



## Reguleringsplan for Blommenholmveien 1

---

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID: 2017002

Saksnummer: 15/155516

Dokument: 4139368

### Planens hensikt

---

- § 1.1 Planen skal legge til rette for
- dagligvareforretning som primært skal tjene lokalområdet
  - at flest mulig kunder kommer til fots, med sykkel eller bruker kollektivtransport
  - etablering av en attraktiv møteplass for nærmiljøet
  - at kulturminner og sammenheng i kulturmiljøet kan bevares ved å flytte byggene til egnet sted innenfor planområdet
  - at verdifulle trær bevares i størst mulig grad
- § 1.2 Planen skal sikre/legge vekt på
- trafiksikker varelevering og atkomst for myke trafikanter
  - bebyggelse med høy arkitektonisk kvalitet og svært lavt klimagassutslipp
  - god terrengtilpasning
  - åpen overvannsløsning og miljømessige gode løsninger
  - skjerming med stedegen vegetasjon mot nabobebyggelse

### 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 som redegjør konkret for tiltakets løsninger med hensyn til miljøriktig energiforsyning, lavt energibehov, massehåndtering, redusert transportbehov, reduserte avfallsmengder, materialvalg, overvannshåndtering m.m.
- § 2.2 Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater og bruk av vegetasjon på tak og utearealer.
- § 2.3 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann.

### Bestemmelser til arealformål

---

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

##### Forretninger, felt F

- § 3.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige 1 150 m<sup>2</sup> BRA. Tillatt detaljhandel for dagligvarer skal ikke overstige 800 m<sup>2</sup> BRA salgsareal. Biloppstillingsplasser på terreng kommer i tillegg til maksimal grad av utnytting.
- § 3.2 Eksisterende hovedhus og dukkestue på eiendom gbnr. 9/22 kan flyttes til område merket #1 og kan benyttes til kontor eller annen næringsvirksomhet, og kommer i tillegg til tillatt bruksareal. Byggenes høyde og plassering skal tilpasses terreng og vernehensyn. Byggene kan tilbakeføres til en tilnærmet stand som en godt dokumentert fase i

- bygningens historie.
- § 3.3 Forretningens fasader skal ha høy kvalitet. Hovedmaterialene skal være med glass og trespiler i henhold til prinsippene i illustrasjon, dokument 4004980.
- § 3.4 Trespilene skal på det høyeste punkt ikke overstige høyde på 2,4 m over gesims. Areal på tak som benyttes til urbant landbruk (bikuber), skal sikres med rekkverk i samme materiale som fasadekledningen. For område merket med #2 tillates det integrert ventilasjonsanlegg med samme bekledning som forretningens fasader og takflaten skal beplantes med Sedum.
- § 3.5 Det kan etableres maksimalt 14 parkeringsplasser for bil, herav én parkeringsplass for forflytningshemmede.
- § 3.6 Det skal etableres minimum 25 parkeringsplasser for sykkel, hovedsakelig under tak og ved inngang. Sykkelparkering skal være tilpasset ulike typer sykler som lastesykkel og sykkelvogner.
- § 3.7 Det skal etableres et tydelig skille mellom arealer for trafikk og arealer for myke trafikanter. Areal utenfor inngangsparti skal tilby sitteplasser og være beplantet.
- § 3.8 Virksomhetsskilt skal tilpasses bygningens arkitektur og kan bare henvende seg mot Stasjonsveien. Det tillates ikke reklame på fasaden eller flaggstenger e.l.
- § 3.9 Belysning skal ikke sjenere naboer eller omgivelsene.
- § 3.10 Nettstasjon kan tillates inntil 1 meter fra eiendomsgrense.
- § 3.11 Utomhusplan skal utarbeides og godkjennes i rammetillatelsen. Utomhusplanen skal vise:
- Utforming, bruk og møblering av oppholdsarealer
  - nytt og eksisterende terreng
  - ny og eksisterende vegetasjon og verdifulle trær som skal bevares
  - løsning for håndtering av overvann
  - parkering for sykkel og bil
  - løsning for renovasjon og varelevering
  - plassering av terrengforstøtninger, murer, trapper, gjerder etc.
  - stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde
  - materialbruk
  - utforming og plassering av belysning og skilt
  - type vegetasjon mot naboeiendommene
  - snølagring
  - nettstasjon
  - integrert ventilasjon
  - overgang/trapp fra terreng til tak av forretningsbygget

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

### Vei

- § 4.1 Veianlegget skal utformes som kjørevei med fortau og med mulighet for sykkelfelt. Dagens avkjørsel skal gjøres om til veikryss. Det skal ved detaljutforming og gjennomføring av anlegget legges vekt på fremkommelighet og estetisk utforming. Teknisk plan skal godkjennes av veimyndighet før rammetillatelse gis.

## Rekkefølgebestemmelser

---

### Før bebyggelse kan tas i bruk

- § 5.1 Nødvendig endring av Stasjonsveien og veikryss til Homans vei og Blommenholmveien, skal være gjennomført.

§ 5.2 Uteareal med løsninger for åpen overvannshåndtering, beplantning og møblering skal være ferdigstilt.

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

---

Illustrasjon, dokument 4004980.