



## Reguleringsplan for Sandviksveien 73 og 75

---

Reguleringsbestemmelser  
detaljregulering  
PlanID: 2017003  
Saksnummer: 16/26901  
Dokument: 4247994

### Planens hensikt

---

- § 1.1 Planen skal legge til rette for
- dagligvareforretning som skal tjene lokalområdet.
  - at flest mulig kunder kommer til fots, med sykkel eller bruker kollektivtransport.
  - etablering av en attraktiv møteplass for nærmiljøet.
  - kontorer i den resterende delen av bygningen.
- § 1.2 Planen skal legge vekt på
- trygge forbindelser og oppholdsarealer for myke trafikanter
  - miljømessig gode løsninger
  - trafiksikker varelevering

### Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

- § 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressustenkning. 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, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på 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)

##### **Forretning/kontor**

- § 3.1 Bruksareal skal ikke overstige 2 500 m<sup>2</sup> BRA. Detaljhandel for dagligvarer skal ikke overstige 1 100 m<sup>2</sup>, hvorav 800 m<sup>2</sup> BRA salgsareal. Biloppstillingsplasser på terreng kommer i tillegg til maksimal grad av utnytting.
- § 3.2 Maksimal høyde på bebyggelse skal ikke på noe punkt langs fasadene overstige 10 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.
- § 3.3 Det skal etableres maksimalt 1,5 parkeringsplass per 100 m<sup>2</sup> BRA forretning, maksimalt 0,5 parkeringsplass per 100 m<sup>2</sup> BRA kontor. Minimum 5 % av plassene skal settes av for forflytningshemmede.
- § 3.4 Det skal etableres minimum 1 sykkelparkingsplass per 100 m<sup>2</sup> BRA for sykkel, hovedsakelig under tak og ved inngang. Sykkelparkering skal være tilpasset ulike typer sykler som lastesykkel og sykkelvogner.
- § 3.5 Varelevering skal skje fra Solvikveien, kunde- og ansattparkering fra Sandviksveien.

- § 3.6 Det skal etableres et fysisk skille mellom arealer for trafikk og arealer for myke trafikanter. Areal utenfor inngangsparti skal tilby sitteplasser og være beplantet.
- § 3.7 Virksomhetsskilt skal tilpasses bygningens utforming. Det tillates ikke skilt eller reklame som henvender seg mot E18. Arealene utenfor inngangspartiet skal være godt opplyst slik at området oppleves trygt og attraktivt. Belysning skal ikke sjenere naboer eller omgivelser.
- § 3.8 Utomhusplan skal godkjennes som en del av rammetillatelsen. Utomhusplanen skal vise:
- Utforming og bruk av uteoppholdsarealer
  - Plassering av terrengforstøtninger, murer, trapper, gjerder etc.
  - Løsning for håndtering av overvann og flomveier
  - Parkering for sykkel og bil
  - Areal for av- og pålessing, varelevering og utrykningskjøretøy.
  - Utforming og plassering av benker, belysning og skilt.
  - Materialbruk
  - Plantevalg
  - Snølagringsplasser

## Rekkefølgebestemmelser

---

### **Før igangsettingstillatelse gis**

- § 4.1 For å sikre hensynet til trafikksikkerhet for gående og syklende i ny adkomst fra Sandviksveien og eksisterende adkomst for varelevering fra Solvikveien, må det utarbeides teknisk plan i henhold til R700 «Tegningsgrunnlag,» som skal være godkjent av Statens vegvesen før det gis rammetillatelse.

### **Før bebyggelse kan tas i bruk**

- § 5.1 Uteareal med løsninger for åpen overvannshåndtering, beplantning og møblering skal være ferdigstilt.
- § 5.2 Fysisk skille mellom parkeringsareal og areal regulert til annen veggrunn grøntareal skal være etablert.

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

---

Utforming av adkomster og varelevering skal følge prinsippene i illusrasjonsplanen, Dokid. 4261025.