

Reguleringsbestemmelser.

Detaljregulering for Teaterbygg.

PlanID:2014007

Forslag datert 5/10 2015

1. Fellesbestemmelser

1.1 Situasjonsplan

Ved bygge-/rammesøknad skal det vedlegges situasjonsplan som viser bebyggelsen, adkomst, gangforbindelser, sykkelparkering og beplantning/vegetasjon.

1.2 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av bebyggelse og uteområder.

1.3 Miljø

Bebyggelsen skal vurderes og utformes for å tilfredsstille grenseverdiene for støy i retningslinjene for støy i arealplanleggingen (T-1442).

1.4 Sikkerhet

Det skal være et sikkerhetsgjerde mot jernbanen, utenfor planområdet. Gjerdet skal være min. 1,80 høyt. Gjerdets plassering og utforming skal godkjennes av Jernbaneverket, før teaterbygget tas i bruk. Plan for snøopplag skal foreligge. Planen skal vise hvordan snøbrøyting skal utføres, og at areal for snølagring sikres, slik at ikke gjerdets sikkerhetsfunksjon reduseres vinterstid og/eller skades av snøhåndtering.

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

2.1 Institusjon-teater (1163)

2.1.1 Bebyggelsestype

Innenfor delområdene BIN 1 og BIN 2 kan det oppføres teaterhus med tilhørende funksjoner. Annen offentlig eller privat tjenesteyting av typen servering/bevertning/kafe/restaurant/pub o.l. tillates også etablert innenfor formålet.

Det tillates etablert fortau mot Sørgata i øst og sør. Fortauet må plasseres utenfor inntegnet byggegrense mot gaten.

2.1.2 Utnyttelse

BIN 1: Maksimal %-BYA = 90 %

BIN 2: Maksimal %-BYA = 90 %

2.1.3 Høyder

BIN 1: Tillatt gesims- / mønehøyde for bygninger er maksimum 20 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

BIN 2: Tillatt gesims- / mønehøyde for bygninger er maksimum 14 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

2.1.4 Plassering

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor planens byggegrense. I nord og mot vest følger byggegrensen formålsgrensen.

Det tillates at etasjer over 1.etasje utkrages inntil 2 meter over byggegrensen mot Sørgata i øst og sør.

2.1.5 Terrengtilpasninger

Ved byggemelding skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei.

2.1.6 Renovasjon

Det tillates at det etableres underjordisk renovasjonsløsning innenfor området.

2.1.8 Nettstasjon

Nettstasjon skal kunne etableres innenfor området. Sikkerhetssoner som gjelder for nettstasjoner skal overholdes.

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

3.1 Kjøreveg – avkjørsel (2011)

Område SKV tillates utnyttet til avkjørsel til eiendommene 19/430 og 19/434. Ved avkjørsel inn til eiendommene utenfor planområdet tillates området benyttet til parkering og gårds plass.