

# Områderegulering for Tivolitomta og Folkets hus

Planbestemmelser

Områderegulering

PlanID 20220007

Forslagsstiller: Sandefjord kommune

Planområdet er vist på plankart datert 13.09.24.

## 1 Planens hensikt

---

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for:

- Nytt bibliotek
- Kulturskole og utdanningsinstitusjoner
- Kontor
- Generell næring
- Bolig

Nytt bibliotek og kulturskole skal være tyngdepunktet i utviklingen og øvrige formål skal støtte opp om dette formålet.

Tivolitomta skal utvikles til et nytt senter for opplevelse, utdanning/læring og lek. Planen skal sikre at området utvikles på en måte som kommer alle kommunens innbyggere til gode, med sosiale møteplasser og aktiviteter. Tomt for Folkets hus gis overordnede rammer for utnyttelse og høyder, med krav om detaljregulering før byggesak.

Utbyggingen skal bidra til å knytte tilgrensende områder (Torvet, brygga, Badeparken og Thor Dahls gate) sammen.

## 2 Forhold til gjeldende reguleringsplaner

---

Planer som delvis erstattes av områderegulering for Tivolitomta:

Hvaltorvet, plan id: 20020016, vedtatt 21.03.2002

## 3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 3.1 Funksjons- og kvalitetskrav

#### 3.1.1 Høyder og plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense, bestemmelsesgrense og regulerte høyder som vist på plankart. Arealer under terreng skal plasseres innenfor bestemmelsesgrenser som vist på plankart. Der byggegrense ikke er vist på plankart, er byggegrense lik formålsgrense.

Konstruksjoner og installasjoner i uterom tillates oppført utenfor byggegrense. Nettstasjoner skal søkes integrert i bygninger og ha kjøreatomst for tilsyn for anleggseier.

### 3.1.2 Arkitektur og estetikk

Bebyggelse og uteområder skal utformes slik at det skapes en arkitektonisk helhetsvirkning for planområdet, med tanke på volum, materialer og farger. Det skal legges vekt på tilpasning til eksisterende bygningsmiljø og gate- og kvartalsstruktur. Det skal være variasjon i bebyggelsens arkitektoniske uttrykk, materialbruk og fargebruk. Materialer skal være robuste, miljøvennlige og med lang levetid.

Byggehøyder skal trappes ned mot Kurbadet i øst. Nedtrapping kan skje ved bruk av saltak, at øverste etasje trekkes minimum 2 meter tilbake fra fasaden, eller ved reduksjon av etasjeantall.

Mot o\_Torg, o\_BG og o\_Fortau, skal førsteetasje utformes med aktive fasader, slik at det gis innsyn i bygget ved bruk av glass eller annet transparent materiale. Tildekking av vindusflater tillates ikke.

### 3.1.3 Hjørnebygg skal henvende seg til begge sider. Universell utforming

Løsninger for universell utforming skal inngå i en helhet med utforming av bygg og utearealer.

### 3.1.4 Biologisk mangfold/naturmangfold/naturmiljø

Eksisterende eiker som skal bevares i SF1, er markert på plankart med hensynssone H560\_1.

Trær i o\_BG1 som er livskraftige skal søkes bevart.

Eksisterende trær som skal felles, skal i den grad det er mulig tas vare på og gjenbrukes i planområdet som eksempelvis lekeelementer, materialer i grøntareal, uteområde, møblement ol. Før gjenbruk må det vurderes om trær er egnede.

For ny vegetasjon skal det brukes lokale/stedstilpassede arter som er allergivennlige og støtter opp om områdets biologiske mangfold. Det skal sikres tilstrekkelig jorddybde og kvalitet for ny beplantning.

### 3.1.5 Parkering

Det kan etableres parkeringsanlegg under bakken for bil og sykkel. Ved etablering av parkering under bakken skal det settes av maksimum 1 parkeringsplass pr. bolig.

Minst 25 % av parkeringsplassene for bolig skal tilrettelegges med lademulighet for El-bil.

Adkomst til parkeringskjeller tillates fra Hvalfangergata og Jernbanealleen.

Dersom adkomst til parkeringskjeller etableres fra Jernbanealleen, skal adkomsten integreres i bygningens fasade og tilpasses byggets arkitektoniske uttrykk. Kjøreadkomst fra Jernbanealleen til parkeringsanlegg under terreng skal utformes slik at parkeringskjeller sikres mot flom.

Felles adkomst til ny parkeringskjeller og eksisterende parkeringskjeller under Hvaltorvet tillates fra Hvalfangergata.

HC-parkering skal etableres innenfor o\_Parkering1 og/eller i parkeringskjeller.

Parkering for sykkel skal etableres i henhold til følgende krav:

Type virksomhet	Beregningsgrunnlag	Min. antall parkeringsplasser i sentrum
Lager/produksjon/ verksted	Pr. 100 m2 BRA	0,5
Kombinerte næringsformål	Pr. 100 m2 BRA	0,5
Kontor	Pr. 100 m2 BRA	1,0
Kjøpesenter/handel/ dagligvare	Pr. 100 m2 BRA	1,0
Offentlig/privat tjenesteyting	Pr. 100 m2 BRA	1,0
Bolig	Pr. boenhet	1,0

Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig. Sykkelparkering på terreng skal som hovedregel plasseres nært byggets inngangsparti. I tilfeller hvor det utløses krav om mer enn 10 sykkeloppstillingsplasser skal sykkelparkeringen være overbygget. Sykkelparkering for bolig skal plasseres innendørs i førsteetasje eller kjeller, være låsbar og ha mulighet for lading. Sykkelparkering i førsteetasje skal ikke ha fasade mot torg eller blå-/grønn struktur.

### 3.1.6 Avkjørsler

Avkjørsler er markert med piler på plankartet. Mindre justeringer av vist plassering tillates.

### 3.1.7 Varelevering

Varelevering skal skje på o\_Torg via avkjørsler markert med pil på plankart eller via parkeringskjeller. Kjøremønstre skal vises på utomhusplan.

### 3.1.8 Renovasjon

Det skal etableres felles renovasjonsløsninger for det enkelte felt. Renovasjonsløsning skal som hovedprinsipp nedgraves eller integreres i bygg med avfallsrom i førsteetasje. Renovasjon skal ikke komme i konflikt med trafikk eller myke trafikanter og skal ikke være til sjenanse for boliger. Løsning skal godkjennes av renovasjonsselskapet før rammetillatelse kan gis. Overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal følge gjeldende kommuneplan. Overvann skal håndteres lokalt med åpne løsninger. Overvannshåndteringen skal være et rekreasjonselement som gir bruksmessig og visuell kvalitet til uteområdene.

Grønne tak kan benyttes for fordrøyning av overvann.

### 3.1.9 Klima- og miljøtilpasning

Bebbyggelse skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet mot skade eller vesentlig ulempe fra naturpåkjenninger.

Dersom det kan dokumenteres at tilfredsstillende sikkerhet for oversvømmelse er ivaretatt, kan innganger og adkomster plasseres lavere enn kote + 2,5 moh.

### 3.1.10 Kulturminner/kulturmiljø

Dersom gjenstander, konstruksjoner eller andre funn oppdages i forbindelse med gravearbeid, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndigheter skal underrettes, jf. Lov om kulturminner § 8.2.

### 3.1.11 Energiforsyning

Området er omfattet av konsesjonsområde for fjernvarme (H410\_1). Tiltak over 500 m<sup>2</sup> BRA innenfor konsesjonsområdet skal kobles til fjernvarmenettet, med mindre det finnes andre, mer miljøvennlige alternativer. Alternative løsninger skal godkjennes av Sandefjord kommune.

### 3.1.12 Støy

Støy skal håndteres i tråd med retningslinjer og standarder i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021).

For håndtering av støy i anleggsperioden gjelder grenseverdiene gitt i tabell 4 og 5 i Klima- og miljødepartementets T-1442/2021, sammen med veileder M-128.

Boliger tillates etablert i rød og gul støysone under forutsetning av at minst én fasade vender mot stille side. For rød støysone skal minst halvparten av rom for støyfølsom bruk og minst ett soverom vende mot stille side. For gul støysone skal minst ett soverom vende mot stille side.

Dempet fasade for bolig skal gi støynivåer under 55dB utenfor luftvinduer. Støyskjerming og støydemping skal hovedsakelig løses med plassering og utforming av bygg og bygningsdeler. En mindre andel boliger kan løses med tett balkongbrystning, absorberer i balkongtak og delvis, eller full innglassing av balkong.

Inntil 10 % av boligene kan ha dempet fasade som erstatning for stille side. Det tillates ikke ettromsboliger med kun dempet fasade. Leiligheter med dempet fasade skal ha bokvaliteter som gode sol- eller utsiktsforhold, gode planløsninger o.l.

## 3.2 Dokumentasjonskrav

### 3.2.1 Grunnforhold

Sammen med søknad om rammetillatelse for oppføring av bebyggelse, skal det sendes inn en rapport om geotekniske forhold. Rapporten skal dokumentere prøveboringer og fundamentering.

Før oppstart av gravearbeider på området, må det gjennomføres tilstrekkelig kartlegging av grunnen i tråd med Miljødirektoratets veileder for forurenset grunn, og foreligge en godkjent tiltaksplan for forurenset grunn.

### 3.2.2 Plan for overvannshåndtering og flomvann

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det innsendes VA-plan som viser løsninger for vann, avløp og overvannshåndtering i planområdet. Planen skal vise valgte løsninger for håndtering av overvann, flomvann, stormflo og styrtregn. VA-planen skal ta hensyn til eksisterende blågrønne verdier (store trær, vannveier, osv.) og prioritere bruken av naturbaserte løsninger for overvannshåndteringen. Det skal dokumenteres at avrenningshastigheten fra planområdet ikke øker som følge av tiltaket

### 3.2.3 Illustrasjonsplan, utomhusplan og landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes illustrasjonsplan for hele planområdet som viser det omsøkte tiltaket slik det fremkommer i utomhusplan per byggefelt og landskapsplan/byggeplan for samferdselsanlegg og blå-/grønn struktur.

Utomhusplanen og landskapsplanen skal vise opparbeiding av uteoppholdsarealer med ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon som skal bevares, materialbruk, eksisterende og fremtidige terrengkoter med grensesnitt mot tilgrensende arealer, sykkelparkering, anlegg for lek, aktivitet og opphold, utforming av arealer på tak, universell utforming, adkomster og forbindelser, varelevering, renovasjonsløsning, nye og eksisterende flomveier, lokal håndtering av overvann, manøvreringsareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, møblering og belysning. Planene skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

I landskapsplan skal det redegjøres for bevaring og ev. fjerning av eksisterende trær og valg av nye trær. Det skal dokumenteres av fagekspertise at jordkvalitet og tykkelse på vekstlag vil gi gode betingelser for vekst for valgte arter på takflater og terreng.

Utomhusplanen skal redegjøre for uteoppholdsareal for boliger og dokumentere hvordan kravet til lekearealer for boliger innfris, jf. bestemmelse 5.1.3.

### 3.2.4 Pumpestasjon med tilhørende infrastruktur

Før søknad om tiltak som omfatter oppføring av bygning innenfor bestemmelsesområde #1 Pumpestasjon med tilhørende infrastruktur, skal følgende forhold være vurdert og avklart:

- Gjenværende levetid på bærende konstruksjoner som omfattes i nytt bygg.
- Fleksibilitet for tilpasning til kjente og mulige fremtidige utviklingsbehov, som mulighet for reservepumpe for å holde stasjonen i drift ved vedlikehold, permanent nødstrømsaggregat og bedre sikring mot flom og stormflo.
- Løsning for drift i anleggsperioden
- Fundamenteringsløsning for eksisterende og nye anlegg.
- Tilrettelegging for drift og vedlikehold av ledningsanlegg og bygg.
- Plassering av avkast for ventilasjon av PS slik at lukt ikke suges inn i ventilasjonsanlegg for øvrige funksjoner.

### 3.2.5 Frisikt

Frisikt skal dokumenteres i byggesak. Innenfor frisiktzone tillates ikke beplantning eller lignende med en høyde over 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Parkering, lagring, skilttavler eller tekniske innretninger tillates ikke. Høydebegrensningene gjelder også for planlagte støttemurer. Enkeltstående høystammede trær kan tillates i siktsonen.

### 3.2.6 Støy

Det skal utarbeides en støyfaglig utredning med forslag til avbøtende og kompenserende tiltak ved søknad om etablering av ny støyfølsom bebyggelse eller utvidelse av eksisterende innenfor gul og rød støyzone. Støyfaglig utredning skal utføres etter retningslinjene i T-1442.

Ved oppføring av boliger i gul og rød sone skal det redegjøres for hvorfor eventuelle fasadetiltak eller andre tiltak er vurdert som nødvendige løsninger og valg av kompenserende tiltak, samt dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

## 4 Krav om detaljregulering

---

### 4.1 Felt SF6

Det skal være godkjent detaljreguleringsplan før det kan gjennomføres større tiltak, som riving, ny-/på-/tilbygg og bruksendring, innenfor SF6. Reguleringsplanen skal som minimum omfatte hele området hvor tiltaket skal gjennomføres.

## 5 Bestemmelser til arealformål

---

### 5.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

#### 5.1.1 Utnyttelse

Totalt bruksareal skal ikke overstige 45 400 m<sup>2</sup> BRA. Grad av utnyttelse er angitt i bestemmelsene for det enkelte felt.

Nettstasjoner i bygg, overbygget sykkelparkering og arealer helt eller delvis under terreng skal ikke regnes med i BRA.

#### 5.1.2 Høyder og plassering

Maks tillatt byggehøyde og byggegrenser fremgår av plankart. Der byggegrenser ikke er vist, er byggegrense sammenfallende med formålsgrense. Parkeringskjeller, sykkelparkering, trapper og ramper tillates plassert utenfor byggegrense. Konstruksjoner og installasjoner i uterom tillates oppført utenfor

byggegrense.

Trapperom, heishus, tekniske anlegg ol. tillates oppført inntil 4 m over maks byggehøyde på inntil 20 % av underliggende takflate. Tekniske installasjoner på tak skal trekkes minimum 2 meter inn fra gesims. Rekkverk på tak skal trekkes minst 1,0 meter inn fra gesims. Oppbygget trapp/heishus tillates ut mot gesims. Gesimslinje skal være gjennomgående.

Alle installasjoner og konstruksjoner på tak skal integreres som del av en samlet arkitektonisk utforming av bygget. Solceller tillates på øverste tak 1,0 meter over maks byggehøyde, og tilbaketrukket fra gesims på minst 0,5 meter.

### 5.1.3 Uteoppholdsareal for bolig

Felles uteoppholds- og lekeareal for boliger skal være minst 20 % av privat boligareal BRA. Utearealer kan etableres i gårdsrom på lokk og på tak. 1/3 av uteoppholdsarealet skal opparbeides som lekeareal og kan løses ved bruk av Strategi for kvalitet og gjennomføring av byrom i Sandefjord sentrum datert 20.09.2020.

1/3 av uteoppholdsarealet skal opparbeides som lekeareal og kan løses ved opparbeiding av nye og/eller kvalitetsheving av eksisterende offentlige byrom.

Uteoppholdsarealer skal gis en tiltalende utforming og skal opparbeides på en måte som egner seg for variert bruk.

## 5.2 Sentrumsformål (SF1)

### Formål

Innenfor feltet tillates etablering av undervisning, kulturinstitusjon (som bibliotek, scene og lignende), annen næring (lokaler for kreativ produksjon), samlingslokale, bevertning og kontor.

### Utnyttelse, plassering og arealbruk

Totalt bruksareal skal ikke overstige 14 750 m<sup>2</sup>.

Næring og kontor skal maksimum utgjøre 7 750 m<sup>2</sup> BRA.

Kontor tillates ikke i første og andre etasje.

Det tillates etablert ett punkthus innenfor bestemmelsesområde #4 Punkthus med høyde og utforming som beskrevet i 7.5.

Eksisterende pumpestasjon innenfor bestemmelsesområde #1 skal integreres i ny bebyggelse.

### Utforming

Det skal etableres åpning i bebyggelsen som sikrer visuell kontakt fra #2 Strøket til Hvalfangergata i nord, enten som transparent fasade eller åpning i bygg.

Takflater kan tilrettelegges for uteopphold, som skal være allment tilgjengelige.

Kulturformål og kulturskole skal ha hovedinngang ut mot Hvalfangergata i nord.

Innenfor feltet skal det etableres uteområde i tilknytning til bygget som kan brukes til kulturell formidling og -produksjon. Arealet skal være en attraktiv møteplass og skal tilrettelegges for variert bruk. Området skal ha et grønt preg med møblement, installasjoner, utstyr ol. som understøtter formålet. Langs bebyggelsen kan det etableres amfitrapp. Det skal sikres god overgang mellom uteområdet og o\_Torg.

## 5.3 Sentrumsformål (SF2)

### Formål

Innenfor feltet tillates etablering av forretning, bevertning, bolig, kontor, undervisning, kulturinstitusjon,

forsamlingslokale, annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære, treningssenter og lignende), annen næring (lokaler for kreativ produksjon)

#### Utnyttelse og plassering

Totalt bruksareal skal ikke overstige 9 100 m<sup>2</sup> BRA.

Boligformål skal ikke overstige 7 200 m<sup>2</sup> BRA. Boligformål tillates f.o.m. andre etasje. Tak kan tilrettelegges for felles uteoppholdsareal for bolig.

Hovedinnganger skal legges ut mot bestemmelsesområde #2 Strøket.

#### Utforming

Fasader i førsteetasje skal være visuelt åpne. Fasader i førsteetasje mot #2 Strøket skal utformes som åpne og aktive fasader som tilrettelegger for publikumsrettet virksomhet.

Teglstein skal være dominerende fasademateriale. Lange fasader skal brytes opp og monotone fasader unngås, for eksempel ved hjelp av vertikale sprang i fasadene og variert material- og fargebruk.

Langs bebyggelsens sokkel skal det etableres sittekanter, mindre ramper og opphøyde soner eller lignende, som skaper attraktive oppholdssoner og innlemmer sokkelen som en del av det arkitektoniske uttrykket på o\_Torg.

### **5.4 Sentrumsformål (SF3)**

#### Formål

Innenfor feltet tillates etablering av forretning, bevertning, kulturinstitusjon og offentlig tjenesteyting.

#### Utnyttelse og plassering

Totalt bruksareal skal ikke overstige 900 m<sup>2</sup> BRA.

Hovedinnganger skal legges ut mot bestemmelsesområde #2 Strøket.

#### Utforming

Tre skal være dominerende fasademateriale.

Førsteetasje skal utformes som aktive fasader som tilrettelegger for publikumsrettet virksomhet.

Hele feltet skal ha en helhetlig utforming. Overvannshåndtering skal løses som åpent rekreasjonselement og ha en bruksmessig og/eller visuell kvalitet.

Utearealene skal være en attraktiv møteplass og skal tilrettelegges for variert bruk og sesongbasert aktivitet. Utearealene skal gi mulighet for aktivitet og kommersiell bruk, som for eksempel skøytebane, ballbane, markeds plass, uteservering ol.. Det tillates etablert installasjoner, beplantning, møblering, belysning ol., som støtter opp om disse funksjonene.

### **5.5 Sentrumsformål (SF4)**

#### Formål

Innenfor feltet tillates etablert forretning, bevertning, kontor, undervisning, kulturinstitusjon, forsamlingslokale, annen off. eller privat tjenesteyting, hotell/overnatting, annen næring (lokaler for kreativ produksjon).

#### Utnyttelse og plassering

Totalt bruksareal skal ikke overstige 3 400 m<sup>2</sup> BRA.

Byggets BYA (fotavtrykk) skal ikke overstige 700 m<sup>2</sup>.

Hovedinnganger skal legges ut mot bestemmelsesområde #2 Strøket.

#### Utforming

Teglstein skal være dominerende fasademateriale. Lange fasader skal brytes opp, og monotone fasader skal unngås, for eksempel ved hjelp av vertikale sprang i fasadene og variert material- og fargebruk.

Fasader i førsteetasje mot #2 Strøket skal tilrettelegge for publikumsrettet virksomhet.

Langs bebyggelsens sokkel skal det etableres sittekanter, mindre ramper og opphøyde soner eller lignende, som skaper attraktive oppholdssoner og innlemmer sokkelen som en del av det arkitektoniske uttrykket på o\_Torg.

Utearealer skal opparbeides med parkmessig preg og tilrettelegges for opphold.

## 5.6 Sentrumsformål (SF5)

### Formål

Innenfor feltet tillates etablert forretning, bevertning, bolig, kontor, undervisning, kulturinstitusjon, forsamlingslokale, annen off. eller privat tjenesteyting.

### Utnyttelse og plassering

Totalt bruksareal skal ikke overstige 7 250 m<sup>2</sup> BRA.

Boligformål skal ikke overstige 5 050 m<sup>2</sup> BRA. Boligformål tillates f.o.m. 2. etasje. Tak kan tilrettelegges for felles uteoppholdsareal for bolig.

Hovedinnganger skal legges ut mot bestemmelsesområde #2 Strøket. Utforming

Tre skal være dominerende fasademateriale. Lange fasader skal brytes opp og monotone fasader unngås, for eksempel ved hjelp av vertikale sprang i fasadene og variert material- og fargebruk.

Fasader i førsteetasje mot #2 Strøket skal tilrettelegge for publikumsrettet virksomhet. På gatenivå skal det mot #2 Strøket opparbeides uteareal for utadrettet virksomhet.

Langs bebyggelsens sokkel, skal det etableres sittekanter, mindre ramper og opphøyde soner eller lignende, som skaper attraktive oppholdssoner og innlemmer sokkelen som en del av det arkitektoniske uttrykket på o\_Torg.

## 5.7 Sentrumsformål (SF6, Folkets hus)

### Formål

Innenfor feltet tillates etablert forretning, bevertning, kontor, undervisning, kulturinstitusjon, annen off. eller privat tjenesteyting, og bolig.

### Utnyttelse og plassering

Totalt bruksareal skal ikke overstige 10 000 m<sup>2</sup> BRA.

Det tillates ikke bolig i første etasje.

### Utforming

Fasader i førsteetasje skal utformes som aktive fasader som tilrettelegger for publikumsrettet virksomhet.

Formål og utforming skal avklares nærmere gjennom detaljregulering.

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

### 5.8.1 o\_Kjøreveg1, Jernbanealleen

Arealet reguleres til offentlig kjøreveg med bredder iht. plankart.

### 5.8.2 o\_Kjøreveg2, Museumsgata

Arealet reguleres til offentlig kjøreveg med bredder iht. plankart.



### 5.8.3 Kjøreveg3, Hvalfangergata

I Hvalfangergata etableres ny nedkjøringsrampe til eksisterende parkeringskjeller for Hvaltorvet, byggefelt SF6 og ev. Tivolitomta.

### 5.8.4 o\_Parkering1

Det tillates HC-parkering og kiss&ride innenfor formålet.

### 5.8.5 o\_Parkering2

Det tillates oppstillingsplass for taxi innenfor formålet.

### 5.8.6 o\_Fortau1

Arealet reguleres til offentlig fortau med bredder iht. plankart. Det skal etableres leskur for buss. Plassering av leskur skal ikke være til hinder for fremkommeligheten.

### 5.8.7 o\_Fortau2

Arealet reguleres til offentlig fortau med bredder iht. plankart.

### 5.8.8 o\_Fortau3

Arealet reguleres til offentlig fortau med bredder iht. plankart. Det skal sikres god sammenheng og utforming mellom o\_Fortau3, Kjøreveg3 og o\_Torg3.

### 5.8.9 o\_Torg1

Arealet skal tilrettelegges for allmenn ferdsel, soner for opphold, sosial møteplass og bevertning. Det tillates etablert installasjoner, beplantning, møblering, belysning ol., som støtter opp om disse funksjonene, herunder sykkelparkering. Disse skal ikke være til hinder for ferdsel for myke trafikanter, varelevering, renovasjon og utrykningskjøretøy.

Det skal sikres god sammenheng og gode forbindelser i området og til tiliggende områder. Dekker skal gi området et helhetlig preg og bidra til å binde området sammen med tiliggende områder. Mot omgivelsene skal forbindelsene utformes med parkmessig og mykt preg som gangstier og små veier. Materialer skal være bestandige og kreve lavt vedlikehold.

### 5.8.10 o\_Torg2, Thor Dahls gate

Arealet reguleres til offentlig torg med bredder iht. plankart.

### 5.8.11 o\_Torg3

Arealet reguleres til offentlig torg. Det tillates etablert beplantning, møblering, belysning ol. Disse skal ikke være til hinder for ferdsel for myke trafikanter, varelevering, renovasjon og utrykningskjøretøy.

Det skal sikres god sammenheng og gode forbindelser til o\_Torg2. Dekker skal gi området et helhetlig preg og bidra til å binde området sammen med tiliggende områder. Materialer skal være bestandige og kreve lavt vedlikehold.

Det tillates varelevering og nyttetraffic over o\_torg3.

## 5.9 Blå-/ grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

o\_BG skal være offentlig. Overvannshåndtering og fordrøyningsanlegg skal integreres i grønnstrukturen.

### 5.9.1 o\_BG1

Eksisterende grønn sone langs Jernbanealleen og Strandpromenaden skal videreføres, styrkes og suppleres med nye trær.

### 5.9.2 o\_BG2

Området skal utformes som sosial møteplass med mulighet for lek og aktivitet. Arealene skal tilrettelegges for variert bruk gjennom året. Det tillates etablert installasjoner, møblering, belysning ol., som støtter opp om disse funksjonene.

Aralet skal utformes på en helhetlig måte og opparbeides med høy kvalitet og stor slitestyrke i materialer på dekke, møblering og andre installasjoner.

Overvannshåndtering skal løses som åpent rekreasjonselement og ha en bruksmessig og/eller visuell kvalitet.

Mot omgivelsene skal forbindelser utformes med parkmessig og mykt preg, som gangstier, små broer og veier.

### 5.9.3 o\_BG3

Det skal etableres leskur for buss innenfor formålet. Det tillates etablert sti/gangarealer fra Jernbanealleen til Badeparken.

## 6 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 6.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (H320)

#### 6.1.1 Stormflo og bølgepåvirkning H320

Planområdet er omfattet av hensynssone H320 Stormflo og bølgepåvirkning. Det vises til bestemmelse 3.1.9 klima- og miljøtilpasning.

#### 6.1.2 Bevaring natur (Hul eik) H560\_1

Hule eiker er avmerket på plankart med hensynssone H560\_1. Eikene skal bevares i henhold til Forskrift om utvalgte naturtyper, etter naturmangfoldlovens § 53. Det skal ikke gjennomføres tiltak som skader trærnes røtter, krone eller reduserer trærnes vekstvilkår. Beskjæring for å unngå personskader eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring, og eventuelle tiltak i rotsonen, skal foretas av, eller i samråd med fagkyndig, etter tillatelse fra kommunen.

### 6.2 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b) (H410\_1)

#### 6.2.1 Infrastruktursone H410\_1

Sonen markerer konsesjonsområde for fjernvarme. Det vises til bestemmelse 3.1.11 Energiforsyning.

## 7 Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### 7.1 Pumpestasjon med tilhørende infrastruktur (#1)

Eksisterende pumpestasjon kan integreres i ny bebyggelse. Pumpestasjonens utforming kan endres for å innpasses i ny bebyggelse. Det vises til dokumentasjonskrav i 0.

## 7.2 Strøket (#2)

Bestemmelsesområde #2 Strøket skal være en tydelig urban allment tilgjengelig ferdselsåre. Innganger til bygg fra bestemmelsesområdet skal ligge på minimum kote +2,5 moh.

## 7.3 Badeparkaksen (#3)

Innenfor bestemmelsesområde #3 Badeparkaksen skal det sikres fysisk og visuell kontakt mellom Kurbadparken i sørøst og Badeparken i vest, jf. Hensynssone H140. Badeparkaksen skal være en tydelig grønn allment tilgjengelig ferdselsåre. Det skal være fri sikt i aksene mellom Badeparken og Kurbadparken.

## 7.4 Parkeringskjeller (#4)

Det tillates etablert parkeringskjeller jf. 3.1.5 innenfor bestemmelsesområde #4.

## 7.5 Punkthus (#5)

Innenfor bestemmelsesområde #4 Punkthus, som vist på plankartet, tillates oppført et punkthus på opp til 11 etasjer. Fra og med 7. etasje skal bebyggelsen trekkes minimum 1,5 meter inn fra fasadelivet. Punkthusets BYA (fotavtrykk) skal f.o.m. 7 etasje ikke overstige 600 m<sup>2</sup>. Utformingen av punkthuset skal arkitektonisk underordne seg basen. Øverste etasje i punkthuset skal være allment tilgjengelig.

# 8 Rekkefølgebestemmelser

---

## 8.1 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse i feltene SF2-SF5, skal o\_Torg1, o\_BG, o\_Fortau1, o\_Kjøreveg1, o\_Parkering1-2, og utearealer i SF3 være sikret opparbeidet.

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse i felt SF6, skal o\_Torg3, Fortau\_2-3 og Kjøreveg3 være sikret opparbeidet.

## 8.2 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse på Tivolitomta skal o\_Fortau1-2, o\_Kjøreveg1, o\_Parkering1-2 og o\_BG3 være opparbeidet i samsvar med godkjent landskapsplan og plan for overvannshåndtering.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i det enkelte felt på Tivolitomta, skal tilgrensende o\_Torg1-2 og tilgrensende o\_BG1-2 opparbeides i samsvar med godkjent utomhusplan, landskapsplan og plan for overvannshåndtering.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse på SF6 skal o\_Fortau3, Kjøreveg3 være opparbeidet i samsvar med godkjent landskapsplan og plan for overvannshåndtering.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse, skal parkering som angitt i pkt. 3.1.5 være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse skal renovasjonsløsning jf. Pkt. 3.1.8 være etablert.

Før det gis midlertidig brukstillatelse innenfor planområdet, skal dryppsonen for forskriftseiker være sikret med fysisk hindring som et lavt gjerde, steiner eller lignende. For arealer innenfor hensynssone H560\_1, som ligger utenfor bebyggelse, skal armert gress være etablert.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til boliger i SF2 og SF5 skal uteoppholds- og lekearealer være opparbeidet.

### **8.3 Tiltak som skal sikres i anleggsfasen**

Eksisterende gågate (o\_Torg2) i Thor Dahls gate skal opprettholdes. Ved eventuelt behov for midlertidig omlegging av gågata skal omleggingen ikke utgjøre en vesentlig omveg.

Eksisterende trær som skal bevares, skal sikres i bygge- og anleggsfasen, jf. 6.1.2 Hensynssone H560\_1. Ingen tiltak tillates i trærnes dryppsone i anleggs- og driftsfasen.

### **8.4 Før igangsettelse**

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor planen skal hensynssone H560\_1 (Hul eik) være sikret med anleggsgjerde.

Før det gis igangsettelsestillatelse for felt SF1, skal det foreligge plan som sikrer drift av pumpestasjonen under anleggsfasen.