

## **§ 1 Generelt**

### **§ 1.1 Hensikt med planen**

Legge til rette for utvikling av helseforetakene Sykehuset i Vestfold og Psykiatrien i Vestfold:

- Utbyggingsmuligheter
- Opprettholde akuttberedskap
- God og sikker tilgjengelighet
- Robust plan som gjør det mulig for helseforetakene å utvikle sin virksomhet i tråd med endrede behov for spesialisthelsetjenester i befolkningen i framtida

Løsninger som også ivaretar nabolagets behov:

- Grøntområder for lek og uteopphold, både for helseforetakene og for boligene
- Parkeringsløsninger og trafikkløsninger som dekker helseforetakenes behov og samtidig skjermer boligområdene

### **§ 1.2 Reguleringsformål (Pbl.§12-5)**

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

- Frittstående småhusbebyggelse
- Institusjon – Sykehus (In1-In6)
- Institusjon – Sykehus / Helikopterplass (In7)
- Uteoppholdsareal (U1-U3)

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

- Kjøreveg (K1-K9)
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Kollektivholdeplass (KHP1- KHP2)
- Leskur (LP1, LP2)
- Jernbane – vertikalt nivå 3 (over grunnen)
- Avkjørsler (A1-A25)

Grønnstruktur (Pbl. §12-5 nr.3)

- Friområde (F1-F3)
- Vegetasjonsskjerm (VS1-VS4)

Hensynssoner (Pbl. §12-6)

- Bevaring kulturmiljø (H570\_1 - H570\_2)
- Frisiktsone (H140\_1 – H140\_26)

## **§ 2** **Felles bestemmelser (Pbl. § 12-7)**

### **§ 2.1 Støy**

Innendørs støygrenser og anbefalte støygrenser for uteoppholdsplass og utenfor rom med støyfølsom bruk skal tilfredsstille de til enhver tid gjeldende retningslinjer og forskrifter for behandling av støy i arealplanlegging.

Støyberegning og plan for støyreduserende tiltak på fasader på eksisterende bebyggelse i og utenfor planområdet, samt evt. andre nødvendige avbøtende tiltak, skal foreligge ved søknad om rammetillatelse ved etablering av ny støyende virksomhet. Sumstøy (fra flere støykilder) skal også vurderes.

Støyplan for anleggsstøy i bygge- og anleggsfasen skal også foreligge ved søknad om rammetillatelse.

### **§ 2.2 Krav til bilparkering**

Innenfor planområdet tillates det maks 1200 parkeringsplasser. Maks 810 parkeringsplasser kan reserveres for ansatte og øvrige parkeringsplasser skal reserveres for besøkende. Minst 670 plasser skal dekkes i In5 og In7. Øvrige plasser etableres ved utbygging på In1, In3 og In6.

Innenfor delområdene In1, In3, In4, In5, In6 og In7 tillates parkeringsanlegg som eget formål i parkeringshus.

Innenfor delområdene In1, In3, In4, In5 og In6 tillates parkeringsanlegg som eget formål i parkeringskjeller.

Innenfor delområdene In1, In3, In4, In5 og In6 tillates parkeringsanlegg som eget formål på bakkeplan. Anlegget skal skjermes med vegetasjon og for øvrig gis en tiltalende og kvalitativt god utforming mht omgivelsene.

Minst 3% av parkeringsplassene skal være merkede handikaplasser, plassert ved de mest sentrale inngangene, også ved personalinngang.

### **§ 2.3 Krav til sykkelparkering**

Det skal legges til rette for minimum 300 parkeringsplasser for sykler i større samlede anlegg, fordelt på følgende områder:

- Nær hovedinngang til sykehuset (In1 og In5)
- Nær personalinngang til sykehuset (In1)
- Nær personalinngang til psykiatrien (In3)

Parkeringsanleggene skal ligge nær inngangene, være godt synlige og lette å finne fram til og bruke, og skal ha stativer med mulighet for låsing av rammer.

### **§ 2.4 Radon**

Ny bebyggelse skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak etter den til enhver tids gjeldende bestemmelser.

### **§ 2.5 Automatisk fredede kulturminner**

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart, jfr § 8 i Kulturminnevernloven av 9 juni 1978. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig - og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

## **§ 2.6 Grunnforhold**

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge vurderinger som viser at bygging ikke er til fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, herunder grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak.

## **§ 2.7 Energi**

Det skal benyttes vannbåren varme i alle nye bygg i planområdet. Nye tiltak skal ha tilknytningsplikt til fjernvarme, men kan helt eller delvis unntas fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

## **§ 2.8 Universell utforming**

Prinsipper for universell utforming må legges til grunn for både inne- og utearealer iht. gjeldende bestemmelser.

## **§ 2.9 Etappevis utbygging og mindre tiltak**

Etappevis utbygging tillates. Mindre tiltak som etter kommunens vurdering anses som mindre vesentlige kan iverksettes uten at rekkefølgebestemmelsene trer i kraft.

Avbøtende tiltak for støv/hvirvelstøv ved inn- og utflygninger skal utføres i form av fast dekke. Det skal utarbeides en rutine for jevnlig kosting og spyling av støv og sand.

# **§ 3**

## **Bebyggelse og anlegg (In1-In7) (Pbl. § 12-5 nr.1)**

### **§ 3.1 Arealbruk**

Det kan bygges parkeringskjellere under bygninger og utearealer.

Større trær og annen eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

In1- In6: Områdene kan brukes til helseinstitusjon, sykehus, tilhørende parkering og virksomheter.

In7: Området kan brukes til helseinstitusjon, sykehus, tilhørende parkering og virksomheter, med helikopterlandingsplass på taket. P-husets bakkeplan og underetasje skal kun ha atkomst fra Skiringssalgaten (K7), og øvrige plan skal kun ha atkomst fra eksisterende p-hus på In5 (via A1 og A5).

Det kan bygges overdekket og skjermet gangbane over In5, sone 1 og 2, fra heis ved helikopterlandingsplass på In7 til gangfelt for kryssing av Halfdan Wilhelmsens allé ved akuttmottak. Gangbanen skal ha stigning og kurvatur som gjør den egnet for syketransport.

### **§ 3.2 Utforming og plassering av bygninger**

Ny bebyggelse skal utformes slik når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk og farger at den framstår med et godt helhetlig preg. Samtidig må bebyggelsen deles opp i volumer tilpasset omgivelsene mht. både nær- og fjernvirkning.

In1: Langs Christian Fredriks gate (K6) skal bebyggelsen som strekker seg ut mot gaten deles opp med uterom med kvalitativ materialbruk, lignende U2.

In3: Den delen av bygningsmassen som vender mot småhusbebyggelsen langs Øvre Dietrichs vei skal deles opp vertikalt med markante inntrukne partier.

In5: Den delen av bygningsmassen som vender mot småhusbebyggelsen langs Thurmannsgate (K8) skal tilpasses trehusbebyggelsen mht. materialbruk og fasadeuttrykk. Oppdeling av bygningsmassen må vurderes.

In7: Fasade mot Skiringsalgaten (K7) må utformes på en slik måte at boligbebyggelsen skjermes mot sjenanse fra p-hus og bilbruk (for eksempel støy og lys). Denne utformingen må ses i sammenheng med opparbeidelse av vegetasjonsskjerm VS2.

### § 3.3 Byggehøyder

Følgende byggehøyder er tillatt på områder for Bebyggelse og anlegg:

Område	Sone	Generell maks. byggehøyde (kotehøyde)
In1	1	55,5
	2	50,5
	3	45,5
	4	61,5
	5	40,0
	6	65,0
	7	55,5
In2		-
In3	1	40,0
	2	42,0
	3	38,0
	4	38,0
	5	29,5
	6	-
In4	1	35,0
	2 Pipe	60,0
In5	1 øst	32,0
	1	36,0
	2 øst	44,0
	2	48,0
	3	47,8
In6	Bygninger	61,5
In7	HK-plass	47,0

På 10% av det bebygde arealet kan det tillates å øke byggehøyden med 3 m mer enn angitt i tabellen, for bygging av innretninger for innsuging og utblåsing av luft, trapp, og overlys. For heis kan det tillates ytterligere høyde som ivaretar behov for heisteknisk installasjon. Slike oppbygg skal gis en god arkitektonisk utforming, minst mulig dominerende plassering og tilpasses til bygningsmassen for øvrig.

På In3, sone 6 skal det ikke bebygges.

### § 3.4 Utnyttelsesgrad

Følgende % bebygd areal (% BYA) er tillatt på områder for Bebyggelse og anlegg:

Område	% BYA
In1 + In6	70
In2	-
In3	65
In4	65
In5 + In7	65

In5 og In7 skal sees under ett når det gjelder BYA-tall.  
In1 og In6 skal sees under ett når det gjelder BYA-tall.  
For In2 settes ikke BYA-tall. Dette er et bevaringsområde og ev. utbygging skal vurderes i forhold til antikvariske hensyn, bl.a. når det gjelder høyder og BYA.

Maksimalt tillatt brutto areal (BTA) planen hjemler er 157 000 m<sup>2</sup> i hele planområdet.

### § 3.5 Uteoppholdsarealer (U1-U3)

På områdene for Bebyggelse og anlegg (In1-In7) skal det settes av og opparbeides uteoppholdsarealer med god brukskvalitet til ulike behov for helseforetakene. Det skal settes av arealer for ulik bruk og utforming. Der det ligger til rette for det (beliggenhet, type areal, utforming) skal uteoppholdsarealene også kunne gjøres tilgjengelige for allmennheten.

I tillegg til U1-U3, skal følgende uteoppholdsarealer skal settes av:

Område	Uteoppholdsareal m <sup>2</sup>
In1 + In6	4 500
In3	3 800
In5	1 900

### § 3.6 Utomhusplan

Før det gis rammetillatelse for utbygging på de enkelte delområdene skal det foreligge godkjent utomhusplan i mål 1:200. Planen skal blant annet vise:

- plassering av eksisterende og ny bebyggelse
- bygg som skal rives
- opparbeiding av offentlige trafikkområder
- gang- og sykkelarealer
- kjørearealer med atkomst
- varelevering
- laste- og manøvreringsareal
- bussoppstillingsplasser • bil og sykkelparkering
- skiltplan (herunder elektronisk visningssystem for tilgjengelige p-plasser)
- oppstillingsplasser for taxi
- eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon
- murer og gjerder
- type belegg (gress, grus, heller, kantstein, asfalt m.m.)
- belysning
- kunstinstallasjoner
- offentlige friområder
- arealer for uteopphold
- lekeapparater
- behandling av overflatevann/fordrøyning
- lokalklimatisk vurdering
- renovasjonsløsninger
- energibrønner
- plassering av trafoer

Unntatt fra dette er mindre tiltak der kommunen avgjør om det skal kreves utomhusplan og evt. hvor stort område innenfor reguleringsområdet hver enkelt utomhusplan skal omfatte, for eksempel av offentlig veg, tilstøtende friområder m.m.

## § 4

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

Opparbeidelse av veganleggene er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven.

#### § 4.1 Dokumentasjonskrav

Før igangsetting av tiltak på samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur må godkjente detaljplaner foreligge. For tiltak på K1/Halvdan Wilhelmsens allé som påvirker det gjennomgående profilet i gata skal det trekkes opp sammenhengende geometriplan fra Stenmalen til Heimdalkrysset.

#### § 4.2 Kjøreveg K1, K3 og K9

Det tillates justering av formålsgrenser, plassering av avkjørsler med tilhørende frisktsoner og kollektivholdeplasser så lenge det ikke strider mot planens intensjon og nødvendig SOSI-format innsendes etter gjeldende krav.

Det kan tillates overbygging av offentlig kjøreveg K9 som forbinder In1/In6 og In3. Fri høyde under overbyggingen skal være minimum 4,5 m. Det kan tillates underbygging av offentlig kjøreveg K9 som kulverter for tekniske installasjoner, gangtrafikk og kjøretrafikk som forbinder byggeområdene på begge sider.

Der hvor gangbane krysser Halvdan Wilhelmsens allé (K1), skal det gjennomføres trafiksikrende tiltak i form av trafikklys /blinkende lys og med intensivbelysning.

#### § 4.3 Bruk av avkjørsler

<u>Avkjørsel</u>	<u>Type trafikk, framtidig</u>
A1	Inn til p-hus
A2	Legevakt, p-hus samt gbnr.: 1009/260 og 265.
A3	Kun tillatt som adkomst til reserverte p-plasser for ansatte på In5 og p-husets (In7) bakkeplan, samt besøkende til legevakt og gbnr: 1009/265 og 260. Dette skal minimum sikres gjennom skiltplan.
A4	Kun tillatt som atkomst til reserverte p-plasser for ansatte på In5 og p-husets (In7) underetasje samt gbnr.: 1009/260 og 265. Dette skal minimum sikres gjennom skiltplan.
A5	Ut fra p-hus
A6	Hovedinngang, drosjer, HC-plasser, henting/levering pasienter
A7	Ambulanser rykker ut, inn etter oppdrag, sykkelparkering
A8	Bolig
A9	Sykehus, midlertidig serviceadkomst
A10 – A15	Bolig
A16	Psykiatrien, sykehuset, brystsenter
A17	Psykiatrien
A18	Hovedadkomst psykiatrien
A19	Psykiatrien, akuttinngang
A20 – A21	Teknisk sentral
A22	Sykehus, bi-inngang
A23	Sykehus, varemottak
A24	Sykehus akuttsenter inn
A25	Sykehus akuttsenter
A26	Sykehus ambulanseinngang
A27	Sykehus Helseekspressen
A28	Psykiatrien
A29	Psykiatrien. Kun tillat som adkomst til p-plasser In3, sone 1

#### § 4.4 Sikring mot jernbanen

Det skal settes opp sikkerhetsgjerdene mot jernbanen.

#### **§ 4.5 Privat adkomst K5**

K5 er en supplerende, privat kjøreadkomst kun tillatt for In3, sone 4 og 5. K5 skal utformes slik at den danner minst mulig skille mellom friområdene F2 og F3.

### **§ 5 Grønnstruktur (Pbl. §12-5 nr.3)**

#### **§ 5.1 Friområder (F1-F3)**

- De offentlige friområdene skal benyttes til allmenn rekreasjon, lek og sport.
- Eksisterende vegetasjon skal i hovedsak bevares.
- Det skal legges stor vekt på at offentlige friområder og felles grøntanlegg danner en god helhet.
- Mindre bygg eller anlegg, ballplasser, klatre-/lekeinstallasjoner, turveier og annet som har tilknytning til formålet friområde, kan tillates.
- Områdene skal sikres med tanke på at barn og unge er de primære brukerne.
- Kvalitativ materialbruk skal vektlegges.

#### **§ 5.2 Vegetasjonsskjerm (VS1-VS4)**

Det skal etableres private vegetasjonsskjermer mot boligområdene og jernbanen. Det skal brukes stedegen vegetasjon.

### **§ 6 Hensynssoner (Pbl. §12-6)**

#### **§ 6.1 Bevaring av kulturmiljø H570\_1**

Den tidligere overlegeboligen er fredet etter kulturminneloven. Fredningen omfatter overlegeboligen (både eksteriør og interiør) med terrasse og sidefløy, samt gårds plass og hage. Endringer på eiendommen eller bygningen er ikke tillatt. Alle tiltak på eiendommen/bygningen som går utover vanlig vedlikehold må søkes om hos kulturminnemyndigheten.

#### **§ 6.2 Bevaring av kulturmiljø H570\_2**

- Rivning av bestående bebyggelse: Bygningen tillates ikke revet.
- Reparasjon og istandsetting: Ved reparasjon og istandsetting av bygningen skal eksisterende utforming og fasadeuttrykk bevares el. tilbakeføres til tidligere utforming. Originale detaljer og bygningsdeler skal bevares.
- Interiører: Verneverdige interiører skal bevares med hensyn til planløsning, materialbruk,
- Overflatebehandling og bygningsdeler.
- Tilbygg, påbygg av bestående bebyggelse: Bygninger kan på- og tilbygges såfremt dette ikke reduserer bygningens verneverdi. Eventuelle på- og tilbygg må underordnes og tilpasses den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk.
- Hager: Vernet omfatter også hagene som i størst mulig grad bør ha tradisjonell vegetasjon. Eldre gjerder, porter, rekkverk og trapper skal bevares.

### **§ 6.3 Frisikt H140\_1 – 26**

I frisiktsoner skal det være frisikt i en høyde på 0,5 meter over terreng. Frisiktsonen skal planeres og beplantes på en slik måte at fri sikt i avkjørsler og vegkryss ikke hindres. Oppstammede trær tillates. Eksisterende bygninger plassert i frisiktsoner omfattes ikke av § 6.3, men ved rivning o.l. vil bestemmelsen være gjeldende.

## **§ 7**

### **Rekkefølgebestemmelser (Pbl. §12-7, nr.10)**

#### **§ 7.1 Tiltak som er knyttet til utbygging på delområdene In1, In3, In4 og In6**

Før brukstillatelse kan gis for In1, In3, In4 og In6 skal følgende tiltak være utført:

- Ombygging av offentlig kjøreveg K3/K9 Håkon femtes gate med flytting av traseen, redusert stigning, sammenhengende gang-/sykkelvei-forbindelse med fysisk skille til kjøretrafikken, opparbeidelse av tiltak i krysset Håkon femtes gate/Christian Fredriks gate, iht. § 4.1 Dokumentasjonskrav.

#### **§ 7.2 Tiltak som er knyttet til utbygging på delområdene In1 og In6**

Før det gis igangsettingstillatelse utover peling og fundamentering, skal avbøtende tiltak for støv/hvirvelstøv være gjennomført og rutine for jevnlig kosting og spyling skal foreligge jf. § 2.9.

Før brukstillatelse kan gis for In1 og In6, skal følgende tiltak være utført:

- Tosidig kollektivholdeplass og avkjørsler/kryss med frisiktsoner skal være etablert i K1, iht. § 4.1 Dokumentasjonskrav.
- Opparbeidning av privat uteoppholdsarealer U1, U2, iht. § 3.5 Uteoppholdsarealer og offentlig friområde F1, iht. § 5.1 Friområder. Eksisterende bygningsmasse på F1 skal rives senest 2 år etter at brukstillatelse er gitt for erstatningsbygg på In3.
- Fjerning av p-plasser og opparbeidning av gang-/sykkelveg og annen veggrunn i offentlig kjøreveg K2/Christian Fredriks gate, iht. § 4.1 Dokumentasjonskrav.
- Kartlegging etter retningslinje T-1442 av innendørs støyforhold i gul støysone jf. støyrapport SINTEF 19.10.2017. Dersom innendørs støy i eksisterende bebyggelse overskrider krav i byggt teknisk forskrift, skal avbøtende tiltak utføres iht. kartleggingen. Det skal dokumenteres hvor det er behov for støyavbøtende tiltak og hvor dette er utført.
- Trafikksikrende tiltak der hvor gangbane krysser Halfdan Wilhelmsens allé, jf § 4.2.

#### **§ 7.3 Tiltak som er knyttet til utbygging på delområde In3**

Før brukstillatelse kan gis for In3 skal følgende tiltak være utført:

- Opparbeidning av offentlige friområder F2, F3 og privat vegetasjonsskjerm VS4, iht. § 5 Grønnstruktur.

#### **§ 7.4 Tiltak som er knyttet til utbygging på delområde In5**

Før brukstillatelse kan gis for In5 skal følgende tiltak være utført:

- Opparbeidning av utearealer på området In5, iht. § 3.6 Utomhusplan.



### **§ 7.5 Tiltak som er knyttet til utbygging på delområde In7**

Før brukstillatelse kan gis på In7 skal følgende tiltak være utført:

- Opparbeiding av fortau og avkjørsel A3 og A4 i offentlig kjøreveg K7/Skiringsalgata, iht. § 4.1 Dokumentasjonskrav.
- Opparbeiding av private vegetasjonsskjermer VS1, VS2, VS3, iht. § 5.2 Vegetasjonsskjem. • Opparbeiding av utearealer på område In5, sone 1 og 2, iht. § 3.6 Utomhusplan.
- Støyreducerende tiltak på eksisterende bebyggelse innenfor rød og gul støysone grunnet økt trafikkstøy i K6 i forbindelse med etablering av nytt p-hus, iht. § 2.1 Støy.
- Avkjørselen fra gbnr. 1009/265 til Halfdan Wilhelmsens allé forutsettes stengt.

### **§ 7.6 Tiltak knyttet til utbygging i hele planområdet:**

- Krysset Halfdan Wilhelmsens allé – Stenmalveien skal være etablert før utbygging ut over 142 000 m2 BTA tillates.

Sist revidert 6.03.2020

Mindre vesentlig endring i ht. UBA-sak: 114/12 , den 31.08.2012.

Mindre endring vedtatt i UBA-sak: 008/18 den 26.01.2018

Endring av detaljregulering av Sykehusområdet iht. BY-sak: 018/074, den 20.06.18.

Endring vedtatt i UPB i møte 28.2.2020