



# PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak : 13/03390 (360°)  
Arkivkode : PlanID 831  
Sakstittel : Reguleringsplan for Brevik oppvekstsenter og Furulund idrettsanlegg

---

## REGULERINGSPLAN FOR BREVIK OPPVEKSTSENTER OG FURULUND IDRETTSANLEGG DETALJREGULERING REGULERINGSBESTEMMELSER

---

Datert Asplan Viak 17.09.2014, sist revidert 19.01.2015  
Vedtatt av bystyret 05.03.2015 i sak 17/15

---

### 1. GENERELT

#### 1.1 Virkeområde

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det regulerte området som er vist med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1:1000, datert 17.09.14

#### 1.2 Reguleringsformål

Området reguleres i henhold til Plan- og bygningslovens §12-5 til følgende formål:

##### 1.2.1 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse, blokkbebyggelse	BB1
Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse	BKS1
Idrettsanlegg	ID1-ID2
Undervisning/barnehage	UND1-UND2
Energianlegg	E1
Miljøstasjon	M1

##### 1.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg, offentlig	VO1 – VO2
Kjøreveg, felles privat	VF1 - VF2
Fortau	FTA1 – FTA5
Gang- og sykkelveg	GS1
Annen veggrunn, grøntareal	
Parkering	P1 – P3

##### 1.2.3 Grønnstruktur

Vegetasjonsskjerm	VS1
Frømråde	FO1

##### 1.2.5 Hensynssoner i henhold til §12-6

###### Sikringssoner

Frisikt	
Andre sikringssoner, VA-anlegg	H190_1

###### Sone med angitte særlige hensyn

Bevaring naturmiljø	H560_1
---------------------	--------



### 1.3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for oppføring av ny skole, barnehage og utvidelse av idrettshall med tilhørende infrastruktur. Samt utvikling av nye boliger.

## 2. FELLES BESTEMMELSER

### 2.1 Rekkefølgekrav

1. Senest samtidig med at nye bygninger får brukstillatelse innenfor UND1 skal uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan. Dersom brukstillatelse blir gitt på vinteren skal uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet påfølgende vår.
2. Senest samtidig med at nye bygninger får brukstillatelse innenfor UND1 – sone 1 skal P1, P2, VO1, FTA4 og M1 være ferdig opparbeidet.
3. Senest samtidig med at 1. bolig i BB1 eller BKS1 gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal felles lekeareal på minimum 100 kvm være ferdig opparbeidet innenfor feltene.
4. Støyskjermingstiltak som vist i plankartet skal være gjennomført før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse i UND1.

### 2.2 Dokumentasjonskrav

1. Før det gis rammetillatelse for byggeområdene UND1, BKS1 og BB1, skal det utarbeides utomhusplan for det enkelte området. For BKS1 og BB1 skal det lages en samlet utomhusplan.

Utomhusplanen skal inneholde:

- Funksjonsangivelse
  - Bebyggelsens plassering
  - Kotesetting av bygninger og byggehøyder/mønehøyder
  - Atkomstforhold, interne vegger, parkeringsplasser og miljøstasjon
  - Opparbeiding av uteoppholdsareal
  - Terrengendringer (høyder) og murer
  - Evt. nye tomtegrenser
2. Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det foreligge tekniske planer for veg, vann og avløp, for det aktuelle arealet, som er godkjent av Porsgrunn kommune. Teknisk plan skal også omfatte plan for håndtering av overvann. Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt.
  3. Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal effektbehov for utbyggingen være avklart med netteier og det skal være utarbeidet en samlet kabelplan der bl.a. behov et for ny nettstasjon skal være avklart.

### 2.3 Automatisk freda kulturminner

Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner innenfor planområdet.

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk freda kulturminne skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet.

Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig - og seinest innen 3 uker - om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det.

Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

### 2.4 Uteoppholdsareal og areal til lek i BB1 og BKS1

Uteoppholdsareal for BB1 og BKS1 skal være i henhold til bestemmelsene i den til en hver tid gjeldende kommuneplan.



## PORSGRUNN KOMMUNE

Det skal sikres god tilgjengelighet til alle felles uteoppholdsareal og lekeareal. Det skal legges vekt på universell utforming, dvs. at arealene, apparater og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

### 2.5 Radon

Det skal gjøres tiltak i bygninger for varig opphold som sikrer at konsentrasjonen av radongass ikke overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

## 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 3.1 Fellesbestemmelser for BB1 og BKS1

Parkering skal i hovedsak etableres i fellesanlegg. Det skal etableres min. 1 parkeringsplass per boenhet.

### 3.2 Boligbebyggelse – Lavblokker (BB1)

1. BB1 kan bebygges med lavblokker.
2. Maksimal tillatt grad av utnytting er bebygd areal (BYA) på 60%.
3. Det tillates pulttak og flate tak.
4. Maksimalt tillatte byggehøyder:

Maksimal kotehøyde i vestre kant av feltet er kote +56 og maksimal kotehøyde i østre kant er kote +48. Bebyggelsen skal ha en naturlig avtrapping mellom disse høydene i forhold til terrenget og Chrysties gate.

### 3.3 Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1)

1. BKS1 kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse. Det omfatter rekkehus, kjedehus, tomannsboliger og tremannsboliger.
2. Maksimal tillatt grad av utnytting er bebygd areal (BYA) på 50 %.
3. Det tillates flate tak, pulttak og saltak på boligene. For underordnet bebyggelse som for eksempel garasje, carport, boder med mer kan takform avvike.
4. Maksimalt tillatte byggehøyder:  
Maksimal kotehøyde i vestre kant av feltet er kote +52,5 og maksimal kotehøyde i østre kant av feltet er kote +44,5. Bebyggelsen skal ha en naturlig avtrapping mellom disse høydene i forhold til terrenget og Chrysties gate.  
Ved saltak, 8,5m mønehøyde og 6,5m gesimshøyde over terreng.  
Ved pulttak, 8,5m gesimshøyde for høyeste gesims og 6,5m for laveste gesims over terreng.  
Ved flatt tak er maksimal gesimshøyde 6,5 meter over terreng.

### 3.4 Undervisning og barnehage (UND1)



## PORSGRUNN KOMMUNE

1. Innenfor feltet kan det etableres skole, barnehage og idrettshall, samt uteoppholdsarealer og sykkelparkeringsplasser. UND1 er offentlig areal.
2. Innenfor byggegrense sone 1 tillates det oppført bebyggelse til maksimalt kotehøyde +52.  
Innenfor byggegrense sone 2 tillates det oppført bebyggelse med maksimal kotehøyde + 50.
3. Maksimal grad av utnyttning er %BYA=50%.
4. Innenfor feltet kan det etableres pumpestasjon.
5. Det skal sikres min. 2 parkeringsplasser for forflytningshemmede ved bygg i både sone 1 og sone 2.

### 3.5 Undervisning (UND2)

Det tillates takoverbygg fra bygning i UND1 over GS1 inn over UND2. Formålsgrensen mot friområdet er byggegrensen.

Innenfor arealet tillates etablert tiltak som gjør arealet til en del av uteoppholdsarealet til skolen, i form av amfi, klatring eller liknende. Det skal sikres at tiltak i størst mulig grad tar hensyn til eventuelle naturverdier, jf. 6.1.

### 3.6 Idrettsanlegg (ID1)

1. Omfatter eksisterende idrettsanlegg med tilhørende bebyggelse. Arealene kan benyttes til idrettsanlegg og det tillates oppført bygninger i tilknytning til drift og bruk av anlegget.
2. Det tillates lysanlegg i form av lysmaster og lignende. Lysanlegg skal gis en utforming som gir minst mulig sjenanse for tilgrensende nabobebyggelse.
3. Innenfor arealet kan det etableres gang- og sykkelveg dersom en finner det formålstjenlig å flytte plassering av trase for gående og syklende.
4. Innenfor arealet tillates det opparbeidelse av midlertidig riggplass og parkering i forbindelse med anleggsfasen i felt UND1.

### 3.7 Idrettsanlegg (ID2)

1. Feltet kan benyttes til idrettsanlegg og parkering til idrettsanleggene. Arealet tillates fylt opp slik at det får en hensiktsmessig form og helning. Det tillates støttemur mot FTA2 på maksimalt 1,5 meter.
2. Det tillates lysanlegg i form av lysmaster og lignende. Lysanlegg skal anlegges og gis en utforming som gir minst mulig sjenanse for tilgrensende nabobebyggelse.

### 3.8 Energianlegg – nettstasjon (E1)

Innenfor arealet kan det etableres nettstasjon.

### 3.9 Miljøstasjon (M1)



## PORSGRUNN KOMMUNE

Innenfor arealet skal det etableres miljøstasjon. Miljøstasjonen skal være en nedgravd løsning.  
Feltet er offentlig areal.

### 4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### 4.1 Kjøreveg – VO1

VO1 er adkomstveg til oppvekstsenteret. VO1 er offentlig veg. Kjørebanebredde skal være min. 4,5 meter. Snuplass skal være dimensjonert for buss.

#### 4.2 Kjøreveg – VO2

VO2 er eksisterende kommunal veggrunn.

#### 4.3 Kjøreveg – VF1

VF1 er adkomstveg til idrettsanlegget. VF1 skal være felles privat veg. Når VF2 er etablert skal VF1 stenges med bom.

#### 4.4 Kjøreveg – VF2

VF2 er adkomstveg til BKS1, BB1 og idrettshall. VF2 skal være felles privat veg. VF2 skal opparbeides med min. bredde 3 meter.

#### 4.5 Fortau – FTA1, FTA2, FTA3 og FTA5

Feltene omfatter eksisterende offentlige fortau.

#### 4.6 Fortau – FTA4

Innenfor arealene skal det opparbeides fortau med min. bredde på 2,5 meter. FTA4 skal være offentlig vegareal.

#### 4.7 Gang- og sykkelveg - GS1

Innenfor arealet skal det opparbeides gs-vei med bredde minimum 2,5 meter. Ved areal UND2 tillates GS1 overbygd med takoverbygg.  
GS1 kan benyttes som kjøreveg for anleggsmaskiner til idrettsanlegget.

#### 4.8 Annen veggrunn – grøntanlegg

Arealene skal være offentlig vegarealer. Innenfor arealene kan det etableres støyskjermer, kabler, veglys etc. Arealene skal fremstå som grøntanlegg.

#### 4.9 Parkering – P1, P2 og P3

Parkeringsarealer skal etableres med fast dekke.

### 5 GRØNNSTRUKTUR

#### 5.1 Vegetasjonsskjerm - VS1

Innenfor feltet skal eksisterende terreng bestå. Det tillates etablert støyskjerm innenfor arealet. Arealet kan beplantes for å etablere en vegetasjonsskjerm mot Breviksvegen.



## 5.2 Friområde – FO1

Innenfor arealet tillates ikke tiltak som forringer arealet som friområdet eller utgjør risiko for at naturverdiene ødelegges, jf. 6.1.

## 6 HENSYNSSONER

### 6.1 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø H560\_1

Før det tillates tiltak innenfor sonen skal det gjøres en naturfaglig vurdering av konsekvensene av det konkrete tiltaket. Tiltak skal i størst mulig grad i hensyn ta naturverdiene.

### 6.2 Sikringssoner – frisikt

Avkjørsler/kryss skal ha frisiktsoner som vist på plankartet. Frisiktsonene skal ikke ha hinder høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiens plan. Enkeltstående oppstammede trær kan tillates.

### 6.3 Sikringssoner – Andre sikringssoner- VA-ledninger H190\_1

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak som kan skade ledninger i grunnen. Sonen må være tilgjengelig for drift og vedlikehold av ledninger. Eksisterende ledning må legges om for å kunne etablere det nye oppvekstsenteret. Eksisterende trase for VA-ledning er regulert på plankartet som hensynssone.