



# PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 15/07210, endring etter enklere prosess 20/00940

PlanID: 377

---

## Reguleringsplan for Østre Porsgrunn Kirke med kirkegård m.m.

### REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering

---

Opprinnelig datert 31.01.2013 og revidert 07.11.2014 etter vedtak i Bystyret

PLANENDRING ETTER ENKLERE PROSESS:

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 10.08.2020 (etter vedtak i Bystyret)

Godkjent av Utvalg for miljø og byutvikling den 09.06.2020 i sak 33/20

(og Bystyret den 18.06.2020 i sak 48/20 etter mindretallsanke).

---

## 1 GENERELT

### 1.1 Virkeområde

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense på kartet i målestokk 1:1000.

### 1.2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-5 og 6:

- |   |                |
|---|----------------|
| 1. Bebyggelse og anlegg § 12-5 ledd nr. 1                       |                |
| Boligbebyggelse – frittliggende                                 | BF1 – BF5      |
| Boligbebyggelse – Garasjeanlegg                                 | GAR1           |
| Kirke / annen religionsutøvelse                                 | KAR1 – KAR3    |
| Kontor / tjenesteyting – medisinsk senter                       | KT1            |
| Kirke, kontor, bolig  | KBA1           |
| Grav og urnelund  | GU1 – GU3      |
| Grav og urnelund – nødvendige bygg og anlegg                    | BGU1           |
| Annen type bebyggelse - energianlegg / kirke                    |                |
| 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur § 12-5 ledd nr. 2 |                |
| Veg   | V1 – V3        |
| Parkering   | P1 – P3        |
| 3. Grønnstruktur § 12-5 ledd nr. 3                              |                |
| Naturområde   | NA1            |
| Turdrag – turveg  | TV1 – TV4      |
| 4. Hensynssoner § 12-6  |                |
| a) Støysoner, rød og gul støysoner                              | H-210 og H-220 |
| b) Infrastruktursone, krav vedrørende infrastruktur             | H-410          |
| c) Bevaring naturmiljø  | H-560          |
| d) Bevaring kulturmiljø   | H-570          |

### 1.3 Hensikten med reguleringsplanen

Reguleringsplanen skal legge til rette for:

- a) nytt kirkebygg på branntomta til Østre Porsgrunn kirke med tilhørende bygningsmiljøer, veger, adkomst og parkering
- b) kirkegård med tilhørende veger, adkomst og parkering
- c) en stadfesting og mulig utvikling innenfor eksisterende bygningsmiljø mellom Gamlevegen og Sommervegen
- d) en utvikling av eiendommene «Søsterhjemmet» og Sommervegen 9 / 11
- e) en trafikal løsning som ivaretar trafikksikkerheten forbindelse med nytt kirkebygg
- f) bevaring av eksisterende kulturmiljø

## 2. FELLESBESTEMMELSER

### 2.1 Arealbruk og utforming i planområdet

Arealene i planområdet skal nyttes til funksjoner som angitt i § 1.2.

Tomtegrenser som er vist i plankartet er retningsgivende. Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser der dette er angitt på plankartet. Der annet ikke er angitt i plankartet eller i bestemmelser gjelder eksisterende fasadeliv som byggegrense mot naboeiendom, veg, turveg og gangveg.

Aktuell % BYA for utbyggingsområdene er vist i plankartet.

### 2.2 Rekkefølgekrav

#### **Rekkefølgekrav før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest:**

- Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest på den enkelte tomt skal utomhusarealer være ferdig opparbeidet. Dersom ferdigstilling av bygningsmessige arbeider skjer i vinterhalvåret kan opparbeidelse av utearealene tillates ferdigstilt påfølgende vår/sommer.
- Før det gis brukstillatelse på tiltak som ligger innenfor rød eller gul støysone skal tilfredsstillende støyskjerming være opparbeidet.
- Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor område KBA1 skal egnet lekeanlegg for være ferdig opparbeidet innenfor KBA1.
- Før det gis brukstillatelse skal universelt utformet adkomst til grav- og urnelund GU2 være ferdig opparbeidet.

#### **Rekkefølgekrav om infrastruktur:**

Følgende trafikksikkerhetstiltak skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til fremtidig kirkebygg innenfor KAR1:

- Fjerning av trær ved fortau/gangadkomst til kirken for å bedre siktforhold og bredde på fortau.
- Stengning av dagens utgang for gående fra kirken og mot kapellet (i muren).
- I TV1 mellom Sommervegen og Gamlevegen skal det opparbeides bedre fremkommelighet, herunder sikring av håndløper og bedre lysforhold.

#### **Dispensasjon fra rekkefølgekrav:**

Som grunnlag for dispensasjon fra rekkefølgekrav kan kommunen sette krav til at det stilles bankgaranti og avtales framdriftsplan for tiltak som skal gjennomføres.

## 2.3 Dokumentasjonskrav før det gis igangsettingstillatelse

### **Landskap**

Det skal dokumenteres hvordan krav til uteoppholdsareal og parkering oppfylles, fortrinnsvis gjennom landskapsplan.

Søknad om igangsettingstillatelse for alle byggeområder utenom områder for frittliggende boliger BF skal inneholde landskapsplan i egnet målestokk. Det skal foreligge dokumentasjon på tiltakets virkning på landskapsbildet.

Det skal framgå av landskapsplanen hvordan universell utforming av området ivaretas heri inkludert organisering av hc-parkering.

Landskapsplanen skal vise:

- ny bebyggelse
- kjøreadkomst
- parkeringsarealer
- utendørs oppholds- og lekearealer
- fellesarealer
- terrengbehandling
- overvannsbehandling
- belegg
- beplantning
- belysning
- møblering

### **Tekniske planer**

For alle byggeområder utenom frittliggende eneboliger BF skal det foreligge tekniske planer med løsninger for vei, vann, avløp, flomveier og annen teknisk infrastruktur. Traseer for teknisk infrastruktur skal samordnes på en rasjonell måte.

### **Område- og bygningsvern**

Verneverdige områder og bygninger skal dokumenteres før endringer foretas jf. Pbl. 12-7.2 og 6.

## 2.4 Miljøforhold

### **Grunnforhold**

Det skal utføres geotekniske vurderinger/grunnundersøkelser og redegjøres for eventuelle stabiliseringstiltak før igangsettingstillatelse kan gis. Omfang og type undersøkelser skal tilpasses det aktuelle byggeprosjektet som skal gjennomføres, og skal gi grunnlag for å tilpasse aktuelle sikringstiltak, anbefale løsninger for avvanning og drenering, angi retningslinjer for gravearbeider og anbefale fundamenteringsløsninger.

### **Radon**

Ved ny bebyggelse skal gulv nærmest bakken og vegger i hus med kjeller utformes på en måte som sperrer for radon i fra bakken og i fra fyllmasser inntil grunnmuren. Under kjellergulv skal det være innretninger som luffer ut radon. I boligrom skal konsentrasjonen av radon ikke overstige 100 Bq/m<sup>3</sup>. Utbygger skal framlegge plan for teknisk sektor som viser nødvendige forebyggende tiltak før boring-, sprengnings- eller gravearbeider iverksettes.

### **Energikilder**

Ved planlegging og utbygging av bygninger skal miljøvennlige alternative energikilder/løsninger utredes. Energifleksible varmesystemer skal vurderes i de enkelte tilfeller av utbygging av bygg for publikumsrettede funksjoner, boligbygg og næringsbygg.

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i Porsgrunn kommune.

### **Tilgjengelighet i uteområder**

Det skal sikres god tilgjengelighet i uteområdene for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Alle uteoppholdsarealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

Hovedgangsoner i trafikkområder og i oppholdssoner rundt publikumsbygg skal være universelt utformet. Prosesjonsvei fra nytt kirkebygg til de tre delene av kirkegården skal være universelt utformet.

Gangadkomst fra KT1 Søsterhjemmet til kirketomta over TV1 og TV4 skal opparbeides med bedre fremkommelighet, herunder sikring av håndløper, og bedre lysforhold.

### **Barn og unge**

Tilfredsstillende skolekapasitet skal være løst innenfor gjeldende skolekrets. Tilfredsstillende trygg skoleveg skal være løst.

## **2.5 Automatisk freda kulturminner**

Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp mulige automatisk freda kulturminner, må arbeidene straks stanses. Tiltakshaver har ansvar for at kulturminnevernet hos fylkeskommunen varsles omgående, i samsvar med § 8 andre ledd i Kulturminnevernloven av 9. juni 1978.

# **AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN**

## **3 Bebyggelse og anlegg**

### **3.1 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse: BF1 – BF5**

Områdene BF1 – BF5 stadfestes som område for frittliggende småhusbebyggelse. Det kan tillates tilbygg og nybygg under forutsetning at dette er tilpasset helheten i strøket, helheten av hus og hage og eksisterende bygg med hensyn til størrelse, form, materialbruk og farge.

Nybygg skal settes opp slik at det inngår som en naturlig del av den opprinnelige bygningsstrukturen.

Utnyttelsesgrad for BF1 – BF3 er 60 % BYA

Utnyttelsesgrad for BF4 er 40 % BYA

Utnyttelsesgrad for BF5 er 60 % BYA

Maks bebygd areal inkludert garasje settes til 200 m<sup>2</sup>.

Ved totalskade etter brann eller tilsvarende, kan nybygg settes opp med samme krav til tilpassing som nevnt ovenfor. Parkeringsbehov tilsvarende maks 2,5 biler skal fortrinnsvis løses på den enkelte boligtomt.

### **3.2 Garasjeanlegg for bolig: GAR1**

Områdene GAR1 stadfestes som område for garasjeanlegg for frittliggende småhusbebyggelse. Området kan benyttes til parkeringsplass fortrinnsvis for beboere i Sommervegen og Gamlevegen som ikke kan løse privat parkeringsbehov på egen eiendom.

Utnyttelsesgrad for GAR1 er 40 % BYA

Ved totalskade etter brann eller tilsvarende, kan nybygg settes opp med samme krav til tilpassing som nevnt ovenfor.

### **3.3 Kirke/annen religionsutøvelse KAR1 – KAR3**

Områdene KAR1 – KAR3 stadfestes som område for kirke/annen religionsutøvelse.

#### ***Parkering og trafikale forhold innenfor KAR1 og KAR3***

Hovedadkomst til KAR1 og KAR3 skal være fra Sommervegen. Det skal være en alternativ adkomst til KAR3 og KBA1 til bruk i beredskapssituasjoner vest på eiendommen på nedsiden av grav- og urnelund GU2.

Innenfor KAR1 og/eller KAR3 skal det legges til rette for:

- Nødvendig HC-parkering for kirkebyggets og kirkestuas besøkende
- Nødvendig areal for av/påstigning
- Nødvendig areal for varelevering
- Nødvendig areal for oppstilling av buss/lastebil i forbindelse ved større begivenheter i kirkebygget.

Innenfor KAR1 og/eller KAR3 kan det legges til rette for maksimalt 4 parkeringsplasser for kirkens ansatte.

#### **3.3.1 KAR1 – kirketomt**

Utnyttelsesgrad: 60 % BYA derav opp til 5 % BYA skal benyttes til kirketårn

Byggegrenser: Det er angitt to byggegrenser innenfor KAR 1.

1. Nordre byggegrense angir grense for nytt kirkebygg.
2. Søndre byggegrense angir grense for kirkestua

Nytt kirkebygg og kirkestua kan bygges inntil hverandre.

Bygg kan ha byggegrense i arealbruksgrense mellom KAR1 og GU2 (grav- og urnelund).

(Bestemmelse om parkering flyttet til kap. 4.2 Parkering)

#### **Byggehøyder nytt kirkebygg (nordre byggegrense)**

Maks mønehøyde og gesimshøyde: kt. 40. Tilsvarende ca. 17m over planert terreng. (Det opprinnelige kirkebygget hadde mønehøyde kt. 36).

Kirkebygget skal ha tårn. Kirketårn skal plasseres innenfor nordre byggegrense. Kirkebygget kan ha kjelleretasje.

Maks byggehøyde tårn: kt. 60. Tilsvarende ca. 37m over planert terreng. Det kan tillates spir over denne byggehøyden. (Det opprinnelige tårnet hadde høyde på kt. 47 og spir på kt. 54)

Kirketårn skal ha en maksimal grunnflate på 5 % BYA av den maksimale tillatte % BYA. (Tilsvarende ca. 135 m<sup>2</sup>. Det opprinnelige tårnet hadde en grunnflate på 38 m<sup>2</sup>.)

#### **Byggehøyder kirkestua (søndre byggegrense)**

Maks mønehøyde og gesimshøyde: kt. 35. Tilsvarende ca. 12m over planert terreng. (Kirkestua har en mønehøyde på kt. 32,6).

### Utforming og omgivelser

Kirkebygg innenfor område KAR1 skal med sin utforming og beliggenhet i landskapet fremstå som et landemerke og et signalbygg. Bygget skal ha en symbolverdi og vise tilhørighet til de nære omgivelsene og til Porsgrunnslandskapets overordnede trekk.

Kirkebyggets hovedfunksjoner skal være universelt utformet. Tårn bør være universelt utformet og offentlig tilgjengelig.

### **3.3.2 KAR2 – kapelltomta**

Utnyttelsesgrad: 90 % BYA

Maks mønehøyde: kt. 31,5 tilsvarende ca. 10,5m over planert terreng.

Kapellet er vernet med bakgrunn av sin klassifisering A (høyeste verneklasse) i Porsgrunn kommunes verneplan. Kapellet tillates ikke revet. Tilbygg kan tillates og skal tilpasses og underordnes kapellet med hensyn til størrelse, form, materialbruk og farge.

Ved totalskade etter brann eller tilsvarende kan nybygg settes opp innenfor avgrensningen til kapellet. Hvis den gamle kirken gjenreises gjelder følgende bestemmelse:

Ved totalskade etter brann eller tilsvarende skal kapellet rekonstrueres.

### **3.3.3 KAR3 – kirketomt øst**

Utnyttelsesgrad: 30 % BYA

Byggehøyde: kt. 32 (tilsvarende ca. 8m over planert terreng).

Kirketomt øst kan inneholde bygg eller andre konstruksjoner som underordner seg og hører til kirkebygg innenfor KAR1. Det tillates ikke tårnbygg innenfor KAR3.

## **3.4 KT1 – Kontor / tjenesteyting - medisinsk senter**

Område KT1 stadfestes som område for kontor / tjenesteyting.

Det faste utvalg for plansaker kan tillate tilbygg og nybygg under forutsetning at dette er tilpasset helheten i strøket, helheten av hus og hage og eksisterende bygg med hensyn til størrelse, form, materialbruk og farge.

Utnyttelsesgrad: 60 % BYA

Mønehøyde: kt. 45 tilsvarende ca. 10m over planert terreng

Gesimshøyde: kt. 42 tilsvarende ca. 7m over planert terreng

Tilbygg og nybygg skal tilpasses helheten i strøket, helheten av hus og uteområder og eksisterende bygg med hensyn til størrelse, form, materialbruk og farge.

Ved totalskade etter brann eller tilsvarende, kan nybygg settes opp med samme krav til tilpassing som nevnt ovenfor.

(Bestemmelse om parkering flyttet til kap. 4.2 Parkering.)

### ***Gangsti***

Opparbeidet gangforbindelse skal gå over KT1 fra turveg TV4 og til Gamlevegen.

Gangforbindelsen skal være offentlig tilgjengelig. Nye tiltak innenfor KT1 skal ikke hindre en slik gangforbindelse.

### **3.5 KBA1 – Kirke, kontor, bolig**

Område KBA1 stadfestes som område for kirke / kontor / bolig.

Det faste utvalg for plansaker kan tillate tilbygg og nybygg under forutsetning at dette er tilpasset helheten i strøket, helheten av hus og hage og eksisterende bygg med hensyn til størrelse, form, materialbruk og farge.

Utnyttelsesgrad: 60 % BYA  
Mønehøyde: kt. 48 tilsvarende ca. 23m over planert terreng  
Gesimshøyde: kt. 42 tilsvarende ca. 17m over planert terreng

Tilbygg og nybygg skal tilpasses helheten i strøket, helheten av hus og uteområder og eksisterende bygg med hensyn til størrelse, form, materialbruk og farge.

Ved totalskade etter brann eller tilsvarende, kan nybygg settes opp med samme krav til tilpassing som nevnt ovenfor.

(Bestemmelse om parkering flyttet til kap. 4.2 Parkering.)

### **3.6 GU1 – GU3 Grav og urnelund**

Område GU1 – GU3 omfatter dagens kirkegård. Reguleringsplanen stadfester dagens arealbruk.

Den videre utnyttelsen av området skal skje i henhold til gjeldende gravkart og bestemmelser i kirkegårdsvedtektene.

Ved detaljplanlegging og opparbeidelse av kirkegården må verdifull bestående vegetasjon sikres og innpasses i planene.

### **3.7 BGU1 Grav og urnelund – nødvendige bygg og anlegg**

Område BGU1 skal nyttes til nødvendig bygg og anlegg for å drive kirkegården. Byggverk skal gis en plassering og arkitektonisk utforming som innordner seg kirkegården og dens omgivelser.

### **3.8 Kombinert bebyggelse – energianlegg / kirke**

Område energianlegg / kirke skal fortrinnsvis nyttes til nødvendig bygg og anlegg for energi. Byggverk skal gis en plassering og arkitektonisk utforming som innordner seg kirkebygg og andre omkringliggende bygg i form av materialbruk, takvinkel og fargesetting. Energianlegg kan innlemmes eller bygge inntil et bygg med kirkefunksjon innenfor KAR3.

## **4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **4.1 V – Veg**

Områder som på planen er merket vegg grunn kan benyttes til kjøreveg, fortau, kollektiv/ bussholdeplass, grøftareal, nødvendig terrengutslag og snøopplag.

Før vegene bygges om skal det foreligge godkjente detaljerte planer som avklarer alle forhold i forbindelse med linjeføring, stigningsforhold, vegbelysning osv.

### **4.2 Parkering**

Innenfor P1 – P3 skal det anlegges parkeringsplasser for kirkens- og kirkegårdens bruk. Innenfor P1 skal Søsterhjemmets parkeringsbehov løses i tillegg til parkering til kirkens bruk.

Det skal legges til rette for 5 % HC-plasser.

(Flyttet fra punkt KAR1 – kirketomta): **Parkering KAR1**

I tilknytning til kirkeformål skal det legges til rette for maksimalt 1p-plass per 8 sitteplasser i kirken. Derav 5 % HC-plasser.

(Flyttet fra punkt KBA1 – kirke, kontor, bolig): **Parkering KBA1**

Parkeringsbehov for bolig og kontor skal løses innenfor KBA1

Kontor: maks 1 p-plass per 100kvm BRA kontor. Derav skal 5 % være HC-plasser.

Bolig: maks 0,5 p-plass og minst 1stk sykkeloppstillingsplass per leilighet.

(Kontor / tjenesteyting – medisinsk senter): **Parkering KT1**

Det skal anlegges maks 1 parkeringsplass per 100kvm BRA kontor / tjenesteyting. Derav skal 5 % være tilrettelagt HC. Parkeringsbehov skal fortrinnsvis løses innenfor P1.

## 5 Grønnstruktur

### 5.1 NA Naturområde

Det tillates å etablere gangforbindelse over naturområdet fra P1 til Grav- og urnelund GU1.

### 5.2 TV1 – TV3 Turdrag - turveg

Turdrag mellom Gamlevegen og Sommervegen skal tilrettelegges og nyttes som turveg. I TV 1 mellom Sommervegen og Gamlevegen skal det opparbeides bedre fremkommelighet, herunder sikring av håndløper, og bedre lysforhold.

### 5.3 TV4 - snarveg/turveg

Stiforbindelsen i området TV4 mellom Søsterhjemmet og TV1 skal ivaretas som stiforbindelse/ snarveg for allmenheten.

## 6 Hensynssoner

### 6.1 H-210 og H-220 Støysoner a), rød og gul støysone

Tiltak i området skal planlegges i samsvar med de grenseverdier for støy som er gitt i *"Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)"*

### 6.2 H-410 Infrastruktursone b), krav vedrørende infrastruktur

Sonen er avsatt i påvente av vegplaner for eventuell vegutvidelse av Kirkebakken. Innenfor infrastruktursonen kan det ikke etableres nye festegraver.

### 6.3 H-560 Bevaring naturmiljø c)

Ytterlige beskjeriinger av trær bør begrenses. Døende og døde trær bør ikke fjernes. Anses de som farlige for sikkerheten i området bør de heller styves / toppkappes.

### 6.3 H-570 Bevaring kulturmiljø c)

Alle områder som er vist som bevaring kulturmiljø inneholder bygninger, gravplasser, anlegg, gatestrukturer eller annet som skal bevares eller tas hensyn til på annen måte.

Alle tiltak innenfor hensynssone c kulturmiljø som er søknadspliktige, skal sendes regional kulturminneforvaltning til uttale før vedtak fattes.



Kirkeområdets totale struktur med tilhørende gravkapell og gravminner er av stor betydning å bevare. De historiske kirkegårdene er viktige kulturminner som skal tas vare på. Flere gravminner og graver av nasjonal betydning ligger vest for kirketomta og inntil den opprinnelige kirkemuren.

Eksisterende bygninger vist som bevaring i plankartet (markert med sort tykk strek) innenfor hensynssone c bevaring kulturmiljø tillates ikke revet. Øvrige bebyggelse innenfor hensynssone c kulturmiljø bør ikke tillates revet.

Bygninger vist som bevaring i plankartet (markert med sort tykk strek) er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform, etasjeantall og vindusform. Ved utvendig vedlikehold og eventuell utskifting, skal fasadeelementer som vinduer, dører, listverk, taktekking, veggkledningsmateriale samt overflate bevares eller søkes tilbakeført til original form. Eiendommene dette gjelder er:

<b>GARDSNR</b>	<b>BRUKSNR</b>	<b>ADRESSE</b>
200	1300	KAPELLET
200	1298	KIRKEBAKKEN 22
200	699	GAMLEVEGEN 5
200	704	GAMLEVEGEN 9
200	706	GAMLEVEGEN 11
200	2366	SOMMERVEGEN 2
200	2371	SOMMERVEGEN 12