



Vedtatt dato:
Dato for siste revisjon:
17.03.2026

Saksnr:

Reguleringsbestemmelser for *ny videregående skole* – *PlanID 20250002*

1. Planens hensikt

Hensikt med planforslaget er å legge til rette for en videregående skole og idrettshall med tilhørende utomhusarealer og offentlig samferdselsanlegg for buss.

2. Arealformål

Området er regulert til følgende formål, ihht. Plan- og bygningsloven § 12-5:

Arealtabell			
Betegnelse	Formål	SOSI	Areal i daa
§ 12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg			
KBA	Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Undervisning, idrettsanlegg	1800	9,7 daa
UTE	Uteoppholdsarealer	1600	9,2 daa
§ 12-5. Nr 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
SK1-2	Kombinert samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	2800	8,3 daa
 §§ 12-6, 12-7 og 11-8 - Hensynssoner			
H560	Bevaring naturmiljø	560	2,4 daa
H730	Båndlegging etter lov om kulturminner	730	0,1 daa

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet



3.1. Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger og fellesarealer.

3.2. Estetikk, tilpasning, materialvalg

Bygg, infrastruktur og utearealer skal utformes slik at skoleområdet fremstår helhetlig gjennom fargevalg og materialbruk. Fasadeutforming skal ha referanser til historisk bebyggelse i området.

3.3. Vann, avløp og overvann

Godkjent kommunalteknisk plan skal ligge til grunn for senere detaljprosjektering.

3.4. Renovasjon

Renovasjonsløsninger skal være i tråd med VESARs krav. Utformingen skal fremgå av utomhusplanen som senest skal foreligge ved rammetillatelse.

3.5. Nettforsyning

Det påhviler utbygger å ta kontakt med nettselskap for å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsninger innen området.

3.6. Byggegrenser

- a) Byggegrensene følger formålsgrensene der ikke annet er vist særskilt i plankartet.
- b) Utenfor regulerte byggegrenser tillates det oppført leskur for sykler og utstyr, paviljonger for opphold, og andre mindre byggverk som bidrar til å skape et variert, funksjonelt og godt uteområde, samt trafo og renovasjonsanlegg. Disse skal ikke komme i veien for nødvendig samferdselsanlegg.

3.7. Avkjørsel

- a) I avkjørsel skal det opprettholdes fri sikt i henhold til veglovens krav om sikker av- og påkjøring.
- b) Grunneier skal sikre at innenfor en frisiktriangel må ingen vegetasjon, gjerder eller installasjoner overstige 0,5 m høyde over tilstøtende vegnivå.
- c) Dersom frisiktriangelet berører nabogrunn, må nødvendige tiltak eller avtaler være på plass.

3.8. Automatisk fredete kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle



fare for at dette kan skje, må arbeidet straks stanses og 2 kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

3.9. Forurensning i grunnen

Dersom det under anleggsarbeidet blir avdekket forurensset grunn, skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningsloven §7.

3.10. Støy

- a) Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Nasjonale retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021, gjøres gjeldende for planen.
- b) Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal tilfredsstille grenseverdiene i tabell 4 og 5 i T-1442/2021.
- c) Uteoppholdsarealer som skal benyttes til opphold, aktivitet og sosiale funksjoner skal lokaliseres i de mest skjermede delene av tomten, slik at behovet for fysiske støytiltak reduseres.

3.11. Luftforurensning

Nasjonale retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal ligge til grunn ved planlegging av ny virksomhet og bebyggelse.

3.12. Elektromagnetisk felt

- a) Areal for varig opphold skal utformes og plasseres slik at de ikke utsettes for stråling utover de til enhver tid gjeldende grenseverdier for elektromagnetisk stråling gitt av statens strålevern.
- b) Alle trafoer, nettstasjoner og høgspente ledninger/kabler mv. skal på tilsvarende måte plasseres slik at areal for varig opphold ikke utsettes for elektromagnetiske felt over anbefalte grenseverdier.

3.13. Naturmiljø

Det skal ikke plantes arter eller benyttes masser som inneholder frø eller planterester som er registrert i den til enhver tids gjeldende Fremmedsartsliste.

3.14. Matjord

Matjordlag som fjernes i forbindelse med realisering av planområdet skal brukes til forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.

3.15. Bebyggelse som forutsettes fjernet



Linjen «Bebyggelse som forutsettes fjernet» angitt på plankartet markerer bygninger eller deler av bygninger som tillates fjernet.

3.16. Eierform

Framtidig eierform framkommer av plankartet. Det er angitt med liten bokstav:

o = offentlig formål

f = fellesareal

4. Dokumentasjonskrav / Krav til undersøkelser

4.1. Rammesøknad

Sammen med rammesøknad skal følgende dokumenter foreligge:

4.1.1. Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan for det omsøkte prosjektet.

Utomhusplanen skal bl.a. redegjøre for følgende:

- Bebyggelsens plassering og høyde
- Universell utforming og tilgjengelighet
- Eksisterende og fremtidige koter, stigningsforhold, forstøtningsmur og profiler
- Interne gang/syssel- og kjøreveger og kjøremønstre, bil – og sykkelparkering
- Kjøreveg for brannbil og oppstillingsplass for stigebil, jfr. TEK 17/§11-17
- Lekeplass og idrettsanlegg
- Beplantning
- Snøopplag
- Varelevering samt avfallshåndtering
- Belysning, skilt, gjerder, trapper
- Tekniske installasjoner som transformatorkiosk mm.
- Fotgjengerovergang og overgangsfelt

4.1.2. Teknisk plan

- a) Sammen med rammesøknad skal det leveres teknisk plan/C-tegninger for felt o_SK1-2.
- b) Teknisk plan/C-tegninger skal godkjennes av kommunen og vegeier før det gis rammetillatelse

4.1.3. Helhetligplan for overvannshåndtering



Før det gis rammetillatelse skal en helhetlig plan for overvannshåndtering være godkjent av Holmestrand kommune.

4.1.4. Plan for anleggsperioden

Det skal foreligge en plan for anleggstrafikk og annen trafikk i anleggsperioden. Planen skal sikre trygg fremkommelighet for alle trafikkgrupper i anleggsfasen. Dette gjelder også fremkommelighet for eiendom gnr/bnr. 321/101. Planen skal være godkjent av Holmestrand kommune før rammesøknad kan sendes inn.

4.1.5. Grunnforhold

Alle grave- og fundamenteringsløsninger skal detaljprosjektertes av geoteknisk fagkyndig. Dokumentasjon skal foreligge senest ved rammesøknaden.

4.1.6. Støy

Dokumentasjon på at grenseverdiene i T-1442/2021 overholdes for støyfølsom bebyggelse og/eller uteoppholdsareal.

4.1.7. Rigg-/marksikringsplan

Ved rammesøknad skal det foreligge en rigg/ marksikringsplan for hule eiker.

4.1.8. Miljøoppfølgingsplan (MOP)

- a) Miljøoppfølgingsplan skal utarbeides og innsendes som vedlegg til rammesøknad for tiltak innen planområdet.
- b) Planen skal utarbeides i samsvar med NS 3466 eller en tilsvarende standard og beskrive:
 - Prosjektets miljømål og hvordan disse skal oppnås
 - Tiltak for å ivareta kommunens klimamål, ytre miljø, naturmangfold, forurensning, kulturminner og landskapsverdier
 - Ansvar, rollefordeling, oppfølging, overvåking og avvikrapportering gjennom alle prosjektfaser

4.1.9. Massehåndteringsplan

Massehåndteringsplan skal utarbeides og innsendes før igangsettelsestillatelse kan gis.

4.1.10. Plan for trafikksikkerhetstiltak

- a) Det skal utarbeides en plan for sikkerhetstiltak som del av rammesøknaden for tiltak innenfor planområdet.
- b) Planen skal beskrive:
 - Hvordan trygg ferdsel for gående, syklende og kjørende sikres i anleggs- og driftsfase.
 - Tiltak for å redusere risiko for ulykker, herunder frisisiktsoner, gangfelt, fartsdempende tiltak og belysning.



5. Bebyggelse og anlegg (Pbl. §12-5 nr. 1 og 14)

5.1. Generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg

5.1.1. Uteoppholdsareal

- a) Innenfor planområdet skal det minimum være 9 000 m² uteoppholdsareal.
Uteoppholdsareal tillates innenfor feltene o_KBA og o_UTE.
- b) Uteoppholdsareal tillates etablert på tak.

5.1.2. Sykkelparkering

- a) Det skal etableres minimum 100 sykkelparkeringsplasser.
- b) Plassene skal være godt synlig plassert nær skolens og idrettshallens inngangspartier.
- c) Minst 50% av plassene skal være under tak.

5.2. Kombinert bebyggelse og anlegg (o_KBA)

5.2.1. Formål

- a) Innenfor arealformålet tillates etablert undervisningsbygg med tilhørende idrettshall.

5.2.2. Høyder

- a) Maks. tillatt mønehøyde er 26 meter fra gjennomsnittlig terreng. Maks. tillatt gesimshøyde er 20 meter fra gjennomsnittlig terreng. Ved bruk av flate tak regnes øvre takflate som gesims. Ved bruk av pulttak tillates øvre gesims maks. 26 meter over gjennomsnittlig terreng.
- b) Tekniske installasjoner på tak tillates etablert over maks. byggehøyde.

5.2.3. Utnyttelse

- a) Utnyttelsesgrad er angitt på plankartet som maks tillatt bruksareal (BRA).
- b) Overflateparkering som ikke er overbygget (inkludert sykkelparkering og MC-parkering) medregnes ikke i BRA.
- c) For beregning av BRA menes gulvareal, og ikke teoretiske plan for hver tredje meter over gulv.

5.2.4. Utforming

- a) Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skaper en opplevelsesmessig sammenheng med Prestegården og gravhaugen som kulturmiljø. Sammenhengene skal uttrykkes gjennom byggets orientering, uterom eller arkitektonisk utforming.
- b) Bygnings- og fasadematerialer skal være av høy kvalitet og tilpasset stedets karakter. Valgt materialbruk skal stå seg over tid.



5.2.5. Bilparkering

- a) Det skal minimum etableres 81 parkeringsplasser, 0,6 plasser per ansatt.
- b) Minst 5% av bilplassene skal være HC-plasser.

5.3. Uteoppholdsareal (o_ UTE)

- a) Skolens- og idrettshallens uterom skal være tilgjengelige for allmennheten.
- b) Skolens- og idrettshallens uterom skal utformes helhetlig, samtidig som det skal tilrettelegges for soner med ulik bruk, blant annet en sansehage og arealer tilrettelagt for idrett/ballsport. Uteoppholdsarealer på o_UTE og uteoppholdsarealer på o_KBA skal utformes sammenhengende og helhetlig.
- c) Uteoppholdsarealene skal ha gode forbindelser til innganger og bussholdeplasser.
- d) Dersom deler av avsatt uteareal ligger i gul støysone etter T-1442/2021, kan disse områdene avsettes til støyrobust bruk (for eksempel transport, sykkelparkering, varelevering og tekniske funksjoner) uten krav om støyreduserende tiltak. Se for øvrig bestemmelse 3.10 c).
- e) Materialer og utstyr skal være av høy kvalitet, med lang levetid og enkelt vedlikehold. Det skal benyttes fastmonterte bord og benker/sittekanter og flaggstenger av vandalsikker type.
- f) Driftsveg, atkomst for brannbil, trafo, forstøtningsmur og støyskjerm tillates etablert innenfor arealformålet.
- a) HC-parkering tillates etablert innenfor feltet.

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

6.1. Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser (o_SK1)

- a) Innenfor arealformålet o_SK1 skal det etableres bussholdeplass med oppstillingsplass for 6 busser, samt tilhørende plattform. Plassering og utforming skal avklares med vegeier (Fylkeskommunen).
- b) Veier skal opparbeides ihht. prinsipper i Statens Vegvesens håndbok.
- c) Det skal sikres sammenhengende gang- og sykkelveg gjennom planområdet.
- d) Trafo, forstøtningsmur og støyskjerm tillates etablert innenfor arealformålet.
- e) Fra o_SKV1 tillates kjøring med drifts- og utrykningskjøretøy inn på felt UTE.

6.2. Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser (o_SK2)

- a) o_SK2 kan gjøres felles for felt o_KBA og gnr/bnr. 321/82 og 321/5.
- b) Avkjørsel fra o_SK1 skal godkjennes av kommunen.
- c) Det skal etableres avkjørsel til parkeringskjeller fra o_SK2.



7. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

7.1. H560 Bevaring naturmiljø

- a) Hensynssonen omfatter rotsone til eksisterende hule eiker som skal bevares.
- b) Arborist skal vurdere røttenes faktiske utstrekning i en tilstandsvurdering. Nødvendig sikringstiltak for ivaretagelse av eiketrærne skal iverksettes.

7.2. H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

- a) Tiltak i berøring med soner for kulturmiljøer skal avklares med kulturminnevernmyndigheten.

8. Bestemmelsesområde

8.1. Bestemmelsesområde #1, vegetasjonsskjerm

- a) Innenfor området avsatt til vegetasjonsskjerm skal det etableres og opprettholdes en sammenhengende beplantning som fungerer som visuell og klimamessig skjerming mellom skoleområdet og tilgrensende landbruksareal.
- b) Vegetasjonsskjermen skal bestå av stedegne arter.
- c) Beplantningen skal inkludere både busker og trær som gir helårs skjerming.
- d) Det tillates utemøbler, leegger og andre landskapstiltak som tilrettelegger for uteopphold samt arealer tilrettelagt for idrett/ballsport, så lenge dette ikke kommer i konflikt med områdets funksjon som vegetasjonsskjerm.

9. Rekkefølgekrav / Vilkår for gjennomføring

9.1. Før brukstillatelse

9.1.1. Samferdselsanlegg

- a) Samferdselsanlegg, inkl. bussholdeplass og fortau må være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.
- b) Løsning for droppsone må være etablert før brukstillatelse kan gis.

9.1.2. Lek- og uteoppholdsareal

- a) Før det kan gis brukstillatelse skal lek og uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

9.1.3. Grønnstruktur

- a) Vegetasjon og beplantning skal senest etableres påfølgende vekstsesong.

9.1.4. Teknisk infrastruktur



- a) Før brukstillatelse for ny bebyggelse skal tilstrekkelig overføringskapasitet for spillvann til renseanlegg være sikret etablert. Dette kommer i tillegg til tiltak forutsatt i kommunalteknisk plan for planområdet.