

Bestemmelser

DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR VETLE MULES VEG PORSGRUNN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser endret 15.10.14 i h.h.t. Bystyrevedtak 04.09.14, sak 67/14

Reguleringsbestemmelser endret etter enklere prosess. Vedtatt 25.02.2025, UMB sak 18/25

§ 1 Generelt

1.1 Avgrensning av planområdet

Avgrensning av planområdet er vist på plankart i målestokk 1 : 1000, datert 20.02.14.

1.2 Området reguleres til:

1.	Bebyggelse og anlegg - pbl§12.5.1 :	
	- Bolig, frittliggende småhus	B1 – B6
	- Miljøstasjon	MS
	- Lekeplass	L1
2.	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl§12.5.2 :	
	- veg	V1 – V4 F1
	- fortau	
	- annen veggrunn, grøntanlegg	
	- overvannsnett	
3.	Grønnstruktur – pbl§12.5.3 :	
	- friområde	FO1
	- vegetasjonsskjerm	VS2 – VS5
	- naturområde	N1
4.	Bruk og vern av sjø og vassdrag - pbl§12.5.6 :	
	- tilhørende strandsone, sjøbu	S1
	- kombinert formål, friluftsområde/småbåtanlegg	FS1
5.	Hensynssoner - pbl§12.6-c :	
	- Sikringssone, frisikt	H140_1-3
	- Fareområde, ras/steinsprang	H310_1
	- Fareområde, flomsone	H320_1
	- Infrastruktursone	H410_1

1.3 Planens formål:

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for bygging av 9 nye boliger - i form av frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. I tillegg foreslås bygging av et lite uthus/lager i tilknytning til etablert småbåtbrygge. Allmenne interesser er hensyntatt ved å legge til rette for:

- etablering av allment tilgjengelig kyststi / turveg gjennom planområdet
- etablering av nytt fortau (trygg skoleveg) langs sydside av Nystrandvegen
- å opprettholde allment tilgjengelig friområde med strandlinje
- stenging av eksisterende avkjørsel mot FV 30, Nystrandvegen

§ 2 Felles bestemmelser

2.1 Rekkefølgekrav

- 2.1.1 Sikring mot ras/steinsprang
Før det gis igangsettingstillatelse for anleggsarbeider i område B4 skal sikringsarbeider i område N1 og fareområde H310_1 være gjennomført i samsvar med bestemmelsenes §§ 5.4 og 7.2.
- 2.1.2 Opparbeiding av utomhusareal
Før det gis ferdigattest for nybygg skal tilhørende private og felles utomhusarealer være ferdig opparbeidet i samsvar med geotekniske vurderinger og tillatelser.
- 2.1.3 Stenging av avkjørsel
Før det gis ferdigattest for nybygg skal eksisterende avkjørsel mot Nystrandvegen stenges, som vist på plankart.
- 2.1.4 Før første nye bolig i planområdet kan innflyttes skal fortau F1 være ferdigstilt. Se også § 4.5.
- 2.1.5 Opparbeiding av vegger
Veg 1, veg 2 og veg 3 skal være opparbeidet før det kan gis tillatelse til igangsetting av bygge- og anleggsvirksomhet for nye boliger som har avkjørsel via disse vegene.

2.2 Dokumentasjonskrav

- 2.2.5 Situasjonsplan
Ved byggesøknad skal det foreligge situasjonsplan med utførelse i samsvar med Grenlandsstandardens krav.
- 2.2.6 Tekniske anlegg
Ved byggesøknad skal det foreligge godkjente løsninger for vann- og avløp, strømforsyning og annen teknisk infrastruktur for boligene i planområdet. Løsninger for kraftforsyning og gatebelysning skal være godkjent av kraftselskapet.
- 2.2.3 Fortau F1
Byggeplan skal godkjennes av Statens vegvesen, og det skal inngås gjennomføringsavtale med Statens vegvesen før anleggsarbeid kan igangsettes. Eksisterende boligeiendom gnr 58/bnr 42 (Nystrandvegen 298) skal ha atkomst vestfra via fortau F1.

2.3 Automatisk fredete kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest 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 Turveg / kyststi

Områder V1, V2 og F1 skal være del av kommunens sammenhengende kyststi, og skal holdes åpne for allmenn gang- og sykkeltrafikk. Det kreves ikke universell utforming av kyststistrasèen.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Områder B1 – B7, frittliggende småhusbebyggelse

Områdene skal disponeres i samsvar med tomtedeling, atkomstforhold og tillatt arealutnyttelse vist på plankart. Det settes følgende krav til utforming av bygninger og anlegg :

1. Boliger innen samme byggeområde skal gis strukturert / samordnet plassering og utforming. Nybygg skal ha skala/volumer som harmonerer med det eksisterende bygningsmiljøet i omgivelsene. Tiltak skal planlegges på en måte som ikke medfører skjemmende terrenginngrep.
2. Bolig skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser. Det tillates oppføring av boliger med mønehøyde inntil 9m og gesimshøyde inntil 6m - målt i forhold til gjennomsnittlig terrengnivå.
3. Boliger kan utformes med en integrert sekundærbolig/hybel.
4. Nybygg skal gis et moderne fasadeuttrykk, og en dempet og harmonisk material- og fargebruk. Tre skal være dominerende fasademateriale.
5. Boligtomt skal ha plass til garasje med biloppstillingsplass foran port.
6. Frittliggende garasje/bod kan anlegges utenfor byggegrense. Bod/garasje skal ha minimumsavstand 1m fra nabogrense. Garasje med lengderetning parallelt med veg kan plasseres med minsteavstand 2,5m fra formålsgrense. Garasje skal ellers ha minimumsavstand 5m fra formålsgrense mot veg.

3.2 Område MS, miljøstasjon

Område MS skal nyttes til etablering av felles miljøstasjon for områder B1, B2, B3, B4 og B6. Også øvrige eiendommer som har Vetle Mules veg som atkomstveg kan benytte miljøstasjonen, dersom det inngås avtale om dette.

Miljøstasjonen skal opparbeides med isolert bodbygg for oppstilling av søppeldunker. Det skal plantes skjermvegetasjon omkring miljøstasjonen.

3.3 Område L1, lekeplass

Område L1 skal nyttes som felles lekeplass for boliger i områder B1, B2, B3, B4 og B6. Lekeplassen skal være allment tilgjengelig, og skal tilrettelegges for allsidig lek og opphold - med særlig hensyn til barn i aldersgruppe 1-7 år. Området skal beplantes og gis utendørs møblering med lekeapparater og sitteplasser.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Veg V1

V1 skal nyttes som offentlig atkomstveg. Eksisterende vegbane kan breddeutvides for å etablere nødvendige møteplasser. V1 skal holdes åpen for allmenn gang- og sykkeltrafikk.

4.2 Veg V2

V2 skal opparbeides som felles atkomstveg for områder B1, B2 og B3. Eiendommene gbn. 58/48, 58/97, 58/159, 58/53, 58/16, 58/52, 58/55 og 58/23 skal også ha rett til atkomst over V2. Avtale om drift og vedlikehold skal inngås mellom brukere av vegen. V2 skal holdes åpen for allmenn gang- og sykkeltrafikk. Justering av beliggenhet av regulerte avkjørsler kan tillates, så lenge forskriftsmessige siktforhold i kryss/avkjørsler opprettholdes.

4.3 Veg V3

Veg V3 skal opparbeides som felles atkomstveg for områder B4 og B6. Avtale om drift og vedlikehold skal inngås mellom brukere av vegen.

4.4 Veg V4

Veg V4, del av offentlig veg Nystrandvegen, skal opprettholdes med dagens opparbeiding av kjørebane, som vist på plankart. Eksisterende avkjørsel ved gbn. 58/48 skal stenges, som vist på plankart. Øvrige avkjørsler på strekningen skal opprettholdes, som vist på plankart.

4.5 Fortau F1

Område F1 skal anlegges med 3,5m bredde langs kjørebane i Nystrandvegen, som vist på plankart. Fortauet skal ha 2,5m bredde, samt 1,0m bredt areal til snøopplag på innside. Fortau skal tilpasses eksisterende fortau/busslomme ved vestre ende av F1.

I grense mellom gbn. 58/42 og F1 skal det oppføres tett gjerde med høyde inntil 1,5m. På innside av gjerdet skal det plantes hekk/busker. Eksisterende flettverksgjerde i nordende av gbn. 58/27 skal i nødvendig grad erstattes med tilsvarende gjerde langs grense mot F1.

4.6 Annen veggrunn, grøntanlegg

Området langs sydside av kjørebane i Nystrandvegen skal opprettholdes som grøntanlegg. Eksisterende avkjørsler i området skal opprettholdes, som vist på plankart. Området kan også nyttes til oppføring av vegbelysning / tekniske anlegg.

4.7 Overvannsnett

Eksisterende steinsatt bekkeløp/grøft og øvrig VA-anlegg i området skal eies og driftes av kommunen.

På gbn. 58/20 kan det legges privat overvannsledning i grunnen – fram til kommunal overvannsgrøft syd for eiendommen.

§ 5 Grønnstruktur

5.1 Friområde FO1

Område FO1 skal nyttes som et allment tilgjengelig leke- og rekreasjonsområde. Området skal være privat, og opprettholdes med parkmessig opparbeiding. Nordre del av FO1 tillates nyttet til snøopplag.

5.2 Vegetasjonsskjerm, områder VS2-VS4

Vegetasjonen i områdene VS2-VS4 skal opprettholdes. Skjøtsel/tykning kan utføres av grunneier.

5.3 Vegetasjonsskjerm, områder VS5

Vegetasjonsskjerm V5 skal tilplantes med vegetasjon som forekommer naturlig i området.

5.4 Naturområde N1

N1 skal skjøttes slik at området beholder sitt preg som naturtomt/naturområde. Som et forebyggende tiltak mot ras/steinsprang skal det i område N1 gjennomføres «spettrensk», samt fjerning av trær med rotfeste i sprekker inntil steinblokker, med utførelse som beskrevet i Ras- og sikringsvurdering / ROS-analyse fra Multiconsult AS, datert 11.10.13. Arbeidet skal utføres av personell med nødvendig erfaring og kompetanse.

§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, småbåtanlegg S1

Innenfor byggegrenser vist på plankart tillates oppføring av sjøbu som skal nyttes til lagring/oppbevaring. Bua kan oppføres med grunnflate inntil 15m² BYA, gesimshøyde inntil 2,5m og mønehøyde inntil 4m. Se også § 7.3.

6.2 Kombinerte formål Friluftsområde i sjø / småbåtanlegg, område FS1

Området skal nyttes som allment tilgjengelig område for friluftsliv og rekreasjon. Eksisterende småbåtbrygge i området skal opprettholdes. Det tillates ikke utvidelse av brygga.

§ 7 Hensynssoner

7.1 Infrastruktursoner, H410_1

I regulert infrastruktursoner mellom områder B4 og B5 skal det legges avløpsledning for eiendommen gbn. 59/15. Området skal være tilgjengelig for grave-/anleggsmaskiner, dersom det senere oppstår behov for å grave fram ledningen. Det tillates ikke oppføring av bygg eller permanente konstruksjoner i infrastruktursonen.

7.2 Fareområde, ras/steinsprang, H310_1

Ustabil steinblokk i fareområdet skal fjernes eller forankres. Fjellsikringsarbeid skal anvises av ingeniørgeolog og utføres av personell med nødvendig kompetanse. Utførte sikringsarbeider skal inspiseres hvert 10. år. Grunneier har ansvar for at inspeksjon blir utført. Se også bestemmelsen §5.4.

7.3 Fareområde, flomsone, H320_1

Øvre grense for flomsone er NGO cote + 2,7. Flomutsatt areal framgår av plankart. Konstruksjoner som oppføres i flomsone skal tåle å stå under vann uten å svekkes.

7.4 Sikringssoner for friskt, H140_1, H140_2, H140_3

I frisktsoner skal det ikke finnes vegetasjon eller andre sikthindringer som overstiger 0,5m høyde over nivå på tilstøtende veg.

Vedtatt av Bystyret 04.09.2014, sak 67/14

Endring etter forenklet prosess, vedtatt av Utvalg for miljø og byutvikling 25.02.2025, sak 18/25