

REGULERINGSBESTEMMELSER, PLANID 2018004

Plankartets dato: 12.05.2022 Bestemmelsenens dato: 12.05.2022

Sist revidert: Sist revidert:

§ 1
GENERELT

1.01 Planområdet er regulert til følgende formål:

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

- Fritidsbebyggelse, BFR1 – BFR14
- Fritidsbebyggelse, frittliggende, BFF1 – BFF112
- Skiløypetrasè, BST1 - BST7
- Renovasjonsanlegg, avfallsbu, f_BRE1
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, BAS1
- Uteoppholdsareal, BUT1 – BUT9

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

- Kjørvevei, SKV1-SKV8, SKV8b, SKV9-SKV22
- Gangvei/gangareal/gågate, SGG1
- Annen veigrunn – grøntareal
- Parkeringsplasser, SPP1 – SPP3, f_SPP4, SPP5

Grønnstruktur (Pbl. § 12-5, ledd nr. 3)

- Turvei, GT1 – GT6, GT10, GT12
- Badeplass/-område, GB1

Landbruk, natur og friluftsområde, samt reindrift (Pbl. § 12-5, ledd nr. 5)

- Friluftsmål, LF1 – LF123

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (Pbl. § 12-5, ledd nr. 6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV1-VFV32
- Badeplass, VB1

Hensynssoner (Pbl. § 12-6)

- Fareområder:
 - Ras- og skredfare, H310_1 – H310_4
 - Flomfare, H320_1 – H320_2
 - Høyspenningsanlegg, H370_1 – H370_7

- Sone med angitte særskilte hensyn:
 - Bevaring naturmiljø, Slåttemyr, H560_1 – H560_6

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

- 2.01 Bebyggelsen skal tilknyttes kommunalt vannforsynings- og avløpsanlegg.
- 2.02 Høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal legges som jordkabler. Nettstasjoner, kloakkpumpestasjoner og trykkøkningsstasjoner (stasjoner) tillates oppført innenfor planområdet etter godkjenning fra kommunen. Stasjoner inngår ikke i beregning av tillatt utnyttelsesgrad. Det er 5 meter byggegrense til frittstående stasjon.
- 2.03 Tekniske anlegg for vann og kloakk skal så langt det er mulig legges inntil hverandre i eller på siden av vei, løyper, turveier, stier, eller der de i landskapet etter avsluttet anlegg medfører minst mulig inngrep i terrenget.
- 2.04 Det er ikke lov å sette opp gate-/veilys innenfor planområdet.
- 2.05 All hogst innenfor planområdet skal ta hensyn til bruken av arealet som hytteområde.
- 2.06 Dersom det under arbeider i marka avdekkes kulturminner, gjenstander eller andre tegn fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Vestfold og Telemark Fylkeskommune, Kulturminnevernseksjonen, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8, 2. ledd.
- 2.07 Byggegrenser på plankartet gjelder ikke fremføring av vei, parkering og VA-nett på tomta.
- 2.08 Ved oppføring av publikumsrettede bygninger, tiltak, fellesarealer, trafikkanlegg mv. skal utformingen tilrettelegge for bruk av alle. Det vil si at prinsippene for universell utforming skal legges til grunn. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres.
- 2.09 Krav til bygge og anleggsstøy i kap. 6.1 i T1442/21 skal legges til grunn ved utbygging av hovedanlegg for vei, vann og avløp.

§ 3

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Fellesbestemmelser (Pbl. §12-7, nr. 2)

- 3.01 Alle bygg og tilbygg til eksisterende, egnet for opphold av mennesker, skal tilkoples kommunalt vannforsynings- og avløpsanlegg.

- 3.02 Flatsprenging av tomter bør unngås. Kun areal som er nødvendig for å føre opp byggverk og anlegge adkomst, parkering og uteoppholdsareal kan sprenges ved behov. Adkomst, parkering, byggegrøp og uteareal skal lokaliseres og utformes slik at det blir minst mulig skjemmende terrenginngrep. Mest mulig areal på tomta bør fremstå som urørt naturtomt, dvs. med eksisterende vegetasjon, steiner og fjell.
- 3.03 Alle bygninger skal ha fasade med plank/panel, laft eller stein og tak med en mørk og matt farge. Treverk kan være ubehandla eller skal påføres jordfarger. Hvite hjørnekasser, hvite vindskeibord og breie hvite vindusinnramminger er ikke tillatt. Solcelleanlegg er tillatt på tak og vegger.
- 3.04 I kryss der det er 10 eller flere tomter på sekundærvegen skal det være minimum 4 x 40 meter frisikt.
- 3.05 Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang eller lysmast. Det skal ikke gis tillatelse til tiltak på tomt før eksisterende flaggstang på eiendommen det søkes tiltak på er fjernet. Utebelysning skal begrenses til nødvendig belysning av inngangspartier og ha dempet varmhvit belysning med maks 710 Lumen og maks 2700 Kelvin.

Fritidsbebyggelse, BFR1 – BFR14

- 3.06 Senest samtidig med søknad om tillatelse tiltak skal det utarbeides en situasjonsplan som viser plassering av veier og tomter og hvor det plasseres store og små hytter. Situasjonsplanen skal dokumentere at planens bestemmelser er fulgt og godkjennes av kommunen.
- 3.07 I tabellen nedenfor er det angitt et miste og største antall hytter det er tillatt å bygge pr. BFR-område. For hver tomt som bebygges med stor hytte reduseres antallet tomter til små hytter med to tomter, og motsatt.

| Byggeområde (BFR) | Minimum/maksimum antall tomter (fritidsboliger) | Maksimalt bebygd areal pr. tomt, ekskl. parkering på terreng / maksimal mønehøyde Stor – Liten hytte | Andre krav |
|--------------------------|--|---|--|
| BFR1 | 7/17 | 250/7,5 – 100/6,5 | |
| BFR2 | 4/10 | 250/7,5 – 100/6,5 | |
| BFR3 | 6/13 | 180/5,7 - 80/5,7 | |
| BFR4 | 5/12 | 180/5,7 - 80/5,7 | |
| BFR5 | 8/16 | 180/5,7 - 80/5,7 | |
| BFR6 | 4/8 | 180/6,5 - 80/5,7 | |
| BFR7 | 5/10 | 180/5,7 - 80/5,7 | |
| BFR8 | 2/5 | 180/6,5 - 80/5,7 | |
| BFR9 | 3/7 | 180/5,7 - 80/5,7 | |
| BFR10 | 8/18 | 180/6,5 - 80/5,7 | Situasjonsplan skal vise sti gjennom området fra SKV14 til BUT 8 |
| BFR11 | 2/4 | 180/5,7 - 80/5,7 | |
| BFR12 | 5/12 | 180/6,5 - 80/6,5 | Situasjonsplan skal vise sti gjennom området fra SKV16 til BST4 og SKV14 |
| BFR13 | 4/9 | 180/6,5 - 80/6,5 | |
| BFR14 | 6/16 | 180/5,7 - 80/5,7 | |

På tomter med maksimalt bebygd areal $BYA=180$ eller $250m^2$, eksklusiv parkering på terreng, kan fritidsbolig ha henholdsvis maksimalt bebygd areal $BYA=130$ eller $180m^2$ og inntil 3 sekundærbygg med maksimalt bebygd areal pr. sekundærbygg $BYA = 40 m^2$.

På tomter med maksimalt bebygd areal, $BYA = 80$ eller $100 m^2$ eksklusiv parkering på terreng, kan det være inntil 1 sekundærbygning med maksimalt bebygd areal, $BYA = 20 m^2$.

Sekundærbygg kan ha maksimal mønehøyde 4,7 meter.

Fritidsbebyggelse, frittliggende, BFF1 – BFF112

3.08 Maksimalt tillatt bebygd areal og mønehøyde i område BFF1 til BFF112 fremgår av plankart og bestemmelser ved at det bak tomtenummeret på plankartet er to bokstaver som henviser bestemmelser om utnyttelsesgrad og mønehøyde nedenfor iht. 3.09 og 3.12. Første bokstav (stor) angir maksimal utnyttelsesgrad pr. tomt eksklusiv parkering på terreng, maksimal størrelse på fritidsbolig, antall sekundærbygg og maksimal størrelse pr. sekundærbygg. Andre bokstav (liten) angir maksimal byggehøyde. (Eksempel 299Cb) På noen tomter er andre bokstav byttet ut med stjerne tegn *. Disse tomtene har mønehøyde angitt i meter over havet, og to tomter (311 og 312) har og maksimal høyde på overkant gulv første etasje (OK gulv H01), i henhold til tabellen nedenfor i punkt 3.12.

3.09 Utnyttelsesgrad:

A – maksimalt bebygd areal $BYA=80 m^2$ eksklusiv parkering på terreng, inklusive 1 sekundærbygning med maksimalt bebygd areal $BYA=30 m^2$.

B – maksimalt bebygd areal $BYA=120m^2$ eksklusiv parkering på terreng, inklusive 2 sekundærbygg med maksimalt bebygd areal pr. sekundærbygg $BYA=30 m^2$.

C – maksimalt bebygd areal $BYA=180m^2$ eksklusiv parkering på terreng, hvorav hytte maksimalt $BYA=130m^2$ og inntil 3 sekundærbygg med maksimalt bebygd areal pr. sekundærbygg $BYA=40 m^2$.

D – maksimalt bebygd areal $BYA=250m^2$ eksklusiv parkering på terreng, hvorav hytte maksimalt $BYA=180m^2$ og inntil 3 sekundærbygg med maksimalt bebygd areal pr. sekundærbygg $BYA=40 m^2$.

3.10 Kommunen kan godkjenne sammenføring av primær- og sekundærareal (BYA), på tomter der dette i situasjonsplan, og ved synfaring av markerte tiltak i marka, viser at tiltaket blir godt tilpasset tomta og terrenget, uten å gi vesentlige virkninger for landskapsbildet i form av mange og store fyllinger og skjæringer eller eksponeringsgrad. På tomt 044 er dette tillatt.

3.11 Bygninger skal ha saltak eller pulttak med maksimal mønehøyde som angitt i tabellen nedenfor i pkt. 3.12. Ved bruk av pulttak på tomter i hellende terreng skal møne vende mot den høye delen av terrenget og gesimsen mot den lave delen av terrenget. Alle bygninger på tomta skal ha tilnærmet lik takvinkel (+/- 5 grader på saltak) og likt taktekke, unntatt små bygg som grillhytter ol.

3.12 Mønehøyde:

a – maksimal mønehøyde: 4,7 meter målt fra gjennomsnittlig terreng.

b – maksimal mønehøyde: 5,7 meter målt fra gjennomsnittlig terreng, unntatt tomt 056 og 057 som kan ha maksimal mønehøyde 6,2 meter dersom bygningen trekkes 3,7 meter bak angitt byggegrense på plankartet.

c – maksimal mønehøyde: 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig terreng.

d – maksimal mønehøyde: 7,5 meter målt fra gjennomsnittlig terreng.

* Maksimal mønehøyde i meter over havet (moh.) er angitt i tabellen nedenfor:

I tabellen nedenfor er det angitt tomter med særskilt fastsatt mønehøyde som en kotehøyde (moh).:

| Tomt nr. | Maksimal mønehøyde (moh.) | Maksimal høyde overkant gulv (OK gulv) i første hovedetasje H01 |
|----------|---------------------------|---|
| 006 | 553,5 | |
| 007 | 551,6 | |
| 311 | 528,05 | Maks OK gulv H01 523,35 |
| 312 | 529,05 | Maks OK gulv H01 524,35 |
| 317 | 527,20 | |
| 433 | 510,70 | Maksimal mønehøyde 5,7 meter |
| 434 | 510,70 | Maksimal mønehøyde 5,7 meter |
| 718 | 516,05 | |
| 726 | 522,85 | |
| 728 | 532,20 | |
| 730 | 529,65 | |
| 731 | 529,25 | |
| 732 | 528,50 | |
| 735 | 520,90 | |
| 822 | 544,45 | |
| 824 | 548,35 | |
| 826 | 553,75 | |
| 829 | 552,15 | |
| 831 | 549,65 | |
| 832 | 545,10 | |
| 833 | 543,40 | |
| 834 | 539,15 | |
| 835 | 543,85 | |
| 836 | 536,65 | |
| 837 | 539,40 | |
| 853 | 545,15 | |
| 864 | 549,70 | |
| 865 | 548,00 | |
| 868 | 542,40 | |

- 3.13 Sekundærbygg kan ha maksimal mønehøyde 4,7 meter.
- 3.14 Maksimal tillatt synlig grunnmurhøyde er: 0,6 meter, unntatt bygg med kjeller/ underetasje der terrenget naturlig kan fylles helt eller delvis tilbake på bygningens 2 av 4 vegger.
- 3.15 Det skal være minimum 2 biloppstillingsplasser på/til hver tomt. Tomt 206 og 207 har sommervei og parkering på f_SPP4. Tomt 308 har parkering i enden av SKV8 inntil SKV8b blir bygd.
- 3.16 Det er ikke tillatt med høyere synlig fylling, skjæring eller mur enn 2 meter på tomta, men man kan kombinere mur, fylling eller skjæring og lage en synlig nivåforskjell på inntil 3 meter i forhold til eksisterende terreng pr. tiltak. Kommunen kan dispensere fra disse høydebestemmelsene dersom tiltaket blir skjermet for innsyn av bygningsmassen.

Skiløype- og turveitraseer, BST1 – BST7

- 3.17 BST er skiløype- og turveitraseer. Traseene kan opparbeides med bredde inntil 5 meter med tillegg av fylling, skjæring og grøfter. Der skiløype går over svafjell (deler av traseen innenfor område BST2 og BST5) er det ikke tillatt med sprenging. Ved behov

for tilrettelegging av trase på svafjell skal det settes bolter i fjell som holder en natursteins mur med fylling på baksiden på plass. Der skiløype går over myr er det ikke tillatt med fysiske inngrep i form av graving, masseutskifting, påfylling av masser eller andre inngrep som kan påvirke hydrologien i myrrealene.

Renovasjonsanlegg, avfallsbod, f_BRE1

3.18 Område f_BRE1 er felles avfallsbod og parkerings- og manøvreringsareal til avfallsboden for fritidsboligene og utleiehyttene i planområdet. Maksimalt tillatt bebyggd areal, BYA = 300 m². Maksimal mønehøyde er 8,0 meter. Kjøring til eiendommene 38/101 og 38/54/45 er tillatt.

Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, BAS1

3.19 I BAS1 er det tillatt med fellesbygg, sanitæranlegg, lager og vaskeplass for sykler og annet fritidsutstyr. WC, dusj, vaskeplass ol. skal være tilgjengelig for allmenheten. Maksimalt bebyggd areal, BYA = 75 m². Maksimal møne-/gesimshøyde er 5,7 meter.

Uteoppholdsareal, BUT1 – BUT9

3.20 Innenfor områdene BUT1 – BUT9 er det tillatt med opparbeidelse og tiltak som gagnar friluftsliv og rekreasjon, herunder bygning, gapahuk, grillsted/illsted, benker bord osv. Tiltak som fremmer stedet som sosial møteplass skal prioriteres. Områdene skal opparbeides slik at de på best mulig måte tilfredsstillers tilgjengelighet og bruk for alle.

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjørevei, SKV1 – SKV22

4.01 SKV er private kjøreveier.

Annen veigrunn, grøntareal, SVG

4.02 Annen veigrunn, grøntareal, er område for offentlig og privat annen veigrunn, grøntareal.

4.03 I frisksone skal det ikke være sikthindrende vegetasjon eller gjenstander høyere enn 0,5 meter over bakken og tilstøtende vegers planum.

Gangareal/Gangveg/Gågate, SGG1

4.04 SGG1 er gangveg til tomt 055. Kjøring til eiendommen er tillatt.

Parkeringsplasser, SPP1 – SPP5

4.05 SPP er område for privat eller felles parkering. SPP1 er privat parkering til tomt 055, SPP2, SPP3 og SPP5 er privat parkering, f_SPP4 er felles parkering til 38/255 og 38/54/60.

§ 5

GRØNNSTRUKTUR

Turvei, GT1 – GT6, GT10 og GT12

5.01 GT6 er turvei og sykkelløype. Denne kan opparbeides med bredde inntil 2,5 meter og egnet dekke for bruken, herunder enkel klopp over myr og enkel bro over vad. GT2 – GT5, GT10 og GT12 er turveier/stier som kan ryddes for stein og vegetasjon, klopp- og brolegges med bredde inntil 1,5 meter.

5.02 GT3, GT4 og GT6 kan kjøres opp med tråkkemaskin på vinteren.

Badeplass/-område, GB1

5.03 GB1 er badeområde på land. Området kan opparbeides med tiltak slik at man kan sitte og følge med på de som bader og ha opphold ved vannkanten. Det er tillatt å sette opp gapahuk, benker, bord og liknende.

§ 6

LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE, SAMT REINDRIFT

Friluftsmål, LF1 – LF123

6.01 I friluftsområde på land er det ikke tillatt med noen form for inngrep, unntatt:
- å tilrettelegge, rydde og merke sti/løype og rasteplass
- å etablere fylling, skjæring og grøft som nevnt i pkt. 3.17 ovenfor til skiløype (BST).
I myr er det ikke tillatt med fysiske inngrep i form av graving, masseutskifting, påfylling av masser eller andre inngrep som kan påvirke hydrologien i myrrealene.

§ 7

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV1-VFV33

7.01 VFV1 – VFV32 er friluftsområde i vann.

Badeområde, VB1

7.02 VB1 er badeområde i vann. Det er tillatt å tilføre sand til området, og å legge ut badebrygge og installasjoner for vannbaserte aktiviteter.

§ 8

HENSYNSSONER

Faresone, Ras- og skredfare, H310_1 – H310_4

8.01 Områdene H310_1 – H310_4 er hensynssone faresone, ras- og skredfare. Før det kan iverksettes tiltak innenfor hensynssone H310 skal kravene til sikkerhet mot skred, gitt i byggteknisk forskrift, være avklart av fagkyndig.

Faresone, Flomfare, H320_1 – H320_2

8.02 Områdene H320_1 – H320_2 er hensynssone faresone, flomfare. Før det kan iverksettes tiltak innenfor hensynssone H320 skal kravene til sikkerhet mot flom, gitt i byggteknisk forskrift, være avklart av fagkyndig.

Faresone, høyspenningsanlegg, H370_1 – H370_7

8.03 Områdene H370_1 – H370_7 er hensynssone faresone, høyspentlinje. Ved tiltak innenfor eller nær hensynssone H370 skal forskrift om elektriske forsyningsanlegg legges til grunn.

Sone med angitte særskilte hensyn, Bevaring naturmiljø, H560_1 – H560_6

8.04 Områdene H560_1 – H560_6 er sone med angitte særskilte hensyn, bevaring av naturmiljø - Slåttemyr. Det er ikke tillatt med graving, masseutskifting, påfylling av masser eller andre inngrep som kan påvirke hydrologien i myrrealene.

§9

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 9.01 Før det blir gitt tillatelse til fradeling av ubebygde tomter, skal det legges frem for kommunen tekniske planer for fremføring av vann og avløp, samt uttak av vann til brannslukking.
- 9.02 Før det kan gis byggetillatelse til nybygg eller tilbygg skal det være ført fram vann og avløp til alle bebygde tomter som naturlig hører med i utbyggingstrinnet. Kommunen avgjør hvilke eiendommer som naturlig hører med til utbyggingstrinnet.
- 9.03 Tomt 608 kan ikke bebygges før vei SKV14 er bygd ned til Mjåvatn/37/14 eller de bruksberettigede er sikret annen tilfredsstillende vinterparkeringsplass. Eksisterende parkeringsplass nord i område BFR14 kan ikke bebygges før de bruksberettigede til parkeringsplassen har fått vei til tomta eller er sikret alternativ parkeringsplass.
- 9.04 Før det kan gis brukstillatelse til første nye hytte med adkomst fra SKV22 skal avkjøringen fra fylkesveien være flyttet som vist på plankartet og den gamle avkjøringen skal være stengt/fjernet. Endret avkjørsel SKV1 fra fylkesveien og opp til SKV19 skal være bygd før byggetillatelse til den 30. nye hytta innenfor denne avkjøringen kan gis.
- 9.05 Før bygging av nytt kryss med fylkesveien ved SKV1 og SKV22 starter, skal Fylkeskommunen godkjenne byggeplan og gjennomføringsavtale.
- 9.06 Før det kan gis brukstillatelse til ny fritidsbolig, og senest innen 31.12.2022, skal det være bygd søppelbod ved fylkesveien ved innkjøringen til Felehovet nord som vist i reguleringsplan med planId 2014007. Alle abonnenter med adresse i planen for Felehovet nord, innenfor avkjøringen til denne søppelboden, skal fra 31.12.2022 benytte denne.
- 9.07 Det kan maksimalt tilkoples 100 fritidsboliger i hele Treungen renseanlegg sitt rensedistrikt før nytt kommunalt renseanlegg har fått brukstillatelse.
- 9.08 Planområdet er delt i 10 ulike utbyggingsområder med tomtenummer i nummerseriene; 000, 100, 200, 300, osv. opp t.o.m. 900. Disse, sammen med tilliggende BFR-områder, utgjør til sammen 10 utbyggingsområder. Det skal maksimalt være utbygging av vei, vann og avløp i to utbyggingsområder samtidig. Før slik utbygging kan starte i nytt utbyggingsområde, skal vei og vann/avløpsnett være ført fram til tomtegrensa til minimum 75 % av de tomtene utbygger/grunneier av 38/54 m.fl. har full råderett over i igangsatt utbyggingsområde, og 50% av disse være solgt. Felt BFR9, BFR10 og BFR11 er unntatt fra dette rekkefølgekravet. De samme gjelder enkelttomter som kommunen, etter detaljprosjektering av VA, konkluderer med at naturlig henger sammen med en planlagt utbygging, og bygging av nødvendige pumpestasjoner og hoved kloakktrase mellom disse og tilkoblingspunktet i Deildenuten ved BFR1 i henhold til rammeplan for VA.