

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Vanebu hyttefelt

PlanID: 4010 46
Dato for bestemmelsene, sist revidert: 14.01.2026
Dato for plankartet, sist revidert: 14.01.2026

1 Generelle bestemmelser

1.1 Avgrensing av planområdet

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000m.

1.2 Området reguleres til:

- 1. Bebyggelse og anlegg – pbl§12.5.1:**

Fritidsbebyggelse-frittliggende	FBF1 – FBF29
Energianlegg	EA
Renovasjonsanlegg	RE
- 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl§12.5.2:**

Veg	V
Kjøreveg	o_KV
Annen veigrunn - grøntareal	AVG1 – AVG3
Parkeringsplasser	PP1 – PP2
- 3. Landbruks- natur og friluftsmål samt reindrift – pbl§12.5.5:**

LNFR areal	LNFR1 – LNFR9
------------	---------------
- 4. Hensynssoner – pbl§§ 11.8 og 12.6:**

Nedslagsfelt drikkevann	H110
Frisikt	H140
- 5. Bestemmelseområde – pbl§ 12.7:**

Vilkår for bruk av arealer, bygning og anlegg	#1
---	----

1.3 Planens formål:

Hensikten med planarbeidet er å oppdatere plan for eksisterende hyttefelt i forhold til nye behov og standard på fritidsboliger, samt for å sikre en forutsigbar byggesaksbehandling og omforente bestemmelser.

2 Fellesbestemmelser

2.1 Arealbruk i planområdet

Arealene i planområdet skal nyttes som angitt i pkt.1.2.

2.2 Krav til rekkefølge

2.2.1 Renseanlegg

Før det kan søkes om tiltaket skal det utarbeides helhetlig plan for løsning av renseanlegget innenfor PP1, jf. 4.4.

2.2.2 Gråvannsanlegg

Hytter uten gråvannsanlegg, eller nye hytter som skal bygges må anvende bruk av godkjent filtreringsløsning for fremtidig håndtering av gråvann i retning vekk fra brønnene.

2.3 Automatisk fredete kulturminner - meldeplikt

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Vestfold og 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 Vann-, avløp- og overvannshåndtering

Rammeplan VAO datert 24.06.2024, skal legges til grunn for videre prosjektering og håndtering av vann-, avløp- og overvann.

Det tillates vann til vegg for eksisterende fritidsboliger.

Ved realisering av fritidsbolig på FBF7, FBF15, FBF21, FBF25, FBF26 eller FBF29, tillates det etablert vann til vegg så langt vannforbruket er under 10 m3/døgn, eller at det blir gitt plangodkjenning på vannforsyningssystemet.

Det tillates innendørs vanntank inntil 60 liter med krav om rensing.

Avløpsløsning skal være avløpsfrie toalettløsninger og gråvannanlegg.

For FBF1 og FBF3 tillates tett tank for å håndtere svartvann.

Overvann / takvann skal fordrøyes lokalt i planområdet i naturlige forsenkninger i terrenget. Forsenkninger i terrenget tillates ikke planert eller endret, men det tillates etablering av filtreringsløsning så lenge det ikke går utover fordrøyningen.

Flomveier på terreng skal ledes på regulerte samferdsels- og LNFR areal, ikke gjennom byggeområder.

2.5 Parkering

Det skal tilrettelegges for maks. 2 biloppstillingsplass pr. fritidsbolig. Det tillates parkeringsplass i tilknytning til regulerte parkeringslommer innenfor vegformålet V og parkeringsplasser innenfor PP1-2.

2.6 Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 skal legges til grunn for videre planlegging og utbygging i planområdet.

3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Fritidsbebyggelse - frittliggende, FBF1-FBF29

3.1.1 Arealutnyttelse

For frittliggende fritidsbebyggelse tillates det oppført fritidsboliger, inkl. uthus, boder og anneks med et areal på maks. 140 m² BRA. Hver enkelt fritidstomt har en tomtestørrelse på ca. 1000 m². Terrasser/veranda og parkeringsplasser inngår ikke i beregningen.

3.1.2 Opparbeiding av tomt

Fritidsboliger skal utformes med god tilpasning til eksisterende terrengform og med harmonisk tilpasning mot tilstøtende areal.

3.1.3 Plassering og strukturering av bebyggelsen

Fritidsbolig skal plasseres innenfor byggegrensen som vist på plankartet.

3.1.4 Byggehøyder

Fritidsbolig skal oppføres med 1. etasje.

Maks. tillatt gesimshøyde 6,5m over gjennomsnittlig terrengnivå omkring bygg.

Maks. tillatt mønehøyde 9,0m over gjennomsnittlig terrengnivå omkring bygg.

3.1.5 Bygningsutforming

Fritidsboliger skal etableres med saltak mellom 15 og 30 grader.

Takoppbygg eller nedskjæring i takflaten tillates ikke.

Bebyggelsen skal gis en dempet og harmonisk material- og fargebruk, og skal tilpasses den omkringliggende bebyggelsen.

Det tillates å sette opp flaggstenger.

3.1.6 Uthus og boder

Uthus og bod tillates plassert innenfor byggegrensen, og skal tilstrebes etablert med tilsvarende materiale og fargebruk som for tilhørende fritidsbolig.

3.1.7 Adkomst

Det tillates interne stier fra veg til fritidsboliger.

3.1.8 Terrasse/veranda

Ny terrasse/veranda skal være fysisk tilknyttet fritidsbolig og skal ikke overstige 30 m². Inntil 20 m² av terrasse/veranda tillates åpent overbygd. Nye pilarer for terrasse/veranda skal ikke overstige 0,5 m, målt fra eksisterende terreng.

3.2 Energianlegg, EA

EA er eksisterende nettstasjon for energiforsyning.

3.3 Renovasjonsanlegg, RA

RA er eksisterende felles renovasjonsanlegg for FBF1-29. Renovasjonsløsningen skal være i overenstemmelse med renovasjonsforskriftene og teknisk retningslinje for Renovasjon i Grenland.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Veg, V

V er privat adkomstvei til fritidsboligene, som skal dimensjoneres etter veiklasse 3 – landbruksbilvei med kjørebredde minimum 3,5 meter.

4.2 Kjøreveg, KV

KV er offentlig hovedvei, Grorudveien.

4.3 Annen veggrunn - grøntareal, AVG1-AVG3

Områdene AVG skal opparbeides som terrengskråninger/grøfter langs veg og kjøreveg. Nødvendig framføring av teknisk infrastruktur i grunnen tillates.

4.4 Parkeringsplasser, PP1-PP2

Områdene PP1-2 avsettes som parkeringsplasser for beboere og besøkende til FBF1-29. Det tillates etablering av felles renseanlegg for håndtering av spillvann innenfor PP1.

5 Landbruks- natur- og friluftsmål samt reindrift

5.1 LNFR areal, LNFR1-LNFR9

Områdene LNFR1-9 opprettholdes som utmarksområde som skal være tilgjengelig for allmennhetens bruk. Det tillates etablering av bål plass, samlingsplasser og turstier.

6 Hensynssoner

6.1 Nedslagsfelt drikkevann, H120

Hensynssonen omkring drikkevannsbrønner/vannsport jf. 7.1 for å redusere risiko for forurensning av drikkevann. Håndtering av gråvann og annen forurensning skal være i retning vekk fra brønnene. Tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannsbrønner er ikke tillatt.

6.2 Frisikt, H140

I regulerte frisiktsoner tillates ikke oppføring av gjerder, hekker eller andre sikthindringer med høyde mer enn 0,5m over nivå på tilstøtende vei.

7 Bestemmelseområder

7.1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#1)

Områdene, #1, tar for seg drikkevannsbrønn/vannpost. Det skal tas hensyn for å redusere risikoen for forurensning av drikkevannet.