

TJØME KOMMUNE - UTFYLLENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015-2027

Vedtatt av kommunestyret 3. september 2015

Revidert etter kommunestyrets vedtak, sak 74/16, 24.08.2016

1. PLANENS HENSIKT

Kommuneplanens arealdel har som langsiktig mål å legge til rette for en helhetlig overordnet arealplanlegging som ivaretar og styrker innbyggernes helse, miljø og trivsel i et langsiktig, bærekraftig perspektiv.

Kommuneplanens arealdel skal vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling (sosial-, grønn-, og teknisk infrastruktur m.m.) og gjeldende arealbruk. Arealdelen skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen, rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene.

Arealdelen er utarbeidet med utgangspunkt i kommunale utviklingsstrategier, nasjonale og regionale føringer, samt innspill under veis.

2. GENERELLE BESTEMMELSER (pbl. §11- 9)

§2-1 Plankart

Arealplankartet med formål og hensynssoner er sammen med de utfyllende bestemmelser juridisk bindende for kommuneplanperioden. Disse kan bare endres ved revisjon av kommuneplanen.

Retningslinjer til kommuneplanens arealdel er ikke juridisk bindende men forutsettes å gi sterke føringer for saksbehandling av tiltak under det enkelte tema i kommuneplanperioden. Retningslinjene er skrevet i kursiv.

§2-2 Plankrav. Krav om reguleringsplan for søknadspliktige tiltak (pbl § 11-9 pkt 1)

I nye og eksisterende områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal søknadspliktige arbeid og tiltak som nevnt i plan og bygningsloven, §20-1, eller fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

- a) Område- og detaljerte reguleringsplaner skal utformes i tråd med de til enhver tids gjeldende kravspesifikasjoner og veiledere Tjøme kommune har utarbeidet for formålet.

§2-3 Unntak fra plankravet (pbl 11-10 pkt 1):

Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak som gjenoppbygges etter brann og/eller naturskader.

§2-3.1 Mindre endringer og tiltak

- Mindre endringer på allerede bebygde boligeiendommer, så som oppføring av påbygg, tilbygg samt garasje og uthus som kan regnes å være innenfor normal utvikling av eksisterende boligeiendommer krever ikke reguleringsplan.
- Mindre tiltak på fritidsbebyggelse innenfor byggeområder for fritidsbebyggelse krever ikke reguleringsplan så fremt det er i henhold til bestemmelsenes §§ 3-3.5, . 3-4, eller 6.2.

- c. Riving og oppføring av landbruksbygg krever ikke reguleringsplan
- d. Mindre tiltak på eksisterende næringsbygg i byggeområder krever ikke reguleringsplan så fremt tiltaket ikke medfører økt trafikk, støy eller forurensning for omkringliggende boliger.
- e. Oppføring av næringsbygg med maks 500 kvm BRA i områder definert til næringsvirksomhet krever ikke reguleringsplan såfremt infrastruktur, parkering og trafiksikkerhet er ivaretatt på en tilfredsstillende måte i forhold til tiltaket. Unntatt fra dette er næringsområder nærmere sjøen enn 100 meter, som Vikerholmen hvor det settes krav om reguleringsplan før området kan tas i bruk til næringsformål. Reguleringsplan for Vikerholmen skal sette rekkefølgekrav om tilrettelegging av friluftsområdet ytterst på Vikerholmen før området tas i bruk til næringsformål.

§2-3.2 Utfyllende boligbebyggelse/fortetting

Innenfor uregulerte, eksisterende byggeområder for bolig hvor det ligger husklynger med minimum 3 bolighus og avstand mellom hovedhus er maks 100 meter kan utfyllende bebyggelse/fortetting skje med inntil to boliger gjennom byggesøknad uten reguleringsplan dersom:

- a. ny bebyggelse blir liggende lenger fra sjøen enn 100 meter
- b. det ikke er til hinder for etablert bruk av området til lek og friluftsliv og kravene til leke- og uteoppholdsarealer i bestemmelsenes pkt 3-3.2 er tilfredsstillt.
- c. infrastruktur (vei, vann, avløp) har kapasitet
- d. det ut fra trafiksikkerhetsvurdering er akseptabelt
- e. det ikke forringer biologisk mangfold
- f. ny bebyggelse kan plasseres på tomte slik at silhuettvirkning, visuelt dominerende fyllinger, skjæringer og sår i landskapet etter ferdigstillelse unngås
- g. Ved sprengning i fjell skal særlig velutviklede formasjoner fra istiden (rundslipte fjellrygger, skuringsstriper, jettegryter og lignende) bevares.
- h. Tiltaket tilpasses områdets dominerende bygningstype, volum, høyde, utforming og byggelinjer
- i. Kommunens til enhver tids gjeldende byggeskikksregler skal følges.

Retningslinjer:

Kommunen kan kreve reguleringsplan for tiltak som ut fra en helhetlig vurdering kan vanskeliggjøre en annen fremtidig arealbruk, eller som etter kommunens skjønn i stor grad påvirker miljø og samfunn.

§2-4 Forhold eldre reguleringsplaner (pbl § 1-5).

Reguleringsplaner gjelder sammen med kommuneplanen. Der detaljer i reguleringsplanen viser formål som naturlig hører til hovedformålet, som for eksempel fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veier i boligområder, eller parkbelter/bufferzoner i næringsområder, gjelder disse detaljene foran kommuneplanen.

Eldre reguleringsplaner (fra før juni 2008) som helt eller delvis berører 100-metersbeltet langs sjøen som gir mulighet for utbygging i strid med statlige planretningslinjer for differensiert strandsoneforvaltning skal revideres.

§2-5 Kvalitetskrav (pbl §11-9 pkt 5 og 6)

- a. Universell utforming: Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal gjeldende forskrifter for universell utforming følges.

- b. Estetikk: Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, utformes i tråd med Tjøme kommunes til enhver tids gjeldende retningslinjer for byggeskikk.

§2-6 Byggegrenser (pbl §11-9 pkt 5)

§2-6.1 Byggegrense mot offentlig vei (Veglovens §29)

Nye boliger og næringsbygg skal ikke oppføres innenfor nedenforstående byggegrenser langs offentlige veier såfremt ikke annet er bestemt gjennom reguleringsplan. Avstanden skal regnes fra midtlinje kjørebane:

Veitype	Byggegrense (m)
Fv 308 (Vestveien mellom Vrengen bru og Verdens Ende)	50 m
Fylkesveier for øvrig	30 m
Kommunale veier	15 m

For øvrige søknadspliktige tiltak innenfor byggegrensene (herunder garasjer og støyskjermingstiltak) skal trafikksikkerhetshensyn gis særskilt vekt.

§2-6.2 Byggegrense mot sjø (pbl § 11-9 pkt 5, jfr §1-8)

I byggeforbudssonen langs sjøen (jfr arealplankartet) er arbeid og tiltak nevnt i pbl 1-6 ikke tillatt. Dette omfatter også tiltak som nevnt i pbl §§ 20-1 til 20-4.

§2-7 Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø (pbl §11-9 pkt 7)

- Hensynet til kulturminner, fornminner og verneverdige bygninger skal ivaretas i forbindelse med plan og byggesaker.
- Kommunen kan godkjenne tilbygg til bygninger med antikvarisk verdi når dette gjøres på en slik måte at det ivaretar bygningens verneverdi. Nye bygninger skal tilpasses både det naturlige terrenget og bygninger med antikvarisk verdi når det gjelder høyde, form og materialbruk. Ved søknad skal eksisterende og planlagte forhold dokumenteres.
- Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det lages bestemmelser som ivaretar kulturminnene og verneverdige bygninger i området.
- Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven §9 skal oppfylles ved planlegging av offentlige og større private tiltak, og tidligst mulig i planleggingsprosessen og senest oppfylles før vedtak i reguleringsplan.

Retningslinje:

Kulturminner som gamle veier, alléer, hustuffer, røyser, steingjerder, krigsminner, forsvarsanlegg mm. bør bevares. Verneverdige bygninger og bygninger og anlegg som er del av et helhetlig kulturmiljø/kulturlandskap, bør bevares og ikke rives eller endres slik at verdien forringes. Det er kommunen og/eller fylkeskommunen som avgjør hvorvidt en bygning har antikvarisk verdi. Tiltak i nærheten av bygninger fredet etter kulturminneloven bør kun tillates når tiltaket er tilpasset den fredete bygningen og miljøet for øvrig.

§2-8 Naturmiljø og landskap (pbl § 11-9 pkt 6)

Alle tiltak skal vurderes i h.h.t. naturmangfoldloven §§8-12. Det skal gjøres særskilte vurderinger for områder som omfattes av Forskrift om prioriterte arter og utvalgte naturtyper.

- Det skal være forbudt å lukke og fylle vassdrag. Sone for kantvegetasjonen skal ivaretas, jfr Vannressurslovens § 11.
- Ny bebyggelse skal plasseres på tomte slik at silhuettvirkning, visuelt dominerende fyllinger og sår i landskapet etter ferdigstillelse unngås.

§2-9 Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse (pbl §11-9 pkt 6)

- a. I henhold til plan og bygningslovens § 4-3 skal det for alle områder avsatt til ny bebyggelse og anlegg gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse. Slik analyse skal foreligge som en del av planbeskrivelsen før 1. gangs behandling av reguleringsplaner.
- b. Det kan ikke planlegges boliger, hytter, camping, skole, barnehage eller lignende innenfor en sone fra høyspentlinjer som overskrider de til enhver tid anbefalte grenser for stråling fra statens strålevern.
- c. Fremtidig arealbruk må ikke føre til miljøbelastninger som overskrider grenseverdiene for miljøverndepartementets retningslinjer for støy.
- d. All ny bebyggelse på fjellgrunn og på steinmasser beregnet for beboelse/varig opphold skal sikres mot radon etter den til enhver tid gjeldende forskrift.
- e. Ved all ny bebyggelse skal gulvnivå minst være på kote 2,5.
- f. På områder med marine avsetninger skal det foreligge geotekniske vurderinger på at område har tilfredsstillende stabilitet før reguleringsplaner eller enkeltbyggetiltak kan godkjennes.

§2-10 Parkeringsarealer (pbl § 11-9 pkt 5)

- a. Det skal stilles krav om to biloppstillingsplasser (inkludert eventuell garasje) pr. boenhet for ny boligutbygging. Samme krav settes for nye fritidsboliger.
- b. Publikumparkering i forbindelse med næringsutvikling avklares gjennom den enkelte reguleringsplan evt byggesak.
- c. Ved etablering av nye båtplasser/småbåtanlegg skal det anvises nye parkeringsplasser til minst 30% av de nye plassene.

§3. BEBYGGELSE OG ANLEGG (Byggeområder) (pbl §11-10 jfr §11-7 pkt1)

§3-1 Rekkefølgebestemmelser (pbl §11-9 første ledd nr 4)

Innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (eksisterende og planlagte) kan utbygging ikke finne sted før følgende er tilfredsstillende etablert:

- a. Kommunaltekniske anlegg
- b. Trafikksikringsanlegg
- c. elektrisitetsforsyning

§3-2 Landbrukseiendommer

For landbrukseiendommer med bebyggelse som ligger i byggeområdene gjelder jordlovens §§9 og 12.

§3-3 Boligbebyggelse (pbl § 11-9 og 11-10)

Omfatter arealer avsatt til boligbebyggelse.

Disse områdene inneholder også fritidseiendommer. For fritidseiendommer i områder med formål boligbebyggelse, lenger fra sjøen enn 100 meter, gjelder bestemmelser satt under §. 3-3.5

For fritidseiendommer i områder med formål boligbebyggelse, nærmere sjøen enn 100 meter men lenger fra sjøen enn fastsatt byggegrense, gjelder bestemmelser satt under §. 3-4.2

Det er gitt plankrav for søknadspliktige tiltak (jfr. § 2-2).

Retningslinjer:

Det gis følgende retningslinjer ved utarbeidelse av reguleringsplaner for boligbebyggelse (listen er ikke uttømmende):

- Stinett og gangforbindelser er en del av kommunikasjonssystemet i kommunen. Tilgang på turmuligheter langs stier og turveier er også viktige for folkehelsen. Ved planlegging og utbygging skal eksisterende stier og snarveier på best mulig måte opprettholdes og evt videreutvikles.
- I nye reguleringsplaner skal det legges opp til energiforsyning på miljøvennlig måte.
- Nybygg skal lokaliseres slik at avkjørsler fra fylkesveier kan skje i samsvar med kommunens rammeplan for avkjørsler (se §4-1)
- Grad av utnyttning settes i hver enkelt plan, tilpasset områdets karakter.
- Eksisterende vei må ha tilfredsstillende sikkerhet for myke trafikanter og tåle økt trafikk. To biler må kunne møtes eller det må være tilfredsstillende møteplasser.
- Bebyggelse eksponert mot sjøen skal gis en dempet og harmonisk material og fargebruk

§3-3.1. Utfyllende bebyggelse/fortetting, krav til tomtestørrelse og utnyttelsesgrad jfr. § 2-3.2 (pbl §11-9 pkt 5)

Utfyllende bebyggelse/fortetting kan skje etter §2-3.2. Det settes følgende krav til slik utbygging:

- Fradeling og bebyggelse av tomt kan bare tillates om tomtearealet er større eller lik 500 kvm
- Utnyttelsesgrad (BYA) skal være maks 25%.

§3-3.2 Uteoppholdsareal (pbl §11-9 pkt 5)

I nye boligområder skal det avsettes 100 kvm uteoppholdsareal pr boenhet egnet til utomhus bruk av beboerne. Av dette skal det avsettes og opparbeides nærlekeplasser tilpasset boligområdets størrelse.

Arealkrav til nærlekearealer settes slik:

AREALKRAV	GENERELLE KRAV	KVALITETSKRAV
3-10 boenheter 20 kvm pr boenhet, minimum 100 kvm	- max 50 m mellom hus og lekeplass - Tilrettelegges for barn i alle aldre og skal være beregnet for lek hele året (sandkasse, huskestativ, benker) - Skal ha funksjon som sosial møteplass	- Skal ha en solrik beliggenhet og skjermes mot sterk vind - Skal skjermes mot trafikk, forurensning og annen helsefare. - Skal ha trafiksikker atkomst og utformes universelt - Utendørs støynivå maks 55 db - Arealet skal ikke være smalere enn 10 meter eller brattere enn 1:5 - Opparbeidet og godkjent av kommunen før innflytting i første bolig
11-25 boenheter 20 kvm pr boenhet, minimum to plasser a 100 kvm.		
26-50 boenheter 2x 400 kvm for nærlekeplass - Kvartalslekeplass, størrelse min. 1 500 kvm, og maks 400 m fra boenhet.		

Ved regulering av nye boligområder som en utvidelse av eksisterende, kan eksisterende lekeplasser benyttes i de tilfelle disse er egnet.

§3-3.3. Tiltak mellom byggegrense mot sjø vist i kommuneplankartet og 100-meters grensen

- a. Utfyllende boligbebyggelse/fortetting er ikke tillatt
- b. Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel, eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land.
- c. Tiltaket må ikke få silhuettvirkning eller medføre vesentlig terrenginngrep eller skade for biologisk mangfold..
- d. Utvidelser av eksisterende boliger skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen. Utbygging av veier, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

§3-3.4 Tiltak mellom sjø og byggegrense mot sjø vist i kommuneplankartet

Tiltak etter pbl § 1-6, unntatt fasadeendring, tillates ikke (jfr pbl § 1-8)

Retningslinje:

Ved vurdering av dispensasjon fra pbl §1-8 for mindre tiltak på boligeiendommer, der kommunen har vurdert at dispensasjonsadgang etter pbl §19-2 er oppfylt, kan kommunen gi tillatelse til følgende mindre tiltak dersom disse ikke er til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel:

Etablering av ny gressplen, plattinger, gjerder, murer, levegger, oppmurte peiser og lignende. Dette gjelder ikke frittstående bygg som bod, anneks, lysthus og lignende.

Tiltak skal ikke være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land.

Tiltaket må ikke få silhuettvirkning eller medføre vesentlige terrenginngrep.

Tiltaket bør i hovedsak plasseres lengst mulig bort fra sjøen.

§3-3.5 Fritidsbebyggelse i byggeområder for boligbebyggelse lenger fra sjøen enn 100 meter (pbl §11-9 pkt 5 og 6)

I byggeområder for bolig (gule områder) lenger fra sjøen enn 100 meter, gis eksisterende fritidsboliger i sin helhet samme bestemmelser for utvikling som for boliger i området. Det kan imidlertid ikke fortettes med nye fritidsboliger i disse områdene.

§3-3.6 Næringsvirksomhet i byggeområder for boligbebyggelse (pbl §11-9, pkt 5)

I områder avsatt til boligbebyggelse kan det etableres lettere næringsvirksomhet på inntil 20% av boligens bruksareal (BRA). Næringsvirksomhet kan etableres dersom dette ikke medfører vesentlig økt trafikk eller parkeringsbehov. Næringsvirksomheten må ikke belaste miljøet eller medføre annen vesentlig ulempe for boligområdet, og forutsettes å være av midlertidig karakter.

Med lettere næringsvirksomhet menes hjemmekontor, innomhus lagervirksomhet (ikke lagring av store kjøretøy eller anleggsmaskiner), småskala tjenesteyting og andre typer virksomhet som ikke genererer trafikk av store kjøretøy eller kundetrafikk i særlig grad. Handel med dagligvare og lettere forbruksvarer tillates ikke.

§3-4 Fritidsbebyggelse (pbl §11-10)

Omfatter arealer avsatt til formål fritidsbebyggelse

§3-4.1 Tiltak lenger fra sjøen enn 100 meter

§3-4.1.1 Ny fritidsbebyggelse (pbl §11-9, pkt 5 og 6)

Ny fritidsbebyggelse er tillatt som fortetting i byggeområder med formål fritidsbebyggelse på følgende vilkår:

- a. dersom den ikke vil være til hinder for etablert allmenn ferdsel, eller dersom den ikke kommer i konflikt med registrerte verdifulle natur- og kulturelementer.
- b. Dersom det skal fortettes med to hytter eller flere på en eiendom, skal det utarbeides detaljert reguleringsplan for minimum denne eiendommen.
- c. Det er en forutsetning for tillatelse til ny fritidsbebyggelse at den har forskriftsmessig vann- og avløpshåndtering
- d. Ny hyttebebyggelse skal gis samme begrensning i størrelse og areal som gjelder for eksisterende hyttebebyggelse i samme område
- e. Eksisterende vei må ha tilfredsstillende sikkerhet for myke trafikanter og tåle økt trafikk. To biler må kunne møtes, eller det må være tilfredsstillende møteplasser.
- f. Ved fradeling av ny tomt til hytte må det dokumenteres hvordan parkeringsbehovet skal løses.
- g. Ved oppføring av ny fritidsbebyggelse skal det ikke utføres inngrep som gir synlige sår i terrenget, og ny bebyggelse skal plasseres på tomta slik at silhuettvirkning, visuelt dominerende fyllinger og sår i landskapet etter ferdigstillelse unngås.

Retningslinje:

Tomt for hver nye fritidsbebyggelse må ha minimum størrelse på 1,0 dekar.

§3-4.1.2 Eksisterende fritidsbebyggelse– utvikling (pbl §11-9, pkt 5 og 6)

- a. Det er forbud mot oppføring av anneks, samt vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse.
- b. Uteplass, platting, terrasse, veranda samt trapper kan tillates såfremt det er tilknyttet bebyggelsen, samlet areal ikke overskrider 40 kvm, det tilpasses terrenget slik at skjemmende fylling og visuell dominerende understøttelse unngås.
- c. Mindre utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse kan tillates etter søknad på vilkår innenfor følgende rammer :
 1. Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land.
 2. Ved utvidelse/tilbygg av eksisterende byggverk skal samlet boligdel av fritidsbebyggelse, eksisterende og ny omsøkt utvidelse medregnet, ikke overskride 120 kvm (BYA), og maksimal fasadelengde mot sjøen ikke overskride 16 meter.
 3. Byggehøyde skal tilpasses terreng slik at silhuettvirkning unngås. Ut over dette skal mønehøyde begrenses til 6,5 meter og gesimshøyde 4,0 meter. For bygging med pulttak og flate tak skal utvendig takhøyde ikke overstige 4,0 meter.
- d. Bod/garasje kan tillates i tillegg til arealbegrensningene i pkt c..2 dersom den:
 1. Gis diskret plassering i terrenget
 2. Ikke overstiger 30 kvm grunnflate
 3. Ikke har større gesimshøyde enn 2,5 meter og mønehøyde mindre enn 4,0 meter.

§3-4.2 Tiltak mellom 100-metersgrensen og byggegrense mot sjø vist i kommuneplankartet (pbl §11-9, pkt 5 og 6)

- a. Det er forbud mot fradeling til, og oppføring av ny fritidsbebyggelse. Forbudet gjelder også oppføring av anneks, samt vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse.
- b. Uteplass, platting, terrasse, veranda samt trapper kan tillates såfremt det er tilknyttet bebyggelsen, samlet areal ikke overskrider 40 kvm, og det tilpasses terrenget slik at skjemmende fylling og visuell dominerende understøttelse unngås, og at det ikke vil være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
- c. Mindre utvidelser av eksisterende fritidsbebyggelse kan tillates etter søknad, innenfor følgende rammer:
 1. Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel. Det skal legges avgjørende vekt på landskapstilpasning, og på å bevare terrenget mest mulig uberørt. Det tillates ikke tiltak som strider mot viktige estetiske, landskapsmessige eller andre allmenne hensyn, terrenginngrep som i vesentlig grad endrer den stedegne fauna og flora, eller som på lang sikt fører til utarming av områdets biologiske mangfold.
 2. Byggehøyde skal tilpasses terreng slik at silhuettvirning unngås. Ut over dette skal mønehøyde begrenses til 6,5 meter og gesimshøyde 4,0 meter. For bygging med pulttak og flate tak skal utvendig takhøyde ikke overstige 4,0 meter.
 3. Ved utvidelse/tilbygg av eksisterende byggverk skal ny utvidelse ikke overskride 20 kvm. Samlet boligbebyggelse, eksisterende og ny omsøkt utvidelse medregnet skal ikke overskride 90 kvm (BYA), og maksimal fasadelengde mot sjøen skal ikke overskride 12 meter.
 4. Ved utvidelse av boligdelen på fritidseiendommen skal bygningsmassen fortrinnsvis forsøkes samles i en bygningskropp, og utvidelsen skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen.
 5. Bebyggelse eksponert mot sjøen skal gis en dempet og harmonisk material og fargebruk.

§3-6. Fritids- og turistformål. Camping (pbl 11-9 pkt 6)

Der gjeldende reguleringsplan gir rom for fortelt kan isolerte fortelt benyttes på følgende vilkår:

- a. Forteltet må kunne demonteres/flyttes i løpet av 8 timer
- b. Størrelsen må ikke gå ut over det som tillates i gjeldende reguleringsplan, og ikke på noe punkt være høyere eller bredere enn vognas karosseri og ha estetisk god utforming.
- c. Forteltet skal være bygd i et brannhemmende materiale

§3-7. Sentrumsformål (pbl 11-7 pkt 1)

For område avsatt til sentrumsformål i Tjøme sentrum (Kirkebygden) gjelder bestemmelser nedfelt i kommunedelplan Tjøme sentrum, vedtatt i kommunestyret 8. oktober 2008, inntil ny reguleringsplan for området vedtas.

4. SAMFERDSELSANLEGG (pbl 11-10 pkt 2, jfr 11-7 pkt 2)

§4-1 Avkjørsler til fylkesveier (pbl §11-10 pkt 4)

Nybygg skal lokaliseres slik at avkjørsler fra riks- og fylkesveier kan skje i samsvar med kommunens rammeplan for avkjørsler:

Meget streng holdning:

Ny avkjørsel tillates ikke uten at det foreligger godkjent reguleringsplan.

Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel kan tillates når utbyggingen er i samsvar med formålet i gjeldende kommuneplan og vegnormalens krav til teknisk utforming er ivaretatt.

Driftsavkjørsler til landbruk skal begrenses, men aksepteres. Tillatelse forutsetter at teknisk utforming ihht vegnormalen er ivaretatt.

Gjelder Fv 308 (Vestveien) mellom Vrengen Bru og kryss ved Lindhøy.

Streng holdning

Nye avkjørsler skal begrenses og skal som hovedregel inngå i reguleringsplan.

Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel kan tillates når utbyggingen er i samsvar med formålet i gjeldende kommuneplan og vegnormalens krav til teknisk utforming er ivaretatt.

Driftsavkjørsler til landbruk skal begrenses, men aksepteres. Tillatelse forutsetter at teknisk utforming ihht vegnormalen er ivaretatt.

Gjelder Fv 308 (Vestveien) strekningen kryss ved Lindhøy til Verdens Ende, samt FV 380 (Hvasserveien) på strekningen kryss med Fv 308 – kryss med Hertåsbakken, samt Fv 390 (Østveien) på strekningen Gjervåg – kryss med Fv 308 ved Kirkebygden.

Mindre streng holdning

Ny avkjørsel kan tillates. I vurderingen av om ny avkjørsel kan tillates, skal det utredes om eksisterende avkjørsel kan benyttes. Eventuell ny avkjørsel skal ses i sammenheng med mulig videre utbygging i samme område. Vegnormalens krav til teknisk utforming skal være ivaretatt.

Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel kan tillates dersom avkjørselen tilfredsstiller vegnormalens krav til teknisk utforming.

Driftsavkjørsler til landbruket tillates dersom teknisk utforming i hht. vegnormalen er ivaretatt.

Gjelder Fv 385 (Haugsveien og Dalsveien), Fv 390 (strekningen Kryss med Fv 308 ved Glade hjørne – Holtane), Fv 392 (Mågerøveien), samt Fv 380 (Hvasserveien på strekningen kryss med Hertåsbakken og Sandesund).

På kommuneplanens arealdel er ny trase for Fv 390 forbi Ormelet tegnet inn.

Det er også stiplet fremtidig gang- og sykkelvei langs fylkesveien over Brøtsø. Traseen må ses som foreløpig inntegnet, og nærmere vurdering av hvilken side av veien denne bør ligge vil først bli utført når detaljregulering starter opp.

§5 GRØNNSTRUKTUR (Naturområder, turdrag, friområder, parker) (pbl §11-9 samt 11-7 pkt 3)

§5.1 Tiltak i Grønnstruktur (pbl § 11-9)

Tiltak som bidrar til å fremme natur-, miljø- og allmenne friluftsinnteresser kan tillates.

§6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl § 11-11 samt 11-7 pkt 5)

Omfatter arealer avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål.

Formål LNF er delt i to arealkategorier: LNF (LNF-områder etter pbl §11-7 pkt 5a) og LNF spredt fritidsbebyggelse (LNF-områder med eksisterende spredt fritidsbebyggelse, etter pbl §11-7 pkt 5b).

Kårbolig tillates ikke fradelt og skal ligge i tilknytning til gårdsbebyggelsen.

§6-1 LNF (pbl 11-7 pkt 5 a)

I disse områdene er det bare tillatt å gjennomføre nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressurser.

§6-2 LNF for spredt fritidsbebyggelse (pbl 11-7 pkt 5 b, §11-9 pkt 5 og 6, samt §11-11 pkt 1 og 2.)

I disse områdene er det forbud mot fradeling til og oppføring av ny fritidsbebyggelse.

I LNF for spredt fritidsbebyggelse ligger det mange bebygde fritidseiendommer. Disse er allerede etablert, og av den grunn entydig geografisk lokalisert. Hovedbygningen på disse eiendommene er markert med rødt på kommuneplankartet.

På disse eiendommene er det forbud mot oppføring av anneks, samt vesentlig utvidelse av bestående bygningsmasse.

Mindre tiltak kan tillates etter søknad og innenfor fastsatte rammer. Hver søknad må behandles for seg og gis en konkret vurdering opp mot de interesser som formålet LNF skal ivareta. Tillatelse kan kun gis i de tilfelle hvor disse interessene ikke er skadelidende. Nærmere sjøen enn 100 meter må slike vurderinger gjøres særlig strengt.

Rammer for behandling av søknader om tiltak i LNF spredt fritidsbebyggelse:

§6-2.1 LNF for spredt fritidsbebyggelse lenger fra sjøen enn 100 meter.

- a) Ved utvidelse/tilbygg av eksisterende byggverk skal samlet boligbebyggelse, eksisterende og ny omsøkt utvidelse medregnet, ikke overskride 120 kvm (BYA), og maksimal fasadelengde mot sjøen ikke overskride 16 meter. Enheter hvor bebyggelsens størrelse allerede er lik, eller overskrider ovennevnte verdier, tillates ikke utvidet.
- b) Byggehøyde skal tilpasses terreng slik at silhuettvirkning unngås. Ut over dette skal mønehøyde begrenses til 6,5 meter og gesimshøyde til 4,0 meter. For bygninger med pulttak og flate tak skal utvendig takhøyde ikke overstige 4,0 meter.
- c) Platting, terrasse, veranda samt trapper kan tillates såfremt det er tilknyttet bebyggelsen, samlet areal ikke overskrider 40 kvm, og det tilpasses terrenget slik at skjemmende fylling og visuell dominerende understøttelse unngås, samt at det ikke vil være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
- d) Bod/garasje kan tillates i tillegg til arealbegrensningene i pkt c..2 dersom den:
 - 1 Gis diskret plassering i terrenget
 - 2 Ikke overstiger 30 kvm grunnflate
 - 3 Ikke har større gesimshøyde enn 2,5 meter og mønehøyde mindre enn 4,0 meter.

§7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-11 pkt 3 og 6, samt §11-7 pkt 6)

§7.1 Tiltak i sjø og vassdrag (inkludert tilhørende installasjoner på land) (Pbl §11-11 nr 3)

- a) Det er forbud mot tiltak etter pbl §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4, samt pbl §1-6 nærmere sjøen enn fastsatt byggegrense på arealplankartet.
- b) Forbudet mot tiltak langs sjøen gjelder ikke for oppføring av nødvendige bygninger og mindre anlegg og opplag som skal tjene til fiske og ferdsel til sjøs.
- c) Ved inngrep nær bekker som har vært, er, eller kan bli gyteområder for sjøørrett skal det vises særlig varsomhet for ikke å forringe gyte – og oppvekstvilkårene for fisken.
- d) Ved naturinngrep i sjø eller vassdrag skal det dokumenteres hvordan tiltaket påvirker det biologiske mangfoldet og allmennhetens ferdselsmulighet på land og på sjøen/i vassdraget.
- e) Det skal ikke fylles ut eller gjøres andre inngrep i strandsonen. Anleggelse av nye private sandstrender er eksempler på tiltak som ikke er tillatt.
- f) Utlegging av moring med fortøyningsbøye for fritidsbåt i sjøområder avsatt med H, Fi, F, N eller K som dominerende interesse vil være i strid med formålet og tillates ikke. I øvrige områder vil de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utlegging av fortøyningsbøyer være førende for muligheten for utlegging av slike bøyer.

§7.2 Småbåthavner (pbl §11-11, nr 3 og 4)

Formålet omfatter større godkjente småbåthavner og fellesanlegg/brygger med tilhørende installasjoner på land.

Endringer og mindre utvidelser av brygger innenfor områder med formål "småbåthavn" kan skje gjennom byggesøknad dersom kravet til parkeringsarealer er tilfredsstilt.

§8 HENSYNSSONE (pbl §11-8)

§8-1. Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfoldloven (§11-8, pkt d)

En rekke områder i Tjøme kommune er vernet med hjemmel i lov om naturvern/naturmangfoldloven, bl.a. Færder Nasjonalpark. For disse områdene vil verneforskriften for det enkelte området være styrende for områdets skjøtsel og utvikling.

§8-2. Bevaring av friluftsinnteresser (pbl §11-8, pkt c)

Soner med særlig hensyn til friluftsliv:

Følgende interesser skal vektlegges foran andre: Hensynet til friluftsliv og rekreasjon, herunder allmennhetens tilgang til sjø og/eller vassdrag.

§9 ØVRIGE RETNINGSLINJER FOR SAKSBEHANDLING

- a) *Svømmebasseng kan etter søknad tillates på følgende vilkår:*
 - 1. *Det må ikke foretas irreversible inngrep i landskapsbilde*
 - 2. *Nærmeste bassengkant må ligge nærmere hovedbygning på eiendommen enn 10 meter*
 - 3. *Maksimal bassengstørrelse er 40 kvm*
 - 4. *Det må ikke på noen måte være til hinder for allment friluftsliv (endre utmark til innmark) eller skade kjente naturinteresser.*
 - 5. *Fritidseiendommen må ligge lenger fra sjøen enn byggegrense avsatt på kommuneplankartet*
- b) *Ved spørsmål om takterrasser skal nabohensyn gis særskilt vekt*

- c) *Anleggelse av nye sandstrender er ikke tillatt, men etterfylling på lovlig anlagte , eksisterende sandstrender kan tillates etter søknad. Det skal benyttes stedefull sand. Der stranden har endret karakter ved at den tidligere påfylte sanden er vasket bort, vil tilførsel av ny sand måtte anses som en nyetablering og ikke vedlikehold.*

§10. DISPENSASJON – saksbehandling

Dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanens utfyllende bestemmelser, kan gis av kommunen med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Ved behandling av søknad om dispensasjon skal det foretas en grundig avveining av de allmenne og overordnede hensyn bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, opp mot de fordeler en eventuell dispensasjon vil innebære. Samlet sett må fordelene ved dispensasjon være klart større enn ulempene.

Retningslinjer for dispensasjonsbehandling.

Forhold som kan anses relevant ved vurdering av om dispensasjon kan innvilges (listen er ikke uttømmende):

- a. *Gjenoppbygging etter brann og/eller naturskade av lovlig oppsatte bygg og konstruksjoner. Gjelder også nærmere sjøen enn byggegrense mot sjø såfremt ikke bruksformål eller størrelse endres. Nærmere sjøen enn byggegrense skal alternativ plassering vurderes før tillatelse gis.*
- b. *Bygningsmessig opprydding (bebyggelsen samles)*
- c. *Bebyggelse/anlegg/innretninger trekkes vesentlig vekk fra strandlinje eller senkes i forhold til landskapsekspertert område*
- d. *Visuelle kvaliteter, arkitektur, estetikk og byggeskikk forbedres vesentlig.*
- e. *Miljømessige forbedringer, opprydding i vann- og avløpsforhold.*
- f. *Etablering av felles bryggeanlegg der dette medfører sanering av enkeltbrygger slik at allmennhetens ferdsel forbedres, eller for å bevare mest mulig uberørt landskap*
- g. *Inngrep i NFFF-områdene i sjø som totalt sett er positivt for miljøet, så som inngrep som følge av tekniske installasjoner for vann, avløp, tele osv.*
- h. *Der byggegrensens plassering i terrenget åpenbart er feiltrukket.*
- i. *Bygging i LNF-områder på de boligtomtene som er godkjent fradelte etter 01.01.2000 og som ennå ikke er bebygget, og som ligger lenger fra sjøen enn 100 meter.*

Ved dispensasjon for tiltak på fritidseiendommer i LNF-områder nærmere sjø enn 100 meter skal følgende hensyntas:

Det skal legges avgjørende vekt på landskapstilpasning, og på å bevare terrenget mest mulig uberørt. Det tillates ikke tiltak som strider mot viktige estetiske, landskapsmessige eller andre allmenne hensyn, terrenginngrep som i vesentlig grad endrer den stedefulle fauna og flora, eller som på lang sikt fører til utarming av områdets biologiske mangfold.

1. *Byggehøyde skal tilpasses terreng slik at silhuettvirkning unngås. Ut over dette skal mønehøyde begrenses til 6,5 meter og gesimshøyde til 4,0 meter. For bygninger med pulttak og flate tak skal utvendig takhøyde ikke overstige 4,0 meter*
2. *Ved utvidelse/tilbygg av eksisterende byggverk skal ny utvidelse ikke overskride 20 kvm (BYA). Samlet boligbebyggelse, eksisterende og ny omsøkt utvidelse medregnet, skal ikke overskride 90 kvm (BYA), og maksimal fasadelengde mot sjøen ikke overskride 12 meter.*
3. *Ved utvidelse av boligdelen på eiendommen skal bygningsmassen fortrinnsvis, forsøkes samles i en bygningskropp, og utvidelsen skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen.*

4. *Bebyggelse eksponert mot sjøen skal gis en dempet og harmonisk material- og fargebruk.*
5. *Platting, terrasse, veranda samt trapper kan tillates såfremt det er tilknyttet bebyggelsen, samlet areal ikke overskrider 40 kvm, og det tilpasses terrenget slik at skjemmende fylling og visuell dominerende understøttelse unngås, samt at det ikke vil være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.*