

UTFYLLENDE BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2008-2020

Kommunestyrets endelige vedtak 8. oktober 2008, 10. desember 2008, og 11. mars 2009.

Juridiske bindende bestemmelser er uthevet med henvisning til hjemmel i Plan- og Bygningsloven.

Den øvrige tekst er å betrakte som utfyllende retningslinjer.

1. GENERELLE BESTEMMELSER – uavhengig av arealkategori

- Til arealdelen hører arealkartet med angivelse av arealbrukskategorier i samsvar med pbl § 20-4.
- Reguleringsplaner vedtatt etter 1989 inngår i kommuneplanen og skal fortsatt gjelde. Innholdet i kommuneplanens arealdel innenfor regulerte områder kan være visuelt generalisert/forenklet på grunn av annen målestokk. For nærmere detaljer innenfor de enkelte reguleringsgrensene henvises til de enkelte reguleringsplanene. Gjeldende reguleringsplaner listes opp nedenfor
- *Det er i hele kommunen forbud mot fradeling til og oppføring av ny fritidsbebyggelse (jfr. Pbl. §20-4, 2.ledd, pkt e). Med unntak av i byggeområder for bolig (gule områder) mer enn 100 meter fra sjøen, gjelder forbudet også oppføring av anneks, garasjer, båthus og eller andre sidebygninger, samt vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse, oppføring av frittstående terrasser, plattinger, samt nye brygger (pbl. §20-4, 2.ledd, pkt. b og e).*
- *Med unntak av i byggeområder for bolig (gule områder) mer enn 100 meter fra sjøen, skal det ved oppføring av fritidsbolig ikke anlegges rom under 1. etasje med takhøyde over 190 cm, og det skal ikke innredes rom for varig opphold i slike arealer.*
- Det tillates ikke kjellere på fritidsboliger i 100-meters beltet.
- Byggetillatelse for fritidsbolig gitt i medhold av reguleringsplaner godkjent etter 1989 gis unntak fra forbudet mot oppføring av fritidsboliger.
- Ved oppføring av fritidsbolig skal det ikke utføres irreversible terrenginngrep under planert terrengs gjennomsnittsnivå.

2. BYGGEOMRÅDER

Det gjelder egne bestemmelser i byggeområder som omfattes av kommunedelplan for Tjøme sentrum. For øvrige byggeområder gjelder følgende utfyllende bestemmelser:

2.1. Områder for boliger med tilhørende anlegg, næringsformål, småbåthavner m.m.

Disse områdene inneholder også fritidseiendommer. For disse eiendommene gjelder bestemmelser satt under pkt. 2.2.

I områder avsatt til byggeområder (eksisterende og planlagte) kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens §§ 84, 86 og 93, ikke finne sted før området inngår i regulerings- eller bebyggelsesplan (jfr. PBLs §20-4, annet ledd, pkt. a.).

Mindre endringer, utfyllende bebyggelse/fortetning innen eksisterende byggeområder hvor det ligger husklynger med minimum 3 bolighus og avstand mellom hovedhus er maks 50 meter, kan tillates med inntil 2 boliger uten plan dersom dette utfra en helhetlig vurdering ikke fører til

- *vesentlig endret eller utvidet aktivitet*
- *berører arealer som benyttes av barn og unge*
- *åpenbart hindrer fremtidig regulering*
- *avviker fra eksisterende bygningsmiljø, terreng og landskap*

Fradeling og bebyggelse av tomt mindre enn 600 kvm tillates ikke.

Unntatt fra dette er boligeiendommer innenfor "strandsonen", samt byggeområdene nærmere sjøen enn 100 meter, I disse områdene er ny utfyllende bebyggelse/fortetting ikke tillatt. For landbrukseiendommer med bebyggelse som ligger i byggeområdene gjelder jordlovens §§9 og 12.

Tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføring av planen tillates ikke (jfr. PBLs §20-6, annet ledd).

2.2 Fritidsbebyggelse i byggeområdene

2.2.1 Fritidsbebyggelse i byggeområder for boliger, lenger fra sjøen enn 100 meter

Hytter i byggeområder for bolig, mer enn 100 meter fra sjøen, gis i sin helhet samme bestemmelser som for boliger i området.

2.2.2 Fritidsbebyggelse i øvrige byggeområder

Mindre vesentlige utvidelser av bestående fritidsbebyggelse kan tillates etter søknad på visse vilkår innenfor følgende rammer:

Generelt: (pbl. §20-4, 2.ledd, pkt. b).

- *Ved endringer av eksisterende bygg skal det ikke etableres ny 2. etasje. Maks gesimshøyde 3,5 meter.*
- *Bebyggelsen innenfor eiendommen skal etter utvidelse av bygningsmasse ikke kunne fungere som to selvstendige hytter/bruksenheter.*
- *For terrasser tilknyttet hytte, kan utvidelse tillates opp til maks 40 kvadratmeter.*

Fritidsbebyggelse i byggeområdene nærmere sjøen enn 100 meter (pbl. §20-4, 2.ledd, pkt.b)

- *Det 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.*
- *Maks mønehøyde skal være 4,5 meter*
- *Ved utvidelse/tilbygg av eksisterende byggverk skal ny utvidelse ikke overskride 20 kvm. Samlet bebygd areal for fritidsbolig, eksisterende og ny omsøkt utvidelse medregnet, skal ikke overskride 90 kvm (BYA), og maksimal fasadelengde mot sjøen skal ikke overskride 12 meter. Ved utvidelse av bygningsmassen på eiendommen skal bygningsmassen fortrinnsvis forsøkes samles i en bygningskropp. Enheter hvor bebyggelsens størrelse allerede er lik, eller overskrider ovennevnte verdier, tillates ikke utvidet. Ref. dog pkt 5, "Retningslinjer for saksbehandling av byggesaker".*
- *Bebyggelse eksponert mot sjøen skal gis en dempet og harmonisk material og fargebruk.*

Fritidsbebyggelse i byggeområder lenger fra sjøen enn 100 meter (pbl. §20-4, 2.ledd, pkt.b)

- *Ved utvidelse/tilbygg av eksisterende byggverk skal samlet bebygd areal for fritidsbolig, 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. Ref. dog pkt 5, "Retningslinjer for saksbehandling av byggesaker".*
- *Maks mønehøyde skal være 5,0 meter*

2.3 Vilkår for gjennomføring av plan.

I byggeområdene kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon, trafikksikringsanlegg mv (herunder gang- og sykkelsti) er etablert.

I nye reguleringsplaner skal det legges opp til energiforsyning på mest mulig miljøvennlig måte.

Det skal gjennomføres nødvendige radonsikringstiltak for alle byggeprosjekter på fjellgrunn. Unntatt fra kravet er bygninger som ikke inneholder rom for varig opphold.

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av alle offentlige og allment tilgjengelige byggverk og uteområder, med målsetting om god brukbarhet for alle grupper av befolkningen (pbl. §20-4, 2. ledd, pkt b).

Utbyggingsområder for boliger med tilhørende anlegg skal utbygges i den rekkefølge som vedtatte boligbyggeprogram angir (jfr. PBLs §20-4, 2. ledd, pkt b).

I nye boligområder skal det pr. boligenhet avsettes 100 kvm til lekearealer. Av dette skal det avsettes en nærlekeplass på minimum 100 kvm med sand, benk osv for hver 5. bolig.

Maksimal avstand til nærmeste nærlekeplass skal være 100 meter.

Resterende lekeareal skal avsettes som større kvartalslekeområde for fri lek, ballspill og andre mer arealkrevende aktiviteter. En kvartalslekeplass skal maks betjene 50 boenheter.

Disse arealene skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare, stråling og annen helsefare, og skal være solrik størsteparten av dagen.

Planlagte fellesanlegg skal være ferdigstilt før bebyggelsen tas i bruk.

Ved omdisponering eller omregulering av arealer brukt til lek og utfoldelse, skal det være tilrettelagt tilstrekkelig alternative arealer for slik aktivitet (jfr. PBLs §20-4, 2. ledd, pkt d).

Det settes krav om utnyttelsesgrad på 2,2 boliger pr. dekar i Tjøme sentrum og Sandesund, og på 1,6 boliger pr. dekar i resten av kommunen ved utvikling av nye boligområder.

2.4 Avkjørsler til riks- og fylkesveier

Nybygg skal lokaliseres slik at avkjørsler fra riks- og fylkesveier kan skje i samsvar med kommunens rammeplan for avkjørsler (jfr. Pbl. §20-4, 2. ledd, pkt b).

3 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF-områder) MED SPREDT BEBYGGELSE (pbl §20-4, 2. ledd, pkt.c)

I LNF-områdene er det bare tillatt å gjennomføre tiltak som tjener områdenes bruk som landbruks-, natur- eller friluftsområde.

Eventuell annen utbygging/tiltak, eller vesentlig utvidelse av bestående bygningsmasse, kan kun skje i medhold av reguleringsplan/bebyggelsesplan vedtatt senere enn kommuneplanen, eller som følge av dispensasjon iht, pbl. §7.

Unntatt fra dette er de boligtomtene som er godkjent fradelt etter 01.01.2000, men ennå ikke bebygget.

I LNF-sone II kan ervervsbebyggelse tilknyttet stedbunden næring tillates. Kårbolig tillates ikke fradelt og skal ligge i tilknytning til gårdsbebyggelsen (jfr. PBL §20-4, annet ledd, pkt c.).

3.1 Fritidsbebyggelse

Mindre vesentlige utvidelser av bestående fritidsbebyggelse kan tillates etter søknad på visse vilkår innen LNF-sone I, forvaltningssone A, samt LNF-sone II, innenfor følgende rammer:

Fritidsbebyggelse i LNF-sone I, "Strandsonen", forvaltningssone A (pbl. §20-4, 2. ledd, pkt. b).

- Ved endringer av eksisterende bygg skal det ikke etableres ny 2. etasje. Maks mønehøyde skal være 4,5 meter og gesimshøyde 3,5 meter.
- Bebyggelsen innenfor eiendommen skal etter utvidelse av bygningsmasse ikke kunne fungere som to selvstendige hytter/bruksenheter.
- For terrasser tilknyttet hytte, kan utvidelse tillates opp til maks 40 kvadratmeter.
- 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.
- Ved utvidelse/tilbygg av eksisterende byggverk skal ny utvidelse ikke overskride 20 kvm (BYA). Samlet bebygd areal for fritidsbolig, eksisterende og ny omsøkt utvidelse medregnet, skal ikke overskride 90 kvm (BYA), og maksimal fasadelengde mot sjøen ikke overskride 12 meter. Ved utvidelse av bygningsmassen på eiendommen skal bygningsmassen fortrinnsvis, forsøkes samles i en bygningskropp. Enheter hvor bebyggelsens størrelse allerede er lik, eller overskrider ovennevnte verdier, tillates ikke utvidet.
- Bebyggelse eksponert mot sjøen skal gis en dempet og harmonisk material- og fargebruk.

Fritidsbebyggelse i LNF-sone II (pbl. §20-4, 2.ledd, pkt. b).

- Ved endringer av eksisterende bygg skal det ikke etableres ny 2. etasje. Maks mønehøyde skal være 5,0 meter og gesimshøyde 3,5 meter.
- Bebyggelsen innenfor eiendommen skal etter utvidelse av bygningsmasse ikke kunne fungere som to selvstendige hytter/bruksenheter.
- For terrasser tilknyttet hytte, kan utvidelse tillates opp til maks 40 kvadratmeter.
- Ved utvidelse/tilbygg av eksisterende byggverk skal samlet bebygd areal for fritidsbolig, 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.

Vilkår

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.

I "strandsonen" må slike vurderinger gjøres særlig strengt.

Fritidsbebyggelse i LNF-sone I, "Strandsonen", forvaltningssone B (pbl. §20-6, andre ledd) Alle tiltak som ikke er i tråd med formålet LNF vil kreve dispensasjon for gjennomføring

4. DISPENSASJON FRA DISSE BESTEMMELSENE

Hovedutvalg for plan og miljø har adgang til å gi dispensasjon fra planen når særlige grunner foreligger (jfr. PBL §7).

For områder innenfor "Strandsonen" skal dispensasjonsadgangen håndheves særlig strengt.

5. RETNINGSLINJER FOR SAKSBEHANDLING AV BYGGESAKER

- Fritidseiendommers behov for nye bryggeanlegg bør søkes løst gjennom fellesanlegg.
- Det skal vises særlig varsomhet ved tiltak i småbåthavner der eksisterende bryggeanlegg ligger inntil landarealer fastsatt som LNF-sone I, "strandsonen". Her bør tiltaket gi en forbedring for det totale miljøet i området.

- Innenfor NFFF-områdene (natur-, friluft-, ferdsels- og fiskeområder) i sjø der mudring og masseuttak er i strid med annet bruksformål bør dette ikke tillates. Tillatelse kan allikevel gis dersom inngrepet totalt sett er positivt for miljøet. Med dette menes inngrep som følge av tekniske installasjoner som vann, avløp, tele osv.
- Eksisterende fritidsbebyggelse i områder avmerket for boligbygging ønskes på sikt tilbakeført eller omgjort til helårsboliger for å "revitalisere" boligområdene.
- I særlige tilfelle kan kommunen lempe eller skjerpe på kravene til bebygd areal nevnt i bestemmelsene ovenfor. Særlig tilfelle er i denne sammenheng fritidsboliger som allerede er h.h.v 90 kvm eller 120 kvm og som knytter seg til offentlig (forskriftsmessig) vann og kloakk, der det vil tillates en begrenset utvidelse for å dekke arealbehovet til nevnte fasiliteter. I vurderingene skal det legges særlig vekt på landskapets topografi, vegetasjon og beliggenhet i forhold til natur- og friluftsområder.
- Boliger og fritidsbebyggelse i hele kommunen skal kunne gjenoppbygges etter brann.
- Det skal normalt stilles krav om 2 biloppstillingsplasser (inkludert eventuell garasje) pr. boenhet for ny boligutbygging.
- Forbudet mot fritidsbebyggelse i kap. 1 om generelle bestemmelser gjelder også bygninger på flytende konstruksjoner med eller uten landfeste.
- Det er i hele kommunen forbud mot å anlegge sandstrand og lignende, samt etterfylling av sand på eksisterende strender med annet enn eksisterende type sand. Etablering av kunstige sandstrender krever tillatelse etter plan og bygningsloven, samt etter havne- og farvannsloven.
- 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.
- Svømmebasseng kan etter søknad tillates på følgende vilkår:
 - det må ikke foretas irreversible inngrep i landskapsbilde
 - det må plasseres nærmere fritidsboligen enn 10 meter
 - det innregnes i terrassearealet
 - det må ikke på noen måte være til hinder for allment friluftsliv (endre utmark til innmark) eller skade kjente naturinteresser
 - Fritidseiendommen ligger utenfor LNF-sone I, forvaltningsområde B.