

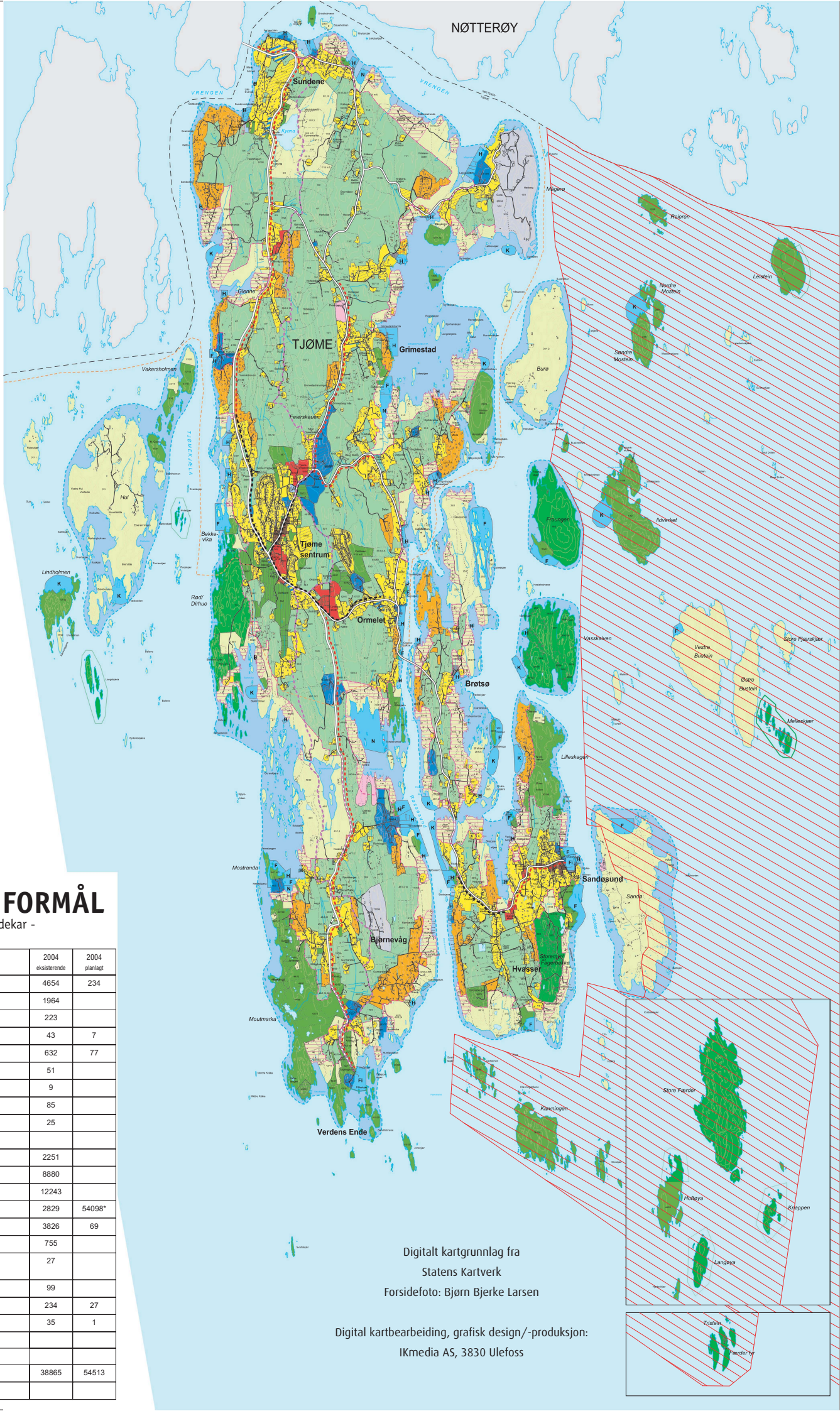
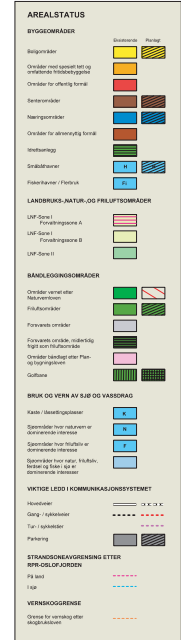


Tjøme kommune

Kommuneplanens arealdel

2004 - 2012





AREAL OG FORMÅL

- alle tall i dekar -

FORMÅL	2004 eksisterende	2004 planlagt
Boligområder	4654	234
Fritidsbebyggelse	1964	
Offentlig formål	223	
Senterområder	43	7
Næringsområder	632	77
Idrettsanlegg	51	
Områder for allmennnyttig formål	9	
Bolig / Næring	85	
Bolig / Fritidsbebyggelse	25	
LNF-sone I		
LNF-sone I, forvaltningszone A	2251	
LNF-sone I, forvaltningszone B	8880	
LNF-sone II	12243	
Vern etter Lov om Naturvern	2829	54098*
Friluftsområder	3826	69
Forsvarets områder	755	
Forsvarets eiendom, midl. frigitt som friluftsområde	27	
Båndlagt etter PBL	99	
Golfbane	234	27
Parkering	35	1
SUM	38865	54513
* Inkl. store sjøområder		

Digitalt kartgrunnlag fra
Statens Kartverk
Forsidefoto: Bjørn Bjerke Larsen

Digital kartbearbeiding, grafisk design/-produksjon:
IKmedia AS, 3830 Ulefoss

UTFYLLENDE BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Vedtatt av kommunestyret 10.12.2003

Juridiske bindende bestemmelser er uthevet med henvisning til hjemmel i Plan- og Bygningsloven. Den øvrige tekst er å betrakte som utfyllende retningslinjer.

1. BYGGEOMRÅDER

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

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

Disse områdene inneholder også fritidseiendommer. For disse eiendommene gjelder bestemmelser satt under pkt. 1.2.

I områder avsatt til byggeområder (eksisterende og planlagte) kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens §§ 84 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 hus og avstand mellom hovedhus er maks 50 meter, kan tillates med inntil 2 boliger uten plan dersom disse utfra en helhetlig vurdering ikke fører til vesentlig ulempe eller vesentlig utvidet bruk og ikke vil være til hinder for fremtidig regulering av området. Unntatt fra dette er boligeiendommer innenfor "strandsonen", samt byggeområdene nærmere sjøen enn 50 meter, I disse områdene er ny utfyllende bebyggelse/fortetting ikke tillatt.

Vanlig vedlikeholdsarbeider i småbåthavner og fiskerihavner unntas fra plankravet.

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).

1.2 Fritidsbebyggelse i byggeområdene

Det er forbud mot fradeling til og oppføring av ny fritidsbebyggelse, herunder anneks, garasjer, båthus, og/eller andre sidebygninger (jfr. Pbl. §20-4, 2.ledd, pkt e).

Det er også forbud mot vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse. Forbudet gjelder også oppføring av frittstående terrasser, plattinger, svømmebasseng, kjeller samt nye brygger (pbl. §20-4, 2.ledd, pkt. b og e).

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 mønehøyde skal være 4,5 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 nærmere sjøen enn 50 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, terreng-inngrep 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 20kvm.*

Samlet bruksareal for fritidsbolig, eksisterende og ny omsøkt utvidelse med regnet, skal ikke overskride 90 kvm (T-BRA), 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 matrial- og fargebruk.*

Fritidsbebyggelse i byggeområdene lenger fra sjøen enn 50 meter (pbl. §20-4, 2.ledd, pkt.b)

- Ved utvidelse/tilbygg av eksisterende byggverk skal samlet bruksareal for fritidsbolig, eksisterende og ny omsøkt utvidelse medregnet, ikke overskride 120 kvm (T-BRA), 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".*

1.3. Vilkår for gjennomføring av plan.

I byggeområdene kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon mv er etablert.

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

I nye boligområder skal det pr. boligenhet avsettes 100 kvm til nærlekeplass. Areal brattere enn 1:5 og smalere enn 10 meter skal ikke regnes som del av lekeplass.

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

Planlagte fellesanlegg skal være ferdigstilt før bebyggelsen taes i bruk.

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.

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).

1.4 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).

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

2.1 Fritidsbebyggelse

Det er forbud mot fradeling til og oppføring av ny fritidsbebyggelse, herunder anneks, garasjer, båthus, og/eller andre sidebygninger (jfr. Pbl. §20-4, 2.ledd, pkt e).

Det er også forbud mot vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse. Forbudet gjelder også oppføring av frittstående terrasser, plattinger, svømmebasseng, kjeller samt nye brygger (pbl. §20-4, 2.ledd, pkt. b og e).

Mindre vesentlige utvidelser av bestående fritidsbebyggelse kan tillates etter søknad på visse vilkår innen LNF-sone I forvaltningssone A, og innen 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.
- 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. Samlet bruksareal for fritidsbolig, eksisterende og ny omsøkt utvidelse medregnet, skal ikke overskride 90 kvm (T-BRA), 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 4,5 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 bruksareal for fritidsbolig, eksisterende og ny omsøkt utvidelse medregnet, ikke overskride 120 kvm (T-BRA), 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.

2.2. Spredt, utfyllende boligbygging

LNF-sone I, forvaltningssone A og B.

I disse områdene er utfyllende utbygging ikke tillatt. Dette omfatter strandsonen i hele kommunen og arealene inntil Kynna. Eventuell utbygging, uansett formål, kan kun skje i medhold av reguleringsplan vedtatt senere enn kommuneplanen (jfr. PBL §20-4, annet ledd, pkt c).

LNF-sone II

I den delen av LNF-sone II som ligger innenfor kommunedelplan for Tjøme sentrum er utfyllende utbygging ikke tillatt. For øvrige områder av LNF-sone II gjelder følgende bestemmelser:

Utfyllende boligbygging kan tillates i LNF-sone II på følgende vilkår (jfr. PBL §20-4, annet ledd, pkt. c.):

- Bebyggelsen må plasseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse med husklynger på minimum 3 hus, og hvor avstand mellom hovedhus er maks 50 meter, og søkes tilpasset denne bebyggelsen i form og materialbruk.
- Landskapsestetiske hensyn må tillegges stor vekt.
- Kulturvernmyndighetene skal konsulteres når eldre bebyggelse med tilhørende miljø blir berørt.
- Friluftslivets interesser må ivaretas.
- Bebyggelsen må ikke vanskeliggjøre annen planlagt arealbruk.
- Det forutsettes at landbruks-, vei- og forurensningsmyndighetene godkjenner oppføringen.
- Omfanget hensyntas i det årlige boligbyggeprogrammet.

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. KOMMUNEPLANENS FORHOLD TIL REGULERINGSPLANER

Godkjente reguleringsplaner gjelder der de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel. For øvrig gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre reguleringsplaner. Nye reguleringsplaner som godkjennes etter at areal-delen i kommuneplanen er vedtatt, vil gjelde foran denne.

De eiendommene som f.o.m 1989 har fått regulert inn hytter gjennom godkjent reguleringsplan og hvor det gjenstår oppføring for å nå fastsatt antall, unntas fra forbudet i § 2.1 om forbud mot oppføring av fritidsbebyggelse. Disse eiendommene må være ferdig utbygd ved utgangen av år 2007.

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 felles anlegg. Nye brygger bør kun tillates der det er nødvendig for å sikre eiendommens adkomst, og der det naturlig ligger til rette for det. Utforming av nye bryggeanlegg skal alltid godkjennes av kommunen.
- 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 det 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 vil på sikt bli søkt tilbakeført eller omgjort til helårsboliger for å «revitalisere» boligområdene.
- I særlige tilfelle kan kommunen lempe eller skjerpe på kravene til bruksareal nevnt i bestemmelsene ovenfor. Særlig tilfelle er i denne sammenheng hytter 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.

Rammeplan for avkjørsler

En rammeplan for avkjørsler skal være retningsgivende for hvor strengt man ser på nye avkjørsler langs riks- og fylkesveiene i Tjøme kommune. Rammeplanen består av kart over veiene med inntegnet strenghetsgrad markert. Veiene er inndelt i 3 strenghetsgrader: meget streng, streng samt mindre streng holdning.

Strenghetsgradene defineres slik:

Meget streng holdning:

Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også for driftsavkjørsler. Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler tillates kun etter stadfestet reguleringsplan.

Streng holdning:

Antall avkjørsler på veien må være begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler. Gardsbruks hovedavkjørsel bør allikevel kunne tillates når den oppfyller de tekniske krav. Nye boligavkjørsler bør ikke tillates uten at det foreligger stadfestet reguleringsplan. Tillatelse til utvidet bruk av avkjørselen til boligformål bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.

Mindre streng holdning:

Antall direkte avkjørsler til veien må være begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler. Nye boligavkjørsler bør begrenses. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet. Tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel til boligformål bør normalt gis.

Retningslinjer for behandling av avkjørselssaker

TEGNFORKLARING

- Meget streng holdning
- Streng holdning
- Mindre streng holdning
- 308 Vegnummer

