

KOMMUNEPLAN FOR
TJØME 1987-1999
AREALDELEN



TEGNFORKLARING

- NÅVÆRENDE
BRUK

 - 1. Bygeområde, formål:
 - Områder for helårsboliger med tilhørende anlegg.
 - Områder med spesielt tett og omfattende fritidsbebyggelse.
 - Sentrumsområder og andre områder med sammensatt bruk (boliger, forretninger, herberge, bevertningssteder, kontorer, offentlige bygninger m.v.)
 - Områder for offentlige formål.
 - Områder for allmennnyttige formål.
 - Næringsområder.
- PLANLAGT
BRUK

 - 2. Landbruks-, natur- og friluftsområder.
 - Sone I (spredt bolig- og ervervsbebyggelse kan tillates på spesielle vilkår, fritidsbebyggelse ikke tillatt)
 - Sone II (spredt utbygging ikke tillatt)

- F

L/K

R
- N

F

L/K
6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet.

 - Riktsvei
 - Fylkesvei
 - Gang-/sykkelvei
 - Turvei/sti
 - "100-m grense fra strandlinje"
- SJØ

LAND

H

Havn

Skipsled

UTPYLENDE BESTEMMELSER TIL AREALDELEN

1. OM RÅDENE AVSATT TIL UTBYGGINGSFORMÅL OG OM RÅDENE NÆRMERE SIKTEDE PÅ 100 METER

1.1 For områder avsatt til utbyggingsformål og for områder langt utenfor 100 meter fra strandlinjen kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygninglovens par. 81, 84, 86, 88 og 93 samt fradeling til slike formål ikke finne sted før områdene inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Unntatt fra dette er tiltak innenfor utbygging områder og som ikke er i strid med arealbruk eller bestemmelser fastlagt i kommunens arealplan.

1.2 I bygeområdene kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnsfunksjoner som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon, helse- og sosialtjenester m.v., er etablert. Utbyggingen kan ikke finne sted før tekniske anlegg skal utbygges i den rekkefølge som vedtatt i bebyggelsesprogram angr.

2. OM RÅDENE AVSATT TIL LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL, OPPDELING AV SPREDT BOLIG- OG ERVERVSBEBYGGELSE, HERUNDER UTLEIEN TIL NYTTETILSYN

I landbruks-, natur- og friluftsområdene gjelder følgende bestemmelser for oppdeling av spredt boligbebyggelse og ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedstuden næring.

2.1 Sone I

Områder hvor spredt utbygging er ønskelig for å styrke lokalsamfunnet. Følgende områder inngår i sone I:

- Øya Tjøme unntatt arealer i nord og Kjølsbekken p.g.a. hensynet til natur- og miljøvernet.
- Brette.
- Hæsser unntatt et område i sørvest p.g.a. hensynet til natur og miljøvernet.

Det tillates oppført spredt boligbebyggelse uten reguleringsplan på følgende vilkår:

- Omfanget fastsettes i de årlige boligbyggingsprogram.
- Bebyggelsen bør plasseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, og saks tilpasset denne i form og materialebruk.
- Landbruksmessige hensyn må tillegges vekt.
- Fylkeskonservator konsulteres når gammel bebyggelse blir berørt.
- Friluftslivsinteresser må ivaretas.
- Bebyggelsen må ikke vanskeliggjøre annen planlagt arealbruk.

Det forbeholdes at landbruks, vei og forurensningsmyndighetene godkjenner oppføring.

Spredt ervervsbebyggelse tillates oppført uten reguleringsplan på følgende vilkår:

- bebyggelsen bruttoareal må ikke overstige 150 kvm.
- bebyggelsens geometriske høyde må ikke være over 8 m og murene høyde ikke over 9 m.
- for øving gjelder de vilkår som angitt for spredt boligbebyggelse.

2.2 Sone II

I disse områdene er spredt utbygging ikke tillatt. Dette omfatter landbruks-, natur- og friluftsområdene i den resterende del av kommunen. Eventuell utbygging, uansett formål, kan kun skje i medhold av reguleringsplan vedtatt senere enn kommunenplanen.

3. FRITIDSBEBYGGELSE

For oppføring av fritidsbebyggelse gjelder følgende bestemmelser:

3.1 Generelt

Anneks, garasje, naust, fritidsleide bodde og andre tilhørende uthus tillates ikke oppført i forbindelse med fritidsbebyggelse.

3.2 I områder med spesielt tett og omfattende fritidsbebyggelse og områder hvor reguleringsplan viser fritidsbebyggelse er det ikke tillatt:

- å fradelte eller fore opp nye fritidsbebyggelse eller konstruksjon og anlegg i tilknytning til slik bebyggelse nærmere sone enn 100 meter fra strandlinje målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann, kan ikke tillates fradeling eller oppføring av fritidsbebyggelse eller anlegg (jf. PBL § 20.4, annet ledd pkt. d samt PBL § 17.2).
- Bygningarbeid har adgang til å gi dispensasjon fra de utlydende bestemmelser til kommunens arealplan når særlige grunner foreligger, og annet ikke er fastsatt (jf. PBL § 7).

3.3 Eksisterende fritidsbebyggelse i områder avmerket for helårsboliger og områder med bygninger og anlegg som skal bevares vil bli sakt tilbakeført eller omgjort til helårsboliger for å ivareta arealplanens formål.

I disse områdene er det ikke tillatt:

- å fradelte eller fore opp nye fritidsbebyggelse eller konstruksjon og anlegg i tilknytning til slik bebyggelse.
- å foreta vesentlig utvidelse av bestående fritidsbolig.
- å dele utbygd del (parcell eller tomt) av eiendom til annet enn helårsboligformål.

3.4 Spredt fritidsbebyggelse i områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål

I sone I av landbruks-, natur- og friluftsområdene er det ikke tillatt å fore opp fritidsbebyggelse eller konstruksjon og anlegg i tilknytning til slik bebyggelse. Vesentlige utvidelser av bestående fritidsbebyggelse er heller ikke tillatt. Forbudet gjelder også deling av utbygd del (parcell eller tomt) av eiendom.

3.5 Spredt fritidsbebyggelse i områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål i sone II

I sone II av landbruks-, natur- og friluftsområdene er det ikke tillatt å fore opp fritidsbebyggelse eller konstruksjon og anlegg i tilknytning til slik bebyggelse. Vesentlige utvidelser av bestående fritidsbebyggelse er heller ikke tillatt. Forbudet gjelder også deling av utbygd del (parcell eller tomt) av eiendom.

3.6.1 For følgende eiendommer:

gnr 52 bnr 3 og 4 Kjøre
gnr 41 bnr 2 Gurnarab
gnr 41 bnr 1 Gurnarab
gnr 28 bnr 1 Brette
gnr 19 bnr 1 Nedre Haug

hvor det foreligger godkjente hytteplaner/parcelleringsplaner gjelder følgende bestemmelser:

2. Deres grunneier til overnevnte grunneiere skal bygge fritidsboliger i det område den grunneier angir i vedkommende grunneier utarbeide en reguleringsplan for hele eiendommen. Antallet hytter skurvernes ut fra kommunens hyttepolitikk, dog må antallet ikke være høyere enn i den gamle planen. Det tillates likevel ikke bygging i 100 metersbelte fra strandlinje.

3. Kommunestyret skal for reguleringsarbeidet settes i gang gi en vurdering av hvordan utbygging er på muligheten for å gjennomføre utbygging etter de gamle planene.

4. GENERELLE BESTEMMELSER

Kommunens arealplan gjelder for alle eiendommer, reguleringsplan og bebyggelsesplan, men heller bort i den utstrekning den strider mot slike bestemmelser som senere blir gjort gjeldende. Arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygninglovens par. 81, 84, 86, 88, 93 samt fradeling av eiendom til slike formål må ikke annet er bestemt, ikke være i strid med arealbruk eller bestemmelser fastlagt i denne planen. Det samme gjelder andre tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføringen av planen.

5. SAKSBEHANDLINGSGEGLER

5.1 I områder nærmere enn 100 m fra strandlinje målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann, kan ikke tillates fradeling eller oppføring av fritidsbebyggelse eller anlegg (jf. PBL § 20.4, annet ledd pkt. d samt PBL § 17.2).

5.2 Disse reglene erstatter tidligere saksbehandlingregler for bygningens praksis for dispensasjonsmuligheten fra vedtatt i bygningens par. 52, vedtatt av kommunestyret 18.12.1980.

KAP 5

UTPYLENDE BESTEMMELSER TIL AREALDELEN

1. OM RÅDENE AVSATT TIL UTBYGGINGSFORMÅL OG OM RÅDENE NÆRMERE SIKTEDE PÅ 100 METER

1.1 For områder avsatt til utbyggingsformål og for områder langt utenfor 100 meter fra strandlinjen kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygninglovens par. 81, 84, 86, 88 og 93 samt fradeling til slike formål ikke finne sted før områdene inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Unntatt fra dette er tiltak innenfor utbygging områder og som ikke er i strid med arealbruk eller bestemmelser fastlagt i kommunens arealplan.

1.2 I bygeområdene kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnsfunksjoner som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon, helse- og sosialtjenester m.v., er etablert. Utbyggingen kan ikke finne sted før tekniske anlegg skal utbygges i den rekkefølge som vedtatt i bebyggelsesprogram angr.

2. OM RÅDENE AVSATT TIL LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL, OPPDELING AV SPREDT BOLIG- OG ERVERVSBEBYGGELSE, HERUNDER UTLEIEN TIL NYTTETILSYN

I landbruks-, natur- og friluftsområdene gjelder følgende bestemmelser for oppdeling av spredt boligbebyggelse og ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedstuden næring.

2.1 Sone I

Områder hvor spredt utbygging er ønskelig for å styrke lokalsamfunnet. Følgende områder inngår i sone I:

- Øya Tjøme unntatt arealer i nord og Kjølsbekken p.g.a. hensynet til natur- og miljøvernet.
- Brette.
- Hæsser unntatt et område i sørvest p.g.a. hensynet til natur og miljøvernet.

Det tillates oppført spredt boligbebyggelse uten reguleringsplan på følgende vilkår:

- Omfanget fastsettes i de årlige boligbyggingsprogram.
- Bebyggelsen bør plasseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, og saks tilpasset denne i form og materialebruk.
- Landbruksmessige hensyn må tillegges vekt.
- Fylkeskonservator konsulteres når gammel bebyggelse blir berørt.
- Friluftslivsinteresser må ivaretas.
- Bebyggelsen må ikke vanskeliggjøre annen planlagt arealbruk.

Det forbeholdes at landbruks, vei og forurensningsmyndighetene godkjenner oppføring.

Spredt ervervsbebyggelse tillates oppført uten reguleringsplan på følgende vilkår:

- bebyggelsen bruttoareal må ikke overstige 150 kvm.
- bebyggelsens geometriske høyde må ikke være over 8 m og murene høyde ikke over 9 m.
- for øving gjelder de vilkår som angitt for spredt boligbebyggelse.

2.2 Sone II

I disse områdene er spredt utbygging ikke tillatt. Dette omfatter landbruks-, natur- og friluftsområdene i den resterende del av kommunen. Eventuell utbygging, uansett formål, kan kun skje i medhold av reguleringsplan vedtatt senere enn kommunenplanen.

3. FRITIDSBEBYGGELSE

For oppføring av fritidsbebyggelse gjelder følgende bestemmelser:

3.1 Generelt

Anneks, garasje, naust, fritidsleide bodde og andre tilhørende uthus tillates ikke oppført i forbindelse med fritidsbebyggelse.

3.2 I områder med spesielt tett og omfattende fritidsbebyggelse og områder hvor reguleringsplan viser fritidsbebyggelse er det ikke tillatt:

- å fradelte eller fore opp nye fritidsbebyggelse eller konstruksjon og anlegg i tilknytning til slik bebyggelse nærmere sone enn 100 meter fra strandlinje målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann, kan ikke tillates fradeling eller oppføring av fritidsbebyggelse eller anlegg (jf. PBL § 20.4, annet ledd pkt. d samt PBL § 17.2).
- Bygningarbeid har adgang til å gi dispensasjon fra de utlydende bestemmelser til kommunens arealplan når særlige grunner foreligger, og annet ikke er fastsatt (jf. PBL § 7).

3.3 Eksisterende fritidsbebyggelse i områder avmerket for helårsboliger og områder med bygninger og anlegg som skal bevares vil bli sakt tilbakeført eller omgjort til helårsboliger for å ivareta arealplanens formål.

I disse områdene er det ikke tillatt:

- å fradelte eller fore opp nye fritidsbebyggelse eller konstruksjon og anlegg i tilknytning til slik bebyggelse.
- å foreta vesentlig utvidelse av bestående fritidsbolig.
- å dele utbygd del (parcell eller tomt) av eiendom til annet enn helårsboligformål.

3.4 Spredt fritidsbebyggelse i områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål

I sone I av landbruks-, natur- og friluftsområdene er det ikke tillatt å fore opp fritidsbebyggelse eller konstruksjon og anlegg i tilknytning til slik bebyggelse. Vesentlige utvidelser av bestående fritidsbebyggelse er heller ikke tillatt. Forbudet gjelder også deling av utbygd del (parcell eller tomt) av eiendom.

3.5 Spredt fritidsbebyggelse i områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål i sone II

I sone II av landbruks-, natur- og friluftsområdene er det ikke tillatt å fore opp fritidsbebyggelse eller konstruksjon og anlegg i tilknytning til slik bebyggelse. Vesentlige utvidelser av bestående fritidsbebyggelse er heller ikke tillatt. Forbudet gjelder også deling av utbygd del (parcell eller tomt) av eiendom.

3.6.1 For følgende eiendommer:

gnr 52 bnr 3 og 4 Kjøre
gnr 41 bnr 2 Gurnarab
gnr 41 bnr 1 Gurnarab
gnr 28 bnr 1 Brette
gnr 19 bnr 1 Nedre Haug

hvor det foreligger godkjente hytteplaner/parcelleringsplaner gjelder følgende bestemmelser:

2. Deres grunneier til overnevnte grunneiere skal bygge fritidsboliger i det område den grunneier angir i vedkommende grunneier utarbeide en reguleringsplan for hele eiendommen. Antallet hytter skurvernes ut fra kommunens hyttepolitikk, dog må antallet ikke være høyere enn i den gamle planen. Det tillates likevel ikke bygging i 100 metersbelte fra strandlinje.

3. Kommunestyret skal for reguleringsarbeidet settes i gang gi en vurdering av hvordan utbygging er på muligheten for å gjennomføre utbygging etter de gamle planene.

4. GENERELLE BESTEMMELSER

Kommunens arealplan gjelder for alle eiendommer, reguleringsplan og bebyggelsesplan, men heller bort i den utstrekning den strider mot slike bestemmelser som senere blir gjort gjeldende. Arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygninglovens par. 81, 84, 86, 88, 93 samt fradeling av eiendom til slike formål må ikke annet er bestemt, ikke være i strid med arealbruk eller bestemmelser fastlagt i denne planen. Det samme gjelder andre tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføringen av planen.

5. SAKSBEHANDLINGSGEGLER

5.1 I områder nærmere enn 100 m fra strandlinje målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann, kan ikke tillates fradeling eller oppføring av fritidsbebyggelse eller anlegg (jf. PBL § 20.4, annet ledd pkt. d samt PBL § 17.2).

5.2 Disse reglene erstatter tidligere saksbehandlingregler for bygningens praksis for dispensasjonsmuligheten fra vedtatt i bygningens par. 52, vedtatt av kommunestyret 18.12.1980.

KOMMUNEPLAN
FOR TJØME
1987-1999
AREALDELEN

Vedtatt av Tjøme kommunestyre
7.11.1988

Korriger: 21.06.1989 (k.sak 18/89)