

Utfyllende bestemmelser

Utfyllende bestemmelser til arealkartet er juridisk bindende for kommuneplan-perioden. Disse kan kun endres gjennom revisjon av kommuneplanen.

Dispensasjonsmyndigheten etter plan- og bygningsloven § 7 er delegert til Det faste utvalg for plansaker (FUP) og rådmannen – jfr. punkt 11 nedenfor. Alle lovhenvisninger er knyttet til plan- og bygningsloven (PBL).

1. Plankrav i planlagte og eksisterende byggeområder (PBL § 20-4, annet ledd, litra a)

I planlagte byggeområder kan det ikke settes i gang søknads- eller meldepliktige tiltak, jfr. PBL §§ 93/86a før det foreligger vedtatt reguleringsplan.

Som vedlegg til regulerings- og bebyggelsesplan skal det utarbeides en kommunalteknisk plan. Planen skal vise hvordan veg-, vann-, avløp- og overvannstekniske forhold skal løses innenfor planområdet.

I områder for eksisterende bolig- og næringsbebyggelse der arealbruken ikke er bestemt ved regulerings- eller bebyggelsesplan, kan søknadspliktige tiltak jfr. PBL § 93 (herunder fradeling), ikke skje før det foreligger regulerings- eller bebyggelsesplan.

Mindre endringer og utfyllende bebyggelse/fortetting utløser ikke forannevnte plankrav dersom tiltaket, utfra en helhetlig vurdering, ikke fører til:

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

Rene delingssøknader i eksisterende byggeområder og rammesøknader som innebærer at antall boenheter overstiger tre med det som fra tidligere er på omsøkt eiendom, faller ikke inn under unntaksbestemmelsen.

2. Risiko og sårbarhetsanalyse (PBL § 20-4, annet ledd, litra a)

Med henvisning til PBL § 68 må det for utbyggingsområder hvor det er særlig fare for utrasing (skred), samt områder hvor det er potensiell fare for springflo og flom, gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS analyse).

Slike analyser må foreligge før 1. gangs behandling av nye arealplanforslag. Innenfor regulerte områder må slike analyser foreligge før det foreligger byggetillatelse.

3. Byggegrense (PBL § 20-4, annet ledd, litra a)

Der det i arealplankartet er avsatt byggegrense mot sjø, tillates ikke oppført tiltak i henhold til SAK § 5 og/eller plan- og bygningsloven §§ 86 a og 93.

4. Fortetting i eksisterende uregulerte byggeområder (PBL § 20-4, annet ledd, litra a)

Områder med bymessig bebyggelse:

(Teie, Vestskogen, Borgheim og Ørsnes jfr. retningslinjene pkt 3).

Det kan ikke settes i gang søknad eller meldepliktig tiltak jfr. PBL §§ 93/86a før det foreligger godkjent reguleringsplan.

Boligområder med mulighet for konsentrert bebyggelse:

Det kan ikke settes i gang søknad eller meldepliktig tiltak, jfr. PBL §§ 93/86a, før det foreligger godkjent reguleringsplan.

Villaområder:

Følgende skal gjelde i eksisterende, uregulert byggeområde for helårsboliger (PBL § 20-4, første ledd nr. 1, jfr. annet ledd litra b).

- a) For helårsboliger med tilhørende anlegg tillates en atkomst pr. eiendom. Atkomst skal sikre forsvarlig trafikale forhold.
- b) Garasje kan oppføres med et bruksareal (T-BRA) inntil 50 m² og med en mønehøyde inntil 5 meter i forhold til målt gulv garasje, jf NS 3940 og kommunens veileder for garasjer. Garasje utover 50 m² kan godkjennes når forholdene tillater det og avstanden til nabogrense er over 4 meter.

Ved garasjeanlegg for flermannsbolig skal ikke areal foran garasje regnes som en biloppstillingsplass. Areal foran garasje defineres som kjøreveg til denne.
- c) Fradeling og bebyggelse av tomter < 600 m² tillates ikke.
- d) Det tillates en utnyttelse på inntil 30 % bebygd areal (BYA).
- e) Ved fortetting med etablering av nye boliger/til-/påbygg av eksisterende boliger, skal det avsettes areal til to biloppstillingsplasser pr. boenhet. Ved nye tilleggsboenheter med et bruksareal (BRA) < 60 m², skal det avsettes en biloppstillingsplass pr. boenhet.
- f) Ved fortetting med etablering av nye boliger, til-/påbygg av eksisterende boliger, skal lekeareal, jf PBL § 69, minst utgjøre 300 m² for frittliggende eneboliger, 150 m² for hver boenhet ved konsentrert småhusbebyggelse og ved flerboliger.

Ved godkjenning av nevnte tiltak skal det tas hensyn til eksisterende topografi og miljøforhold, samt rimelige skjønnetshensyn både i forhold til seg selv og omgivelsene.

Områder som ikke bør fortettes:

Ved endring av bestående byggverk og ved oppussing av fasade skal det legges særlig vekt på hensyn i plan- og bygningsloven § 74 nr.2. I gjeldende område anses eksisterende bygninger å ha historisk, arkitektonisk og/eller annen kulturell verdi, i seg selv eller som en del av et bygningsmiljø, eller som representanter for en bestemt tidsepoke. Det skal ved alle tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven, tas særlig hensyn til disse verdier. Med sikte på bevaring av bygningers og strøks særpreg og karakter, kan bygningsmyndighetene kreve at bygningers takform, fasader, vinduer og dører, samt materialbruk og farger opprettholdes. Ved eventuelle tilbygg til eksisterende bygninger skal det tas særlig hensyn til volum og form, både i forhold til bygningskropp alene og i forhold til terreng og utearealer. Estetisk og fysisk tilknytning til nabobebyggelse vil være relevante momenter med vekt på strukturen i eksisterende bebyggelse, topografi og historisk utbyggingsmønster. Fortetting ved oppføring av nye bygninger til boligformål og/eller fradeling, anses i strid med ovennevnte og tillates ikke.

5. Rekkefølgebestemmelser (PBL § 20-4, annet ledd, litra b)

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

- kommunaltekniske anlegg,
- elektrisitetsforsyning,
- skolekapasitet,
- barnehagekapasitet,
- trafikksikker adkomst for kjørende, syklist og fotgjengere,
- fremkommelighet for funksjonshemmede,
- areal til barn og unge

I tillegg kan utbygging av følgende områder uansett ikke skje før det året som er angitt i tabellen nedenfor:

Gnr./ Bnr.	Sted	Reg. Status: påbeg Vedt.		Reg. plan nr.	Totalt antall boenheter
129/15 1/2 1/5 5/15 2/31 1/46 mf.	Valhalla Grindløy skole Eikev./ Bekkev. Åsveien Ørsnes Teie skole	X		330	4 - 6 Uavklart 10 - 20 2 - 4 50 - 80 Uavklart
	SUM TEIE				66 - 110
14/9 13/86 mf.	Fjordgløtt Skogro	X		329	15 - 25 40 - 55
	SUM VESTSKOGEN				55 - 80
13/14 mf. 10/2 125/1 mf. 124/1 og 124/5 115/1	Syd for Skarphagav. Nordre Øhre Borgheim syd Borgheim nordvest ¹ Gunnestad				12 - 18 Uavklart 20 Uavklart 4 - 8
	SUM HERSTAD				36 - 46
15/10, 17/4 mf. 18/185 mf. 15/1 mf. 19/2 mf. 19/174	Nord for Burås Vest for Kalvetangveien Bjørnebuveien Mellom Føynv. og Føynlandv. Ved Ekenessundet	X		304	20 - 40 8 - 14 8 - 14 10 - 25 1
	SUM FØYNLAND				47 - 94
25/23 29/296 30/42 39/1 40/7 46/70 42/6, 42/10 mf. 46/1 mf. 30/1 47/2	Bjønnesåsen Ankerveien Bergan skole (Veumåsen) Bergan syd Skallestad syd Roppestadkollen Roppestad vest Oterbekk vest Sparønningen Oterbekk syd	X	X	154-2 141-3 279	Uavklart 1 58 8 - 14 30 - 35 Uavklart 12 - 20 8 - 12 1 - 3 1 - 2
	SUM OSERØD				119 - 145
36/16, 18 59/18 mf. 67/54 mf. 63/1 mf. 64/10, 68/2, 68/1, 68/57 64/1 71/35 77/102	Rønningen Torød nord Midtåsgrenda Brevik gård Brevik Børås Buerstad Strengsdal	X	X	313 325	2 - 4 40 - 60 32 10 3 - 4 2 - 3 3 - 4 3
	SUM TORØD				93 - 116
94/35 95/1 mf.	Tømmerholtåsen Ved Bjørndalveien	X	X	24 306	28 5
	Sum Brattås				33
	Sum Veierland				60
	Fortetting i eksisterende boområder				360
	Totalt i planperioden				871 - 1048

¹⁾ I følge kommunedelplan for Borgheim, skal området ikke bygges ut før omkjøringsvei er etablert

Antall boliger er anslått utifra areal og type bebyggelse som ventes bygget på de aktuelle områdene.

Gnr./ Bnr.	Sted	Utbygging kan tidligst igangsettes:	Type bebyggelse	Areal: daa
129/15	Valhalla	2009	1 og 2	2,6
1/2	Grindløkken skole	-	Uavklart	18
1/5	Eikev./ Bekkev.	etter 2012	2	10
5/15	Åsveien	2007	1	2,8
2/31	Ørsnes	2007/8	4	16
1/46 mf.	Teie skole	-	Uavklart	5,5
14/9	Fjordgløtt	etter 2012	3	3
13/86 mf.	Skogro	2007/8	1, 2 og 3	30
13/14 mf.	Syd for Skarphagav.	etter 2012	2	9
10/2	Nordre Øhre	-		28
125/1 mf.	Borgheim syd	2008	3 og 4	83
124/1 og 124/5	Borgheim nordvest ¹	-	2, 3 og 4	51
115/1	Gunnestad	etter 2012	1 og 2	2,9
15/10, 17/4 mf.	Nord for Burås	2008/9	1 og 2	35
18/185 mf.	Vest for Kalvetangveien	2008/9	1 og 2	6
15/1 mf.	Bjørnebuveien	2010	1 og 2	23
	Mellom Føynv. og			
19/2 mf.	Føynlandv.	2010	1 og 2	12
19/174	Ved Ekenessundet	2008	1	1
25/23	Bjønnesåsen	-	Uavklart	
29/296	Ankerveien	2007	1	1
30/42	Bergan skole (Veumåsen)	2007/8	2 og 3	35
39/1	Bergan syd	2010	2	6
40/7	Skallestad syd	2007/8	2	20
46/70	Roppestadkollen	-	Uavklart	4 (55)
42/6, 42/10 mf.	Roppestad vest	2009	2 og 3	16
46/1 mf.	Oterbekk vest	etter 2012	1 og 2	6
30/1	Sparønningen	2009	1 - 2	2
47/2	Oterbekk syd	2009	1	1,8
36/16, 18	Rønningen	2010	1	6,5
59/18 mf.	Torød nord	2009/12	1 og 2	36
67/54 mf.	Midtåsgrenda	2007/8	1 og 2	17
63/1 mf.	Brevik gård	2007	1	28
64/10, 68/2, 68/1,				
68/57	Brevik	2007	1	5
64/1	Børås	2009	1	2,8
71/35	Buerstad	2008	1	4
77/102	Strengsdal	2010	1	3,2
94/35	Tømmerholtåsen	2007 ->	1	
95/1 mf.	Ved Bjørndalveien	2010	1	

Type bebyggelse:

- 1: Eneboliger, eventuelt med utleie enhet.
- 2: Variert småhusbebyggelse - Rekkehus, 2 - 4 mannsboliger
- 3: Terrasse/ blokkbebyggelse
- 4: Bymessige bygninger/ leilighetskomplekser

Dersom reguleringsplan fremmes for areal i eksisterende byggeområder, kan kommunestyret fastsette i hvilken rekkefølge utbyggingen kan skje for disse.

6. Særlige krav til boligbebyggelse på Veierland.

Det er i arealplankartet satt av et antall byggeområder for ny boligbebyggelse, eventuelt med innpasset næringsvirksomhet.

Før ny boligbygging kan igangsettes skal kommunen gjennomføre en forenklet regulering av tidligere og nye boligområder i henhold til PBL § 24.

Reguleringsplanen skal omfatte bla:

- utnyttelsesgrad
- estetikk
- terreng tilpassing
- parkering på fastlandet

7. Bebyggelse i LNF områder

7.1 I landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF) er det ikke tillatt å fradele tomt eller oppføre ny bebyggelse.

7.2 Eksisterende boligeiendommer i LNF er å anse som spredt boligbebyggelse, jfr. PBL § 20-4 annet ledd litra c:

I tilknytning til eksisterende boligeiendommer tillates oppført tiltak/ bygninger som vanlig er å anse som en del av bygningsmassen på en boligeiendom, herunder tilbygg/ påbygg, garasje, carport, uthus og/ eller tiltak i henhold til nevnte.

7.3 PBL § 20-4, annet ledd litra b:

I 100-metersbeltet langs sjøen er det forbudt å anlegge plen, sandstrand og lignende, samt etterfylling av sand på eksisterende strender med sand av annen kvalitet enn den stedegne.

7.4 Etablering av kunstige sandstrender krever tillatelse av havne- og farledsmyndighetene, jfr. havne- og farvannsloven § 18.

7.5 Eksisterende bebyggelse kan gjenoppbygges etter brann.

8. Uteoppholdsareal – barn og unges interesser (PBL § 20-4, annet ledd, litra d)

I områder avsatt til byggeområde boliger, eksisterende og planlagt, skal disse bestemmelser vedrørende barn og unges interesser legges til grunn med hensyn til areal- og funksjonskrav:

- for hver familieboenhet i kommunen skal det til sammen avsettes 50 m² arealer til felles bruk for lek/ opphold (nærlekeplass)
- lekeplassene skal ha solrik beliggenhet og være skjermet mot sterk vind, forurensing, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare
- lekeplassene skal ha et utendørs støynivå på under 55 dba
- arealer brattere enn 1:3 og arealer for lekeområde som er smalere enn 10 meter skal ikke medregnes. Takterrasser, terrasser, balkonger, gangarealer og fareområder skal ikke medregnes i arealkravet.

Ved omdisponering av arealer som i reguleringsplaner eller andre planer etter PBL med samme detaljeringsgrad, er avsatt til fellesareal eller friområde og som er i bruk eller egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også i utgangspunktet skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal.

Kravet om erstatning gjelder ikke ethvert areal som er egnet for lek, men skal sikre at slike områder ikke blir tatt i bruk til utbygging før man har dokumentert at det i nærmiljøet finnes store nok og varierte arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Lekeplassene skal gi et allsidig leketilbud.

9. Byggeforbud mot ny fritidsbebyggelse (PBL § 20-4, annet ledd, litra e)

9.1 Det er i hele kommunen forbud mot å fradele tomt til eller oppføre ny fritidsbebyggelse, herunder anneks, garasje, båthus/naust og/eller andre sidebygninger og brygger.

Forbudet mot fritidsbebyggelse gjelder også bygninger på flytende konstruksjoner med eller uten landfeste.

9.2 Eksisterende fritidseiendommer i LNF er å anse som spredt bebyggelse, jfr. PBL § 20-4, annet ledd litra c:

Innenfor 100-metersbeltet og Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder for Oslofjordregionen, kan eksisterende fritidsbebyggelse med et bruksareal (T-BRA) på inntil 90 m², utvide hovedbygningen slik at samlet areal på eiendommen holdes innenfor denne grensen. Der tilbygg ikke kan sees fra sjøen eller ikke hindrer allmennhetens ferdsel, kan det tillates en samlet bebyggelse inntil 100m² T-BRA. Terrasse/platting på inntil 25 m² i tilknytning til fritidsboligen kan tillates.

(Arealstørrelsen i punkt 9.2 ovenfor er grunnet innsigelse, ikke gyldig før endelig avgjørelse i Miljøverndepartementet. Inntil endelig avgjørelse foreligger, vil retningslinjenes punkt 3, vedtatt 18.06.03, gjelde for dette punktet)

I LNF-områder utenfor 100-metersbeltet og Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder for Oslofjord-regionen, kan eksisterende fritidsbebyggelse utvide hovedbygningen slik at bruksarealet (T-BRA) på eiendommen ikke overstiger 100m². Terrasse/platting på inntil 25 m² i tilknytning til fritidsboligen kan tillates.

9.3 Det er ikke tillatt med mer enn en fritidsbolig pr. eiendom.

9.4 Det er i hele kommunen forbud mot å anlegge plen, sandstrand og lignende, samt etterfylling av sand på eksisterende strender med sand av annen kvalitet enn den stedegne.

Etablering av kunstige sandstrender krever tillatelse av havne- og farledsmyndighetene, jf havne- og farvannsloven § 18.

10. Utbyggingsavtaler (PBL § 64 a, jfr. kapittel XI-A)

Fradeling, bygge- og/eller anleggstiltak innenfor planlagte og eksisterende byggeområder som utløser plankrav, kan ikke igangsettes før det foreligger utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger. Avtalen skal omfatte hele planområdet med mindre prosjekteringen av de tekniske anleggene viser at planområdet lar seg utbygge etappevis etter eksisterende eiendomsgrenser på en måte som kommunen kan godkjenne.

11. Delegering av dispensasjonsmyndighet (PBL § 7)

Delegasjon av dispensasjonsmyndighet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7. Hovedutvalget for miljøvern og kommunalteknikk / Det faste utvalg for plansaker, kan når særlige grunner foreligger, innvilge dispensasjon fra kommuneplanens arealdel med bestemmelser. Utvalget kan delegere myndigheten til rådmannen.

Retningslinjer

Retningslinjer til arealplankartet er ikke juridisk bindende, men forutsettes for planperioden å gi sterke føringer innenfor det enkelte tema.

Mulige forslag til avvik fra retningslinjene skal særskilt begrunnes i saks-dokumentene.

1. Retningslinjer for strandsonen

I strandsonen må det ikke gjøres terrenginngrep som i vesentlig grad endrer den stedegne flora og fauna, eller som på lang sikt fører til utarming av områdets biologiske mangfold.

2. Retningslinjer for fritidsbebyggelse

Det er ikke tillatt med utvidelser av uthus, anneks, og/eller andre konstruksjoner utenfor hovedbygningen. Dersom sidebygninger rives vil det normalt være mulig å utvide hovedbygningen på en fritidseiendom med tilsvarende areal.

Flaggstang kan oppføres inntil 20 meter fra fritidsbolig.

3. Retningslinjer for fortetting

Eksisterende boligområder er delt inn i 4 ulike områdetyper:

3.1. Områder med bymessig bebyggelse:

Senterområdene Teie, Vestskogen og Borgheim har i dag noe bymessig bebyggelse. Med det menes: bygninger med større høyder enn normalt på Nøtterøy og også ofte bygninger med både boliger og forretninger/kontorer. Unntaket er Ørsnes, som i dag er et område som har preg av å være et lager/industriområde. Det er planer for utvikling av dette området og denne utviklingen bør sees i sammenheng med øvrig utvikling av kai/ sjøområdene langs kanalen og at det er et bynært område.

Ved fortetting i disse områdene bør utnyttelsen være høy og med en urban bebyggelse tilpasset eksisterende bygningsmiljø.

3.2 Boligområder med mulighet for konsentrert bebyggelse:

Områder i eksisterende boligområder hvor det er rom for bebyggelse av mer massiv karakter enn eneboliger. Eller områder der eksisterende bebyggelse kan fjernes og erstattes med ny og mer arealeffektiv bebyggelse.

3.3 Villaområder:

Største delen av Nøtterøys boligområder er i denne kategorien. Mer eller mindre strukturerte byggefelt med eneboliger, hvor det kan være muligheter for fradeling av enkelttomter eller omgjøring av eneboliger til tomannsboliger.

Mange av disse områdene er sårbare for fortetting da ofte områdenes grønnsstruktur og lekemuligheter ligger i hagene, veisystemene kan også stedvis være mindre egnet og ikke ha kapasitet til økt trafikk.

3.4 Områder som ikke bør fortettes:

Områder eller bygninger som har historisk, arkitektonisk særpreg og/eller representerer en bestemt tidsepoke.

4. Retningslinjer for utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler kan omfatte teknisk infrastruktur og grøntområder, boligpolitiske tiltak og andre tiltak som er nødvendig for gjennomføringen av den konkrete arealplanen. I hovedsak vil en utbyggingsavtale kunne omfatte:

- Teknisk og grønn infrastruktur som følger av opparbeidelsesplikten i plan- og bygningsloven §§ 67 og 69:
 - vei, vann, avløp og overvann
 - gang- og sykkelveier
 - friområder, lekeareal og grønnstruktur
- Boligpolitiske tiltak og bygningers utforming:
 - fordeling av boligtyper og leilighetsstørrelse og sikring av minstestørrelse

- krav til utforming som går lenger enn det som kan vedtas i planen
 - forkjøpsrett for en andel av boligene til markedspris
- Andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak (særlige forutsetninger om nødvendighet og forholdsmessighet må være tilstede):
 - spesielle infrastruktureltiltak som følge av den konkrete utbyggingen (tyngre eksterne veianlegg mv.).
 - miljø- og kulturtiltak
 - organisatoriske tiltak (etablering av velforeninger, organisering i forhold til drift og vedlikehold)
 - utbyggingstakt.

Offentlighet:

Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale skal kunngjøres. Forslag til utbyggingsavtale skal legges ut til offentlig ettersyn dersom avtalen bygger på kompetansen i plan- og bygningsloven § 64 b, annet og tredje ledd. Utbyggingsavtale skal kunngjøres når den er inngått.

Det er kommunen som har ansvar for å sikre at lovens krav til offentlighet blir fulgt. Hovedreglene for varsling og kunngjøring i plan- og bygningsloven § 27-1 skal legges til grunn. I situasjoner der plan- og avtaleprosesser integreres fullt ut med reguleringsplan-, og eller bebyggelsesplanprosesser, bør det lages felles varslings-, hørings- og kunngjøringsannonser for regulerings-/bebyggelsesplan og avtale.

Utbyggingsavtale kan ikke påklages.

5. Retningslinjer for barn og unges interesser

Før behandling av regulerings- og bebyggelsesplaner, samt byggesøknader for 5 boenheter eller flere, skal nærmeste barnhage, skole og elevråd varsles og ha rett til å uttale seg om dagens bruk av området, som bl.a. forhold til skolevei, lekeplasser og friareal.

I forbindelse med nevnte planer og ved utbygging hvor barn og unges interesser berøres, skal disse omtales i eget avsnitt i saksfremstillingen.

Ved planlegging av arealer for lek skal følgende differensiering gjelde:

Nærlekeplass:

Alle boliger skal innen en gangavstand ha en lekeplass med sand, benk og noe fast dekke, med størrelse på minimum 150 m².

Lekeområde:

Det skal være tilgang til eller avsatt areal til et stort felles lekeområde i en gangavstand fra boligen. Dette skal gi mulighet for fri lek, skilek, ballspill og andre arealkrevende aktiviteter. Minste størrelse er 5000 m², eventuelt 2x2500 m².

Ved fortetting i eksisterende boligområder som ikke utløser plankrav jfr. pkt. 1, skal fellesarealet, jfr PBL § 69, pkt 1, minst utgjøre 300 m² for konsentrert småhusbebyggelse og 50 m² pr. boenhet ved flerboliger.

Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse gis, skal nærlekeplass som boligen tilhører, være opparbeidet. Bruk av lekeområde skal være sikret og opparbeidet senest når innflytting av de første 20 boligene er godkjent.

I regulerings- og bebyggelsesplaner, ved søknad om byggtillatelse og ved deling, skal det redegjøres for plassering av de anlegg som er nevnt i PBL § 69, pkt. 1 og 2, som uteoppholdsplass og parkering. Anleggene som også omfatter muligheter for barns frie lek, skal dekke behovet for eksisterende og ny bebyggelse. I den grad behovet for slike anlegg er dekket på tilstøtende/ nærliggende areal, må dette dokumenteres og være sikret for slik bruk. Anleggene skal vises i sammenheng med kjøreveier, gangveier og friareal. Det skal legges vekt på korridorer ut til større friluftsområder både for ny og eksisterende bebyggelse. Kommunen kan sette krav om sikkerhet for at opparbeidelse av arealer skjer i henhold til

plan. Utbygger skal være ansvarlig for opparbeidelsen av slike arealer, ansvar for drift og vedlikehold skal avtales i forbindelse med utbyggingsavtale.

6. Retningslinjer for avkjørsler til riks- og fylkesveier

Søknad om avkjørsel til offentlig vei behandles etter Vegloven. For riks- og fylkesveier er vegsjefen myndighet. For kommunale veier er kommunestyret myndighet. Denne myndighet kan delegeres til annet politisk utvalg og/ eller til administrasjonen. Søknad om avkjørsel til riks- og fylkesveier vurderes i forhold til avkjørselsplan for slike veier i Vestfold.

Holdningen til nye avkjørsler til offentlige veier i kommunen er som følger:

Meget streng holdning:

- RV 308, hele strekningen
- RV 309, fra RV 308 til FV 415 (Agerup)
- FV 410, Tenvikveien
- FV 429, Kjernåsveien, fra RV 308 til FV 428
- Fv 430, Føyenlandveien, fra RV 309 til kommunegrensen

Streng holdning:

- FV 409, Brattåsveien, fra Tømmerholt til RV 308
- FV 415, Torødveien, fra RV 308 (Engås) til RV 309 (Agerup)
- FV 420, Semsveien, fra RV 308 (Borgheim) til RV 309 (Bergan)
- FV 425, Hjemseveien, fra RV 309 (Hjemseveien) til FV 420 (Gipø)

Mindre streng holdning:

- RV 309, fra Agerup til Årøysund
- FV 410, Tenvikveien, fra Småvikveien til Tenvik
- FV 422, Fra Bergan til Knarberg

7. Retningslinjer særskilt for Veierland

Bevaringsverdige trær:

I arealplankartet er det avmerket et område med bevaringsverdige trær nord og øst for kirken. Det vil bli utarbeidet reguleringsplan dersom dette er påkrevet for å oppnå bevaring.

Offentlige veier:

Offentlige veier skal normalt ha totalt reguleringsbredde 7 meter og snuplass ved avslutningen. Det vil bli utarbeidet reguleringsplaner dersom dette er påkrevet. Det skal legges stor vekt på tilpasning til landskapet.

8. Retningslinjer for bebyggelse i LNF-områder

8.1 Der forholdene ligger til rette for det kan eksisterende eneboliger ominnredes eller tilbygges med en tilleggsenhet. Slike tiltak forutsettes prosjektert og utført i henhold til kriterier for boenhet med livsløpsstandard.

Overnevnte gjelder ikke i LNF-områder mot sjø og innenfor strandsoneavgrensingen etter Rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden.

8.2 Ved godkjenning av nevnte tiltak skal det tas hensyn til eksisterende topografi og miljøforhold, samt rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og omgivelsene.

8.3 På uregulerte eksisterende boligeiendommer, hvor nederste del av eiendommen mot sjø er avsatt til LNF-formål, gjelder punkt 7.1 i utfyllende bestemmelser for den del av eiendommen som er avsatt til LNF-formål.

8.4 Bruksendring til utleieformål kan tillates på gårdstun i skjærgården. Overnevnte gjelder for gårdsbruk i aktiv drift.

9. Estetikk (PBL § 74-2, annet ledd)

Ved ethvert arbeid som omfattes av plan- og bygningsloven skal det ved planlegging og utførelse legges særlig vekt på god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

Ved melde- og søknadspliktige tiltak, jfr. plan- og bygningsloven §§ 86a og 93, skal det vedlegges nødvendig dokumentasjon og faglig begrunnelse for omsøkte løsning, slik at plan- og bygningsmyndighetene kan foreta tilstrekkelige faglige vurderinger av estetikk og arkitektonisk utforming. Plan- og bygningsmyndighetene kan kreve arkitektfaglig kompetanse i prosjekter der den finner det nødvendig.

forhold til landskapseksponeert område

- arkitektur, byggeskikk og estetikk forbedres vesentlig
- miljømessig forbedring, opprydning i vann- og avløp

- etablering av felles bryggeanlegg med god landskapstilpasning der dette medfører sanering av enkeltbrygge, mv.
- det kan i særlige tilfeller innvilges dispensasjon med vilkår av helsemessige grunner

10 Dispensasjon (PBL § 7)

For å kunne innvilge dispensasjon må det foreligge særlige grunner. Uttrykket særlige grunner må ses i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas av plan- og bygningsloven. I den enkelte dispensasjonssak må det ut fra intensjonene i den enkelte bestemmelse foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold i saken. Foreligger overvekt av hensyn som taler for dispensasjon, vil lovens krav være oppfylt. Ingen har krav på dispensasjon.

Særlige grunner kan være:

- gjenoppbyggelse etter brann
- bygningsmessig opprydning (bebyggelse samles)
- bebyggelse/anlegg/innretninger trekkes vesentlig vekk fra strandlinjen eller senkes i