



LINDESNES KOMMUNE

Teknisk etat

DERES REF:

VÅR REF:

SAKSBEHANDLER:

ARKIVKODE:

DATO:

10286/2009 - 2007/547 Anne Kristine Lysestøl

L12

08.09.2009

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR TJØMSVÅGOMRÅDET/KÅFJORDNES

PLANENS INNHOLD, JMF PLAN-OG BYGNINGSLOVEN §25:

Byggeområder

- Boliger m/ tilhørende anlegg
- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse
- Sjøboder/båthus

Landbruksområder

- Område for jord og skogbruk

Trafikkområder (offentlig)

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Parkeringsplass
- Småbåtanlegg (landdelen)

Frnområder

- Offentlige frnområder generelt
- Turveg
- Anlegg for lek
- Frnområde i sjø og vassdrag
- Badeområde

Fareområder

- Område med rasfare

Spesialområder

- Privat vei
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Kommunalteknisk anlegg
- Fiskebruk
- Naturvernområde på land
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Bevaring – fornminner
- Bevaring av bygninger og kulturmiljø
- Skjærgårdspark

Fellesområder

- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Annet fellesareal, brygger og båtplasser

§ 1 REKKEFØLGEBESTEMMELSER:

1. **Hele planområdet:** Før det gir byggetillatelse til tiltak innenfor planområdet eller før det godkjennes bebyggelsesplan innenfor området skal vilkår i prinsippvedtak (gjelder utbyggingsavtaler/infrastrukturfond) gjort i kommunestyre 16.10.08, sak 64/08 være oppfylt. Dette gjelder også for etablering av nye båtplasser/småbåtanlegg.
2. **Hele planområdet:** Før det gis byggetillatelse til nye hytter, boliger eller nye utslippstillatelser skal det være godkjent en plan for felles avløpsanlegg som inkluderer alle enheter i planområdet.
3. **Nye hytter:** Parkering til hytter skal tilrettelegges samtidig med øvrig adkomst til hyttene.
4. **Nye hytter:** Plass for renovasjon ved hovedvei skal være ferdig etablert før det gis byggetillatelse til nye hytter.
5. **Nye boliger:** Før det gis byggetillatelse til nye boliger skal det være utført målinger av radon på tomte. Eventuelle tiltak som må gjøres skal beskrives i byggesøknaden.
6. **Nye enheter i østre plandel:** Før det kan gis byggetillatelse til nye hytte- eller boligheter i Ramsdalen, inkludert FT2 og enkeltstående byggemuligheter, skal kommunal vei være utbedret inkludert sikringstiltak fra bru ved utløpet av Kilen og 150m østover langs veien i tråd med kommunens norm.
7. **FT1, FT2 og FT3:** Før det kan gis byggetillatelse til tiltak innenfor områdene FT1, FT2 og FT3 skal det foreligge godkjent bebyggesplan som viser arealbruken i hele delområdet.
8. **FT1:** Før det tillates nye hytter i området skal det være etablert felles ilandstigningsbrygge i grensen mellom 49/7 og 50/9.
9. **FT2:** Før det godkjennes nye hytter innenfor FT2 skal det være gjort tilrettelegginger i friluftsområde merket F2, se § 7.3.
10. **FT3:** Før det godkjennes nye hytter innenfor FT3 skal det være gjort tilrettelegginger i friluftsområde merket F1, se § 7.3.
11. **B4-B11 (Ramsdalen):** Før det kan gis byggetillatelse til nye boliger på tomtene B4-B11 (Ramsdalen) skal det gjøres enkel tilrettelegging for å bedre bademulighetene i stranda merket F3, se § 7.3.
12. **H6 – H20:** Tursti T1 skal opparbeides før det gis tillatelse til nye hytter på tomtene H6 – H20.
13. **H30-H33:** Tursti T7 skal opparbeides før det gis tillatelse til nye hytter på tomtene H30- H33.
14. **B20 – B25:** Tursti T2 skal opparbeides før det gis tillatelse til nye boliger på tomtene B20 – B25.
15. **B7-B11:** Vei og snuplass fra kryss i Ramsdalen i sør-østlig retning skal være opparbeidet før det gis byggetillatelse til nye boenheter på tomtene B7-B11.
16. **B4-B6:** Vei og snuplass fra kryss i Ramsdalen i nord-østlig retning skal være opparbeidet før det gis byggetillatelse til nye boenheter på tomtene B4-B6.
17. **FT1, FT3, H39-H41:** Parkering P1 i Tjømsvågen skal være opparbeidet før det gis byggetillatelse til nye hytter i FT1, FT3 eller på tomtene H39-H41.
18. **H42, H6-H20, B1-B11 eller FT2:** Parkering P2 i Ramsdalen skal være opparbeidet før det gis byggetillatelse til nye boliger eller hytter på tomtene H42, H6-H20, B1-B11 eller FT2.
19. **Småbåtanlegg ved FR1:** Tilrettelegging på friområde FR1, på holmen ved nytt småbåtanlegg, skal ferdigstilles senest samtidig med småbåtanlegget. Se også §5.

20. **Småbåtanlegg ved FR1:** Før det kan gis byggetillatelse til nytt småbåtanlegg ved FR1 (Nær utløpet av Kilen) skal kommunal vei være utbedret i tråd med kommunens norm inkludert sikringstiltak fra punkt på veien ved åpning mellom de to båthusrekkene og østover til bru ved utløpet av Kilen.
21. **FT3 og H39- H41:** Før det gis byggetillatelse til nye hytter i FT3 eller tomtene H39- H41 skal friluftsområde ved sjø merket F1 være opprustet med tilrettelegging for lek og opphold.
22. **H39 (=50/51):** Før det gis tillatelse til arbeid på tomta 50/51 skal det på grunn av rasfare godkjennes en plan for grunnarbeidet. Planen skal utarbeides av fagkyndig person og skal vise hvilke tiltak som skal gjøres for bearbeiding av tomta, samt en kontroll av tilsvarende etter at arbeidet er utført. Kontroll av utført grunnarbeid skal være utført før det gis byggetillatelse til bygg på tomta. Før det gis byggetillatelse til bygg på tomta skal det også foreligge en plan for bortledning av overvann.
23. **H40, 50/33, 50/34, 50/36- 50/39 og 50/51:** Før det kan gis tillatelse til tiltak på H40, 50/33, 50/34, 50/36- 50/39, samt 50/51 dersom de velger å få adkomst via denne veien, skal privat adkomstvei til disse eiendomomene være lovlig tilrettelagt, grensebolt til 50/34 ved bakketopp skal være rekonstruert og det skal være etablert drenering av overvann bort fra vei og hytteeiendommer.
24. **B1-B14:** Før det gis byggetillatelse til nye boliger B1 – B14 skal lekeplass være opparbeidet, se også § 5.3.
25. **FT1:** Ny avkjørsel til FT1 skal godkjennes av Vegvesenet før det gis tillatelse til opparbeiding.

§ 2 BYGGEOMRÅDER

Til byggesøknad skal det leveres terrengprofiler som viser byggets terrengtilpassing ved inntegning av eksisterende terreng, plassering av planlagt bygg og ferdig planert terreng. Det skal også leveres et fasadeoppriss av planlagt bygning sammenstilt med nærliggende bygg.

Hver tomt kan bebygges med en enhet. Med enhet menes bolig/fritidsbolig beregnet for en husholdning/familie.

§ 2.1 Boliger m/ tilhørende anlegg

Maksimal utnyttelsesgrad BYA= 200m² pr tomt/enhet.

Boliger med saltak kan oppføres med maksimal mønehøyde 8m over gjennomsnittlig høyde for planert terreng. Boliger med saltak skal ha takvinkel 35-45°. Det kan bygges kvist eller takoppløft som går over maksimalt 1/3 av takets lengde.

Boliger med pulttak skal ha takvinkel 15 -30°. Laveste gesims skal være max 4,5m over gjennomsnittlig høyde for planert terreng. Høyeste gesims skal vende mot høyeste del av tomta.

Garasjer kan oppføres med maksimalt bebygd areal på 50m². Garasjen skal bygges med maksimal høyde 5m over gjennomsnittlig høyde for planert terreng og skal tilpasses husets byggestil og fargebruk.

Taktekke skal være av ikke-reflekterende materiale.

§ 2.2 Område for industri/lager

Området kan brukes til lager og industri som ikke er støyende. Maksimal utnyttelse %BYA=60%, maksimal høyde 5m over gjennomsnittlig høyde for planert terreng. Til

byggesøknad skal det leveres beskrivelse av bruken av uteområdene inkludert parkering, lagerområder og avfallshåndtering.

§ 2.3 Område for fritidsbebyggelse

Bestemmelsene gjelder både for eksisterende og nye hytter.

Alle nye hyttemuligheter har fått et nummer (H+ tall) eller områdebetegnelse (FT1 – FT3). Unummererte tomter er ferdig utbygd med tanke på antall enheter.

Alle hytter kan kreves påkoblet til avløpsnett når mulighet for dette foreligger. Alle hytter skal etablere avløpsanlegg i fellesanlegg. Hytter vendt mot Tjømsvågen skal kobles til felles avløpsanlegg på Tjøm, og hytter vendt mot Kåfjorden skal kobles til fellesanlegg i Ramsdalen.

Det stilles krav om 2 p-plasser pr hytteenhet. Hytter hvor det er nødvendig med båt som en del av adkomsten har det samme kravet, men lokalisert ved båtplass på fastland.

Det skal legges stor vekt på terrengtilpassing av bygninger. Dersom det er nødvendig for terrengtilpassingen skal hyttens grunnflate fordeles på flere nivåer. Det vil si at flatsprengte tomter tillates ikke.

Hver tomt kan bebygges med BRA = 145m², hvorav opptil totalt 120m² BRA gjelder hovedhytte og anneks/bod på inntil 15m² BRA. 25m² av utnyttelsen er forbeholdt nødvendig parkering, og faller bort dersom det ikke er parkering på egen tomt.

Terrasser og andre utendørs konstruksjoner, inkludert svømmebasseng, skal til sammen ikke overstige 50m². Pilarer/fundament til terrasse kan ha maksimalt 1m høyde fra terreng.

Maksimal mønehøyde/høyeste gesims er 5,0m målt fra topp fundament/sokkel. Fundament/sokkel kan ha en høyde på maks 0,5m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Ved bruk av flatt tak kan inntil 50% av grunnflaten være i 2 etasjer. Høyeste del av hytta skal trekkes mot høyeste del av omkringliggende terreng.

Det skal brukes naturtilpassede, fortrinnsvis mørke, farger. Hvit hovedfarge eller tilnærmet hvitt er ikke tillatt. Taktekke skal være av ikke-reflekterende materiale.

Maksimal høyde for bod/anneks er 3m.

Gjerder er ikke tillatt. Eventuell inngjerding av terrasser/ uteområder skal fremgå på tegninger og beskrives i byggesøknaden.

For følgende tomter gjelder i spesielle bestemmelser:

- **49/51, 49/52 og ny hytte mellom 49/51 og 49/20:** Hyttene skal legges lavt i terrenget. Til byggesøknaden skal leveres en illustrasjon som viser at prosjektet vil underordne seg naturformasjonene sett fra avstand. Illustrasjonen skal ha et perspektiv fra en person som står på fjellet 100m sør for 49/25. Hver tomt kan bebygges med BRA = 105m². Dette inkluderer hovedhytte, anneks på inntil 15m² og 25m² som er forbeholdt nødvendig parkering. De 25m² BRA faller bort dersom det ikke er parkering på egen tomt. Maksimal høyde 4,5m målt fra gjennomsnittlig planert terreng for hytte og 3m for bod/anneks.

- **50/26 og hytter på Ospholmen, Skangholmen, Halen og fastlandet rundt Søvrinskilen samt sjønære hytter på 49/17, 49/30, 49/43 (Innenfor Store Karlsholmen) og 49/27, og 49/25 (sør for Rørkjær):** Hyttene skal legges lavt i terrenget. Til byggesøknaden skal leveres en illustrasjon som viser at prosjektet vil underordne seg naturformasjonene sett fra avstand. Tomta kan bebygges med 80m² BRA. Dette inkluderer hytte og anneks/sovehytte på inntil 15m². Det er ikke aktuelt med parkering på tomta slik at det er ikke satt av areal til parkering i utnyttelsen. Maksimal høyde 4,5m målt fra gjennomsnittlig planert terreng for hytte og 3m for bod/anneks.
- **50/51:** Se anbefalinger i geologisk rapport. Det er ikke tillatt å grave i løsmasser på tomta. Kun forsiktig terrengbearbeiding ved spretting av steiner i overflaten tillates. Til byggesak kreves profiler gjennom tomta med 5m mellomrom for den delen av tomta hvor terrenget skal endres, minimum 3 profiler gjennom hyttekropp. Profilene skal starte i overkant av faresonen og strekke seg ned til hyttene 50/43 og 50/45. På grunnlag av disse skal kommunen vurdere om det er nødvendig med ytterligere undersøkelser. Det settes krav om beskrivelse utarbeidet av fagkyndig person som viser hvilke tiltak som skal gjøres for bearbeiding av tomta, samt en kontroll av inngrepene etter at arbeidet er utført. Det skal også sikres at overflatevann blir ført bort slik at tiltak på tomta ikke fører til ulempe for nabohytter eller eiendom.

§ 2.4 Sjøboder/båthus

Det tillates 2 nye båthus i planområdet. Det ene er lokalisert i Tjønsvågen mellom de to rekkene med eksisterende båthus. Det andre er lokalisert på Tjønssstranda tilknyttet 49/9 innenfor bevaringsområdet. Bestemmelsen § 7.11 gjelder for dette båthuset.

Eksisterende sjøboder og båthus kan gjenreises på samme sted og utstrekning dersom det er nødvendig. Gjenreising regnes for nødvendig dersom bygningen blir totalskadet i brann, ekstremvær eller andre uforutsette hendelser. Gjenreising tillates ikke dersom det begrunnes ut i fra manglende vedlikehold.

I plankartet er det satt byggegrense i eksisterende byggs omriss.

Båthus skal kun benyttes til plassering av båt og båtutstyr. Det er ikke tillatt med inndeling av rom eller loft. Byggene tillates ikke isolert eller innredet utover å tjene som lager/ bod, herunder formål tjene som lokale for varig opphold. Underkant bjelkelag (laveste nivå) skal være lik topp svill. Takvindu, pipe/ildsted eller veranda/terrasse tillates ikke. Maks størrelse på vindu er 0,4m².

Sjøboder skal ha en utforming som gjenspeiler bruken som lagerrom. Lysåpninger skal være få og små, max 0,3m². Maks størrelse pr. bod er 6m². Flere boder kan bygges sammen. Gesimshøyde maks 2,5m. Boder med pulttak skal ha laveste gesims vendt mot sjøen. Maksimal høyde 4m. Takvindu, pipe/ildsted eller veranda/terrasse tillates ikke. Boder og båthus skal være umalte (grånede) eller i tradisjonelle rødfarger.

§ 2.5 Krav til bebyggelsesplan

Plankart skal tegnes i M 1: 500 eller 1:1000.

Bebyggelsesplanen skal inneholde hele det aktuelle delområdet. Følgende delområder skal det utarbeides bebyggelseplan for:

- Delområde FT1 i Tjønsvågen
- Delområde FT2 Persheia
- Delområde FT3 i Tjønsvågen

Bebyggelsesplan for fritidseiendommer skal vise

- Kjørevei til tomtegrense, max 15% stigning
- Bindende tomteinndeling
- 2 p-plasser pr hytte, på egen tomt eller i fellesanlegg, i tillegg gjesteparkering 0,5plass pr hytte i felleanlegg
- Grønnstruktur med forbindelse gjennom feltet og til omkringliggende områder, større grøntarealer/fellesarealer av god kvalitet. Det skal legges stor vekt på fjernvirkning i plassering av bygg og anlegg.
- Plassering av hytte med et punkt som hytta skal bygges over, samt kotehøyde på dagens terreng i punktet og ferdig høyde på topp fundament for hytte.
- Fellesareal med lekeplass
- Løsning for felles vanntilførsel.

§ 2.5.1 Spesielt for bebyggelsesplan i område FT1:

- I tillegg til de allerede fradelte 10 hyttetomtene kan det i område FT1 innpasses inntil 10 nye hyttetomter.
- Alle hyttene, bortsett fra de tre allerede bebygde hyttetomtene, skal ha felles adkomst med avkjørsel nord i feltet.

§2.5.2 Spesielt for bebyggelsesplan Delområde FT2 Persheia:

- I området kan det innpasses inntil 10 hyttenheter

§ 2.5.3 Spesielt for bebyggelsesplan Delområde FT3 Tjømsvågen:

- I området kan det innpasses inntil 7 nye hyttenheter, totalt 10 hytter.

§ 3 LANDBRUKSOMRÅDE

Område for jord- og skogbruk. Felles avløpsordninger kan etableres i landbruksområde.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 4.1 Kjørevei

Gjelder fylkesvei og kommunale veier.

§ 4.2 Annen veggrunn

Gjelder sideareal til veg.

§ 4.3 Parkeringsplass

Innenfor P1 skal det opparbeides 10 p-plasser

Innenfor P2 skal det opparbeides 10 p-plasser

§ 4.4 Småbåtanlegg (landdelen)

Gjelder brygger i friområde og friluftsområder.

§ 5 FRIOMRÅDER

§ 5.1 Offentlige friområder generelt

Hytte i Kattnesbukta kan rives og bygges opp i samme størrelse til bruk for allmenntilgang formål.

Tilrettelegginger som gjøres i friområdet i Kattnesbukta skal ha universell utformede løsninger så langs som mulig.

Friområdet på Bryggeholmen (FR2) kan tilrettelegges med en ilandstigningsbrygge.

Frrområdet på holmen ved nytt småbåtanlegg (FR1) skal tilrettelegges med grillplass og brygge for dagsbesøk.

§ 5.2 Turveg

Turveier skal merkes. Mindre inngrep i terreng kan gjøres for å bedre fremkommeligheten langs merkede turtraseer, for eksempel lage trinn i terrenget.

Turveger med krav om tilrettelegging skal opparbeides i 1m bredde og med gruset toppdekke. Plan for opparbeiding skal godkjennes av kommunen.

§ 5.3 Anlegg for lek

Lekeplass skal være opparbeidet som en nærlekeplass etter kommunens norm. Adkomst til lekeplass skal være universelt utformet. Gammel vei gjennom lekeområdet skal bevares.

§ 5.4 Friområde i sjø og vassdrag/badeområde

For å skjermes badeområder mot båttrafikk kan det legges ut markeringer/bøyer i vannet.

§ 6 FAREOMRÅDER

§ 6.1 Område med rasfare

Gjelder område med fare for ras fra fjell innerst i Tjømsvågen. I området tillates ingen bygninger, og heller ikke annen tilrettelegging for opphold.

§ 7 SPESIALOMRÅDER:

§ 7.1 Privat veg

Gjelder veg til fritidsbebyggelse flere steder i planområdet. Stigning max 15%,

Vei til Bryggeholmen kan opparbeides i 2,5m bredde. Denne veien skal ikke asfalteres men være en grass/grusvei.

§ 7.2 Privat parkering

Brukes til oppstilling av kjøretøy i friluft. Bygninger ikke tillatt.

§ 7.3 Friluftsområde (på land)

I områdene kan det drives landbruksdrift, inkludert med beitende dyr. Flatehogst ikke tillatt. Det er tillatt med rydding av vegetasjon rundt stier og utsiktspunkt for å tilrettelegge for friluftsliv.

Det er satt krav til tilrettelegging på følgende steder i friluftsområde:

- F1: Området skal tilrettelegges med 3stk benker og bord, grillplass og bane for ballspill.
- F2: Området skal tilrettelegges med gressdekke, 2 stk benker og bord, grillplass og bademulighet.
- F3: Stranden skal ryddes for stein i en bredde på 5m for å legge til rette for bading og bruk for små barn.

§ 7.4 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Det kan mudres for å få nødvendig dybde til nytt småbåtanlegg ved FR1 og til felles småbåtanlegg i Søvrinskilen. Det kan mudres for å få tilstrekkelig dybde i Fløyholmsundet fra vest og til planlagt brygge. Det tillates ikke nye mudringer i Tjømsvågen for øvrig.

Ved F2 skal det tilrettelegges for bading.

§ 7.5 Privat småbåtanlegg (land)

Områdene kan benyttes til brygger, parkering, båtopplag for mindre båter i vinterhalvåret, renovasjon, felles vanntilførsel. Område for eventuelle boder er tegnet inn som eget formål.

Det skal tilrettelegges for 1 p-plass for bil for hver 2. båtplass. til. I tillegg skal det opprettes 5p-plasser til bruk for friområdet ved nytt småbåtanlegg ved FR1.

§ 7.6 Privat småbåtanlegg (sjø)

I området kan det legges ut flytebrygge/utliggere for fortøyning av båter. Det er satt av område for nytt småbåtanlegg ved utløpet av Kilen.

§ 7.7 Fiskebruk

Område for ilandsetting av redskap til bruk i fiskerivirksomhet. Brygge for mindre fiskebåt.

§ 7.8 Naturvernområde på land

Områdene omfatter naturtyper som er registrert som lokalt viktig, regionalt viktig eller nasjonalt viktig i kommunens kartlegging av biologisk mangfold. Områdene er delt inn i følgende typer:

N1 = Kystfuruskog. Naturtypen bør skjøttes ved å fjerne plantearter som ikke hører hjemme her, f.eks gran. Området kan tas i bruk av beitedyr, og det kan drives forsiktig plukkhogst.

N2 = Naturbeitemark. Ønskelig med beitende dyr i området for å hindre gjengroing. Det bør ikke brukes kunstgjødsel.

N3 = Sand- og grusstrand.

N4 = Slåttemark. I området i Rørkjær finnes mange steinmurer, rydningsrøyser og tilrettelegging av bekk i utløpet med blant annet steinsetting og ei bro. Anbefaler å utarbeide skjødelsplan som viser hvordan området bør ryddes for trær og kratt, tilrettelegging for beite og restaurering av gamle grøfteanlegg. Det bør ikke brukes kunstgjødsel.

N5 = Strandeng og strandsump. Hovedbekkeløp/grøft kan renskes og vedlikeholdes. Områdene skal ikke heves, fylles på masse eller på annen måte tørlegges.

N6 = Nasjonalt viktig natur, havstrand. Bevares som det fremstår i dag.

N7 = Lokalt viktig natur, rikere sumpskog Områdene skal ikke heves, fylles på masse eller på annen måte tørlegges. Vegetasjonen skal bestå av trær og busker i flere sjikt. Hogst skal begrenses til å fjerne fremmede arter.

N8 = Randsone bekk. Randsonen skal bestå av trær og busker i flere sjikt. Bekkeløpet kan renskes forsiktig for å holde det åpent og framkommelig for fisk.

§ 7.9 Naturvernområde i sjø og vassdrag

Område i sjø viktig for biologisk mangfold, tilknyttet naturvernområder på land.

§ 7.10 Bevaring – fornminner

Bestemmelsen er utformet i tråd med Fylkeskonservatorens anbefalinger. Kulturminner og kulturmiljø innenfor planområdet har nasjonal verneverdi. Nye tiltak innenfor bevaringsområdene er ikke tillatt. Tradisjonell jordbruksdrift kan fortsette som før. Mindre tiltak og nødvendig vedlikehold vurderes individuelt og skal legges fram for Fylkeskonservatoren for vurdering.

§ 7.11 Bevaring av bygninger og kulturmiljø

Gjelder områder på Tjøm og i Ramsdalen samt gårdshaven på Tjøm. Gammel bebyggelse og bebyggelsesstruktur skal være førende for disponering av arealer og oppføring av bygg.

Alle bygningstiltak, også byggverk og fasadeendringer som vanligvis er kun

meldingspliktige, skal sendes på høring til fylkeskonservator og godkjennes av kommunen for å sikre god tilpassing.

Alle tiltak skal følge prinsipper som er vist i Byggeskikkveileder vedtatt samtidig med denne reguleringsplanen. Vedlikeholdsreparasjoner som skifting av vindu og dører, utforming av pipe og beslag, skifte av panel og listverk m.m. skal gjøres i tråd med tradisjonell byggestil.

Gammel gårdsbebyggelse

Alle nye boliger, tilbygg til bolig (uansett størrelse) og andre tilbygg/frittstående bygg større enn 15m² som skal føres opp i området skal utformes av arkitekt i tiltaksklasse 3. I områdene kan det fortettes med boliger samt bygninger som hører til boliger og gårdsdrift. Fritidseiendommer er ikke tillatt.

Eiendommene kan fortettes med inntil følgende antall nye boligenheter:

Ramsdalen:

- Gnr 48, bnr 1 kan fortettes med inntil 1 bolighenhet.
- Gnr 48, bnr 3 kan fortettes med inntil 1 bolighenhet.
- Gnr 47, bnr 1 kan fortettes med inntil 1 bolighenhet.

Tjøm:

- Gnr 49, bnr 2 kan fortettes med inntil 1 bolighenhet.
- Gnr 49, bnr 3/61 kan fortettes med inntil 1 bolighenhet i fellesskap.

Gammelt sjøbumiljø

Nybygg og reparasjoner skal utføres ved bruk av tradisjonell materialbruk og detaljering. Boder og båthus skal være umalte(grånede) eller i tradisjonelle rødfarger.

Det kan oppføres 1 båthus innenfor bevaringsområdet på gnr.49, bnr.9. Båthuset må bygges i gammel stil som harmonerer med de gamle båthusene, jmf bestemmelsen §7.11 for øvrig.

Gustav Vigelands villa på Breive skal bevares i opprinnelig stil. Eventuelle fasadeendringer, nybygg, tilbygg o.l skal legges fram for fylkeskonservatoren før godkjenning gis.

§ 7.12 Annet spesialområde – hytterrenovasjon

Område for renovasjonsanlegg for fritidseiendommer i hele planområdet.

§ 7.13 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Kan benyttes til avløpsanlegg og vanntilførsel.

§ 8 FELLESOMRÅDER

§ 8.1 Felles parkeringsplass

Plassene er felles for eiendommer som naturlig hører med til de enkelte områdene. Brukes til oppstilling av kjøretøy i friluft. Bygninger ikke tillatt.

Felles parkering på 49/39 er felles for fritidsboligene på 49/22.

§ 8.2 Annet fellesareal for flere eiendommer

FS1 i Rørkjær er felles for de fire hyttene på Breime og er kan benyttes til felles brygge.

FS2 i Tjomsstranda er felles for 49/32, 49/61, 49/24 og B20 – B22, og kan benyttes til felles småbåtanlegg med inntil 1 plass pr enhet.

FS3 er felles for FT1 og kan benyttes til ilandstigningsbrygge.

FS4 og FS5 er felles for fritidseiendommer nord for kommunal vei i Tjomsvågen og kan benyttes til småbåtanlegg.

FS6 i Søvrinskilen er felles for FT3 og kan benyttes til småbåtanlegg med inntil 1 plass pr enhet.

FS7 er felles for B4-B11, 47/2, 47/7 og 47/21 og kan benyttes til småbåtanlegg med inntil 1 plass pr enhet.

FS8 er felles for de 4 fritidseiendommene på 47/13 (2 bebygde hytter + H13 og H15).

Vigeland 01.12.08

Med hilsen Anne Kristine Lysestøl, planlegger

Revidert:

- 15.12.08 i tråd med rettinger i plankart før 1.gangs behandling i teknisk styre.
- 20.04.09 som forslag til reviderte bestemmelser lagt fram for teknisk styre til 2.gangsbehandling av planforslag 28.04.09.
- 04.06.09 i tråd med vedtak 28.04.09
- 08.09.09 som forslag i forkant av teknisk styrets behandling 22.09.09.
- 06.10.09 i tråd med vedtak i teknisk styre 22.09.09.