



JournalpostID: 22/64479
Arkiv: PLANID-2020002,
PLANNAVN-Mostranda
camping, GBNR-244/41, FA-
L13

Saksbehandler: Elise Westgaard
Telefon:
Kommuneutvikling

Mostranda camping – 1.gangsbehandling av detaljreg nr 2020002

| Utvalg | Møtedato | Saksnummer |
|---|------------|------------|
| Eldreråd | | |
| Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne | | |
| Klima og miljøråd | 23.01.2023 | 005/23 |
| Hovedutvalg for kommunalteknikk | 25.01.2023 | 010/23 |
| Formannskap | 01.02.2023 | 025/23 |
| Kommunestyret | 08.02.2023 | 004/23 |

Kommunedirektørens innstilling

1. Forslag til detaljregulering nr. 2020002 for Mostranda camping, alternativ 1, datert 03.12.2021, sist revidert 11.10.2022, med tilhørende bestemmelser datert 22.12.2021, sist revidert 25.11.2022, avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11.
2. Forslag til detaljregulering nr. 2020002 for Mostranda camping, alternativ 2, datert 03.12.2021, sist revidert 11.10.2022, med tilhørende bestemmelser datert 22.12.2021, sist revidert 25.11.2022, avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11.

Det vises til de vurderinger og den begrunnelse som fremkommer i saksfremstillingen.

Klima og miljøråd 23.01.2023:

Behandling:

Enstemmig tatt til orientering.

KR- 005/23 Vedtak:

Klima- og miljørådet tar saken til orientering

Hovedutvalg for kommunalteknikk 25.01.2023:

Behandling:

Arealplanlegger E. Westgård orienterte i saken.

Votering

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

HFK- 010/23 Vedtak:

1. Forslag til detaljregulering nr. 2020002 for Mostranda camping, alternativ 1, datert 03.12.2021, sist revidert 11.10.2022, med tilhørende bestemmelser datert 22.12.2021, sist revidert 25.11.2022, avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11.
2. Forslag til detaljregulering nr. 2020002 for Mostranda camping, alternativ 2, datert 03.12.2021, sist revidert 11.10.2022, med tilhørende bestemmelser datert 22.12.2021, sist revidert 25.11.2022, avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11.

Det vises til de vurderinger og den begrunnelse som fremkommer i saksfremstillingen.

Formannskap 01.02.2023:

Behandling:

Hovedutvalgets innstilling enstemmig vedtatt.

FS- 025/23 Vedtak:

1. Forslag til detaljregulering nr. 2020002 for Mostranda camping, alternativ 1, datert 03.12.2021, sist revidert 11.10.2022, med tilhørende bestemmelser datert 22.12.2021, sist revidert 25.11.2022, avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11.
2. Forslag til detaljregulering nr. 2020002 for Mostranda camping, alternativ 2, datert 03.12.2021, sist revidert 11.10.2022, med tilhørende bestemmelser datert 22.12.2021, sist revidert 25.11.2022, avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11.

Det vises til de vurderinger og den begrunnelse som fremkommer i saksfremstillingen.

Kommunestyret 08.02.2023:

Behandling:

Formannskapets innstilling enstemmig vedtatt.

KS- 004/23 Vedtak:

1. Forslag til detaljregulering nr. 2020002 for Mostranda camping, alternativ 1, datert 03.12.2021, sist revidert 11.10.2022, med tilhørende bestemmelser datert 22.12.2021, sist

revidert 25.11.2022, avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11.

2. Forslag til detaljregulering nr. 2020002 for Mostranda camping, alternativ 2, datert 03.12.2021, sist revidert 11.10.2022, med tilhørende bestemmelser datert 22.12.2021, sist revidert 25.11.2022, avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11.

Det vises til de vurderinger og den begrunnelse som fremkommer i saksfremstillingen.

Vedlegg:

Plankart Alternativ 1
Plankart Alternativ 2
Bestemmelser (forslagsstiller)
Bestemmelser med kommentarer
Planbeskrivelse
ROS-analyse
Uttalelser sammenslått
Uttalelser oppsummert og kommentert
Mostranda camping - Bestemmelsesområder
Krav om at plan fremmes - Mostranda Camping - Schjødt
Naturmangfoldrapport marine naturtyper
Naturmangfoldrapport terrestrisk naturmangfold
Brannteknisk notat
Brannplan
E-post fra brannvesenet
Tilsynsrapport fra brannvesenet
Notat plattinger og fortelt
Ledningskart VA
Foreløpig uttalelse kommunalteknisk plan
Mostranda camping - tilleggsnotat til kommunestyret

Tegninger/øvrige saksdokumenter er tilgjengelige på kommunens hjemmeside.

Kortversjon

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for en fremtidsrettet utvikling av campingnæringen samtidig som samfunnets interesser ivaretas. Bakgrunnen for planarbeidet er at tidligere reguleringsplan for Mostranda-Mo-Utmarken og bebyggelsesplan for Mostranda camping er opphevet. Området er dermed uregulert på nåværende tidspunkt. Samtidig er tidligere innvilgede tillatelser for bebyggelsen omgjort, slik at Mostranda camping nå står uten tillatelser. Det er derfor behov for en ny reguleringsplan for området som skal reflektere dagens strandsoneforvaltning og samsvare med moderne campingvirksomhet.

Det informeres om at kommunen 29.12.2022 mottok ny søknad om midlertidig dispensasjon for de tre bygningene på campingplassen. Det har blitt gitt midlertidig dispensasjon to ganger tidligere, sist 27.04.2022 i HFK-sak 086/22 på følgende vilkår:

- *Det må utarbeides en detaljreguleringsplan for området. Nærmere detaljer om planavgrensning og innhold vil avklares ved Hovedutvalget for kommunalteknikk i den videre planprosessen.*
- *Arbeidet med reguleringsplanen skal prioriteres og ha tilstrekkelig fremdrift. Dersom arbeidet stopper opp på grunn av forhold hos forslagsstiller, vil den midlertidige dispensasjonen kunne trekkes.*
- *Dispensasjonen er tidsbegrenset og gjelder frem til ny reguleringsplan er vedtatt, senest 01.01.2023.*

Forslagsstiller har lagt frem to ulike alternative plankart. Forskjellen mellom alternativ 1 og 2, er at alternativ 2 er i strid med arealformålet i kommuneplanens arealdel, ved at campingformålet er regulert inn i LNF-området i nordvest. I tillegg er det regulert inn bestemmelsesområde for telting i alternativ 1, som ikke er i alternativ 2. Forslagsstiller ønsker å fremme alternativ 2 som er i strid med overordnet plan og føringer som ble vedtatt i planoppstarten (HFK-sak 233/20).

Kommunedirektøren anbefaler ikke at noen av planforslagene legges ut til offentlig ettersyn, fordi de

ikke er i samsvar med tilbakemeldingene som er gitt i løpet av planprosessen. I hovedsak gjelder dette at hensynet til brannsikkerhet ikke er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget, at krav om reduksjon av bebyggelsen nærmest friområdet i nord ikke er blitt hensyntatt og at bestemmelsene har mangler som forslagsstiller ikke har ønsket å rette opp. Forslagsstiller krever i brev av 7. desember 2022 at planforslaget skal behandles uten ytterligere endringer.

Dersom det likevel vedtas å legge alternativ 1 eller 2 ut til offentlig ettersyn, anbefaler kommunedirektøren at det stilles vilkår i henhold til det som fremgår under «*Alternative løsninger*».

Innledning

Norconsult AS fremmer planforslag for detaljregulering nr. 2020002 for Mostrand camping på vegne av Mostrand camping AS. Det ønskes å tilrettelegge for en moderne og fremtidsrettet campingplass samtidig som samfunnets interesser blir ivaretatt.

Forespørsel om planoppstart ble behandlet i Hovedutvalg for kommunalteknikk i møte 19.08.2020, og i HFK-sak 223/20 ble følgende vedtatt:

1. Oppstart av detaljregulering nr. 2020002 Mostrand camping med planavgrensning alternativ 2 igangsettes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8.

2. I den videre planprosessen legges følgende føringer til grunn:

- a. *Byggegrense mot sjø skal vurderes og reguleres inn i arealplankartet.*
- b. *Det reguleres til camping kun innenfor område avsatt til fritids- og turistformål i henhold til overordnet arealplan.*
- c. *Det skal reguleres og etableres lekeplass innenfor område avsatt til fritids- og turistformål i henhold til overordnet arealplan.*
- d. *Bruk, omfang og estetisk utforming av bygninger på campingplassen vurderes i den videre planprosessen. Eventuelt behov for styrerbolig, og evt. størrelse på slik bolig, må vurderes i planprosessen.*
- e. *Det skal reguleres og etableres tverrforbindelse mot svaberg og sjø vest for campingplassen.*
- f. *Det må stilles krav om skilting til offentlige funksjoner og friområdene.*
- g. *Behov for å avsette areal til telting innenfor campingområdet må vurderes i planprosessen.*
- h. *Kommuneplanens utfyllende bestemmelse pkt. 27 legges til grunn for krav til fortelt.*
- i. *Maksimal størrelse på plattinger i tilknytning til campingvogner og fortelt vurderes i planprosessen.*
- j. *Behovet for parkering knyttet til campingplassen, friluftsområdet i nord og til båthavn nordøst for campingplassen vurderes i planprosessen.*

Det ble varslet om planoppstart 21.09.2020 med brev til berørte parter og offentlige myndigheter, samt på kommunens hjemmeside og annonse i Tønsbergs blad. Frist for uttalelse til varsel om planoppstart var 19.10.2020. Det kom inn 17 uttalelser. I tillegg kom det inn 3 uttalelser før varsel om planoppstart.

Området som søkes regulert er uregulert og er avsatt til fritids- og turistformål, LNF-formål, friluftsområde i sjø, og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone i kommuneplanens arealdel.

Kommunedirektøren bemerker at det har vært en lang og omfattende saksbehandling. Det tok lang tid fra planoppstarten ble vedtatt i hovedutvalget 19.08.2020 til forslagsstiller leverte første planforslag 21.01.2022. Dette planforslaget var i strid med arealformålet i overordnet plan. I perioden fra planforslaget ble levert og fram til denne 1.gangsbehandlingen har administrasjonen gitt

utfyllende tilbakemeldinger til forslagsstiller. Kommunedirektøren vurderer at det foreliggende planforslag fortsatt er mangelfullt og uferdig. Planforslaget fremmes likevel etter krav fra forslagstiller i vedlagt brev av 7. desember 2022.

Faktagrunnlag

Plan- og bygningsloven kap. 12 – Reguleringsplan.

Plan- og bygningsloven § 12-3 – Detaljregulering.

Plan- og bygningsloven § 12-10 – Behandling av reguleringsplan.

Plan- og bygningsloven § 12-11 – Behandling av private reguleringsplanforslag.

Kommuneplanens utfyllende bestemmelser og retningslinjer, vedtatt 31.1.2018.

Kommunedelplankart Tjøme, vedtatt 31.1.2018.

Alternative løsninger

Dersom det vedtas å legge alternativ 1 eller 2 ut til offentlig ettersyn må det stilles vilkår om forhold som må innarbeides i planforslaget før det kan legges ut til offentlig ettersyn.

1. Forslag til detaljregulering nr. 2020002 for Mostranda camping, alternativ 1, datert 03.12.2021, sist revidert 11.10.2022, med tilhørende bestemmelser datert 22.12.2021, sist revidert 25.11.2022, legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11 på følgende vilkår:
 - a. Bestemmelsene må revideres iht. kommentarer i vedlegg *Bestemmelser med kommentarer*.
 - b. Det må reguleres inn branngater og parseller i plankartet, jf. TEK17 § 11-6 nr. 7.
 - c. BFT1 og BFT2 må reguleres med bestemmelsesområder iht. vedlegget *Mostranda camping – Bestemmelsesområder*. Det må sikres i bestemmelsene at bebyggelsen kun kan plasseres innenfor bestemmelsesområdene. Bebyggelse der det er markert røde kryss tillates ikke.
 - d. Lekeplassene BLK1 og BLK2 utvides der bebyggelsen reduseres.
 - e. Det må reguleres inn byggegrense innenfor o_GF3 for å kunne tillate baderampe i dette området.

2. Forslag til detaljregulering nr. 2020002 for Mostranda camping, alternativ 2, datert 03.12.2021, sist revidert 11.10.2022, med tilhørende bestemmelser datert 22.12.2021, sist revidert 25.11.2022, legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11 på følgende vilkår:
 - Som alternativ 1, med tillegg av følgende: Det må sendes inn egne bestemmelser for dette alternativet.

Vurderinger

Det har kommet inn 17 uttalelser i forbindelse med varsling av planoppstart, samt 3 uttalelser i forkant av behandling og varsling. Uttalelsene er oppsummert og kommentert av kommunedirektøren i eget vedlegg og av forslagsstiller i planbeskrivelsen. Alle uttalelser ligger også i sin helhet som vedlegg til saken. Sentrale temaer i merknadene er:

- Strandsone/kystsone
- Naturmangfold
- Friluftsliv
- Kulturminner
- Universell utforming

- Adkomst
- Bygningsmassen
- Parkering
- Privatisering
- Brannsikkerhet

Forholdet til overordnet plan

I kommunedelplankart for Tjøme er planområdet avsatt til fritid- og turistformål, LNF-formål med hensyn friluftsliv, LNF-formål, LNF-spredd fritidsbebyggelse og bruk og vern av sjø og vassdrag – friluftsområde.

Forslagsstiller har levert to alternativer for plankart. Alternativ 2 er i strid med arealformål i kommuneplanens arealdel der campingformålet er trukket inn i arealet som er avsatt til LNF-formål med hensynssone friluftsliv.

Kommunedirektøren viser til at kommuneplanens arealdel er under revisjon og at det kan innebære endringer i arealformål for Mostrand camping. I forslag til ny kommuneplanens arealdel som legges ut til offentlig ettersyn, er områdene langs sjøen i øst og vest tilbakeført til LNF-formål. Formåls grensen mellom fritids- og turistformålet og LNF-området i nord foreslås opprettholdt. Det vil si at campingvogner i dette området også vil være i strid med arealformålet i forslag til ny kommuneplan.

Forholdet til føringene vedtatt i planoppstarten

I planoppstarten ble det vedtatt at en rekke føringer skulle legges til grunn i den videre planprosessen. Nedenfor har kommunedirektøren kommentert hvordan føringene er hensyntatt i planforslaget.

I den videre planprosessen skulle følgende føringer legges til grunn:

- Byggegrense mot sjø skal vurderes og reguleres inn i arealplankartet.*

Kommentar: I bestemmelsene inngår følgende: *Byggegrenser mot sjøen, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd, er lik formåls grensene mellom bebyggelse og anlegg og grønnstruktur der ikke annen byggegrense er vist i plankartet.* Det er også regulert byggegrense mot naboeiendommer.

- Det reguleres til camping kun innenfor område avsatt til fritids- og turistformål i henhold til overordnet arealplan.*

Kommentar: Dette er fulgt opp i plankart alternativ 1, men ikke i alternativ 2.

- Det skal reguleres og etableres lekeplass innenfor område avsatt til fritids- og turistformål i henhold til overordnet arealplan.*

Kommentar: Det er regulert inn tre lekeplasser (BLK1-3).

- Bruk, omfang og estetisk utforming av bygninger på campingplassen vurderes i den videre planprosessen. Eventuelt behov for styrerbolig, og evt. størrelse på slik bolig, må vurderes i planprosessen.*

Kommentar: Forslagsstiller har vurdert dette i planbeskrivelsen, og ønsker ingen endringer. Kommunedirektøren mener det må gjøres noen bygningsmessige endringer. Dette utdypes lengre ned.

- e. *Det skal reguleres og etableres tverrforbindelse mot svaberg og sjø vest for campingplassen.*

Kommentar: Dette er utført og sikret i plankart og bestemmelser. Allmennhetens rettigheter må i tillegg sikres gjennom tinglyste heftelser på eiendommen før sluttbehandling av reguleringsplanen.

- f. *Det må stilles krav om skilting til offentlige funksjoner og friområdene.*

Kommentar: Dette er utført og sikret i bestemmelser. Allmennhetens rettigheter må i tillegg sikres gjennom tinglyste heftelser på eiendommen før sluttbehandling av reguleringsplanen.

- g. *Behov for å avsette areal til telting innenfor campingområdet må vurderes i planprosessen.*

Kommentar: Det er ikke satt av areal til telting innenfor campingområdet, men i alternativ 1 er det satt av areal til telting i friområdet innenfor bestemmelsesområde # 3.

- h. *Kommuneplanens utfyllende bestemmelse pkt. 27 legges til grunn for krav til fortelt.*

Kommentar: Kommunedirektøren har foretatt en fornyet vurdering av størrelse på fortelt. Det er vurdert at punkt 27 i kommuneplanens utfyllende bestemmelser er noe utdatert. Det gjelder blant annet at forteltet ikke kan være høyere enn vognas karosseri. I bestemmelsene er det derfor åpnet for at forteltet kan være inntil 0,5 m høyere enn campingvogna. Det er videre satt krav til maks. størrelse på fortelt, plattinger, leegger og total størrelse for en campingenhet. Disse størrelsesbegrensningene vil etter kommunedirektørens syn ivareta behovene til en campingenhet.

- i. *Maksimal størrelse på plattinger i tilknytning til campingvogner og fortelt vurderes i planprosessen.*

Kommentar: Kommunedirektøren anbefaler at størrelse på fortelt skal være maks. 30 m², størrelse på plattning skal være maks. 30 m² og total størrelse for en campingenhet er maks. 75 m². Forslagsstiller ønsker at fortelt skal kunne være inntil 40 m².

- j. *Behovet for parkering knyttet til campingplassen, friluftsområdet i nord og til båthavn nordøst for campingplassen vurderes i planprosessen.*

Kommentar: Det legges opp til at friluftsparkeringen (SPA1) i sør kan utvides. Det er også regulert inn ett større parkeringsareal (SPA3) inne på campingplassen.

Om reguleringsbestemmelsene

Kommunedirektøren har foretatt en grundig vurdering av bestemmelsene og gitt tilbakemelding til forslagsstiller om hva som må endres før han kan anbefale at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. I siste innsendte forslag til bestemmelser, som forslagsstiller ønsker at skal legges ut til

offentlig ettersyn, er mange av kommunedirektørens innspill fortsatt ikke hensyntatt. Kommunedirektøren mener derfor at bestemmelsene må rettes opp før de kan legges ut til offentlig ettersyn. Det vises til vedlegget «*Bestemmelser med kommentarer*». Unødvendig tekst og tekst som må korrigeres er streket over med rødt, og kommentarer og forslag til nye bestemmelser fremgår av tekstbokser med rød skrift.

Noen av kommunedirektørens viktigste innvendinger:

- Det mangler rekkefølgekrav om å opparbeide vannledning med tilstrekkelig kapasitet for slokkevann.
- Støttemurer på 2,5 meter er for høyt.
- Campingplassens åpningstid må inntas i bestemmelsene.
- At bestyrerbolig kun kan benyttes i perioden hvor campingplassen er åpen og maks. størrelse på bestyrerbolig må inntas i bestemmelsene.
- Fasadehøyder på bygningene må inntas i bestemmelsene.
- Maks. størrelse på fortelt må reduseres fra 40 m² til 30 m².
- Bestemmelse for levegger til campingvognene må inntas i bestemmelsene.
- Bestemmelser til bestemmelsesområder for BFT1-2 mangler (er heller ikke regulert inn i plankartet).
- Bestemmelse i strid med byggteknisk forskrift tillates ikke.
- Forslagsstiller har ikke sendt inn egne bestemmelser for alternativ 2, selv om dette alternativet ikke har bestemmelsesområde for telting.

Om plankartene

Det er som nevnt levert to alternative plankart, hvor det ene er i strid med overordnet plan.

Andre mangler ved plankartene:

- Det må reguleres inn branngater og parseller i plankartet (jf. TEK17 § 11-6 nr. 7), slik at det ikke åpnes for tiltak i strid med forskriften.
- BFT1 og BFT2 må reguleres med bestemmelsesområder iht. vedlegget *Mostranda camping – Bestemmelsesområder*.
- Lekeplassene BLK1 og BLK2 utvides der bebyggelsen reduseres, det vil si at formålsgrensen mellom lek og fritids- og turistformål trekkes sydover.
- Det må reguleres inn byggegrense innenfor o_GF3 for å kunne tillate baderampe i dette området.

Brannsikkerhet

Kommunedirektørens vurdering er at brannsikkerheten på campingplassen ikke er tilstrekkelig hensyntatt. Ifølge Vestfold Interkommunale Brannvesen er Mostranda camping et særskilt brannobjekt.

Ny forskrift for krav til avstand mellom campingenheter og parsellinndeling av campingplasser trådte i kraft 01.03.2022 og skal sikre et mer brukervennlig regelverk og tryggere campingplasser. Krav om parsellinndeling og etablering av branngater gjelder for nye tiltak, slik som nyetableringer, utvidelser, oppgraderinger og andre vesentlige endringer av og på campingplassen. Forskriften har med andre ord ikke tilbakevirkende kraft.

Byggteknisk forskrift (TEK17) § 11-6 syvende ledd:

For lovlig etablerte campingplasser gjelder følgende:

a. Mellom campingenheter kan avstanden i annet ledd reduseres til minimum 4,0 meter dersom det totale arealet for campingenheten ikke overstiger 75 m² og campingenheten ikke på noe punkt overstiger en høyde på 4,0 meter over bakken. I en campingenhet inngår en campingvogn,obil,

villavogn, husvogn o.l. med tilhørende telt, fortelt, spikertelt, terrasse, levegg og lignende byggverk.
b. Avstanden måles fra ytterpunkt til ytterpunkt på campingenheten. Kapittel 5 og 6 kommer ikke til anvendelse ved beregning av areal, høyde og avstand for campingenheter, men gjelder ved beregning av avstand til nabogrense.

c. Campingplass skal deles opp i parseller med grunnareal på maksimalt 1 200 m². Mellom parsellene skal det være branngater på minimum 8,0 meter bredde.

Det utarbeides nå en ny reguleringsplan for Mostranda camping og ved utarbeidelse av nye planer må man forholde seg til den nye forskriften. At forskriften ikke har tilbakevirkende kraft vil gjelde for allerede godkjente tiltak på campingplassen, men ved nye tiltak (både for søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) på campingplassen må man forholde seg til forskriften. En reguleringsplan skal regulere fremtidig bruk av arealet og har ofte lang levetid. Det er da viktig at krav som fremgår av forskriften er innarbeidet i reguleringsplanen på en slik måte at planen ikke åpner for tiltak som er i strid med forskriften.

Direktoratet for byggkvalitet har i e-post av 27.01.22 til kommunen uttalt at «nye bestemmelser om parselloppdeling av campingplasser vil gjelde nye tiltak på campingplassen. Ved utarbeidelse av nye planer må en forholde seg til disse kravene. Det er ikke nødvendig å gjenta, og kanskje heller ikke anbefalt, å gjenta forskriftskravene i planbestemmelser.»

Kommunedirektøren har i flere omganger orientert forslagsstiller om at den nye forskriften må legges til grunn ved utarbeidelse av planforslaget, slik at planen ikke åpner for tiltak som er i strid med forskriften. Det kan ikke gis reguleringsbestemmelser som strider mot TEK17. Reglene i TEK17 må derfor legges til grunn ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner slik at man ikke vedtar bestemmelser i strid med forskriften. Kommunedirektøren mener følgelig at det må reguleres inn branngater mellom parseller på maks. 1200 m².

I tidligere forskrift var det krav til 3,0 meter mellom campingenheter (campingvogn, bobil eller telt og lignende med tilhørende fortelt, terrasser, levegger). Flyfoto av campingplassen viser tydelig at mange av campingenhetene står tettere enn dette. Det vises også til brannvesenets siste tilsyn på Mostranda camping og tilsynsrapport datert 02.06.2015 hvor det fremgår følgende: «Krav satt i byggeforskrift, og fra Tjøme kommunes reguleringsplan sier at campingvogner/enheter skal under ingen omstendigheter stå nærmere hverandre enn 3 meter. Campingplassen må finne måter å løse dette på.» Kommunedirektøren kan ikke se at campingplassen har løst dette, slik at dagens campingplass oppfyller heller ikke tidligere forskrift.

I brannteknisk notat datert 13.10.2022 er det redegjort for at krav til slokkevann er 20 l/s. Kommunen kan levere 25 l/s fra Treidene, mens Mostranda sin stikkledning over fjorden ikke har kapasitet til mer enn ca. 5,5 l/s. Det vil si at det må legges inn rekkefølgekrav om opparbeidelse av vannledning med tilstrekkelig kapasitet fra Treidene til Mostranda camping.

Til slutt påpeker kommunedirektøren at ettersom adkomstveien enkelte steder er svært smal, kan fremkommelighet for utrykningskjøretøy være en utfordring, spesielt på dager med mye trafikk.

Byggegrense

I bestemmelsene inngår følgende: *Byggegrenser mot sjøen, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd, er lik formålsgrensene mellom bebyggelse og anlegg og grønnstruktur der ikke annen byggegrense er vist i plankartet.*

I friområdet åpnes det for enkelte friluftstiltak, blant annet universelt utformet baderampe i badesesongen. Baderampe er et søknadspliktig tiltak som vil være i strid med bestemmelsen ovenfor da den vil ligge utenfor byggegrensen. Kommunedirektøren mener derfor at det må reguleres inn byggegrense innenfor o_GF3 for å kunne åpne for baderampe i dette området.

Videre er det regulert byggegrense mot naboeiendommene sør i planområdet.

Adkomst

Campingplassen har adkomst via Moveien. Største delen av Moveien er privat med private grunneiere. Veien er flere steder svært smal og uoversiktlig. Det er derfor stort behov for flere møteplasser langs veien eller en breddeutvidelse slik at to kjøretøy kan møtes. Planavgrensningen som ble vedtatt i planoppstarten omfattet ikke hele adkomstveien. Den delen av adkomstveien som er inkludert i planavgrensningen har regulerte møteplasser.

Bebyggelsen på campingplassen

I 2015 ble det revet seks bygninger og oppført tre nye på campingplassen.

Kort beskrivelse av tidligere bygningsmasse:

- Hovedbygningen inneholdt kiosk og forsamlingsrom.
- To mindre servicebygninger.
- Bygning med 10 utleieenheter.
- Mindre utleiebygg med to eller tre utleieenheter nordøst for hovedbygningen.
- Resepsjonsbygning.

Forslagstiller har gitt følgende beskrivelse av eksisterende bygningsmasse i planbeskrivelsen:

- BFT1 (bygg 2): *Bygget er en bestyrerbolig som hovedsakelig er ment for bruk som helårsbolig. I dag benyttes den som bestyrerbolig kun om sommeren. Den består av to etasjer samt terrasse.*
- BFT2 (bygg 3): *Første etasje inneholder servicefunksjoner både for campingens gjester og strandbesøkende, herunder WC og bad. Første etasje består også av lager, vaskerom og gang. Andre etasje er tilrettelagt for utleie av to utleieenheter, disse leies også ut på sesongbaserte kontrakter.*
- BFT3 (bygg 1): *Første etasje består av servicefunksjoner for campingens gjester. Her finnes WC/bad, kjøkken, vaskerom, automatkiosk og tømmerom (WC). Det er også et kontor i første etasje. I andre etasje er det to utleieleiligheter, disse leies ut på sesongbaserte kontrakter.*

I planbeskrivelsen fremgår det at BFT1 er bestyrerbolig som hovedsakelig er ment for bruk som helårsbolig. Kommunedirektørens oppfatning er at helårsbolig er i strid med fritids- og turistformålet i kommuneplanens arealdel. Privat bruk er ikke tillatt innenfor dette formålet. Videre er det i planbeskrivelsen redegjort for behov for bestyrerbolig. Etter kommunedirektørens vurdering kan det tillates bestyrerbolig på campingplassen, men kun i perioden hvor campingplassen er åpen. Samtidig må det settes krav om maks. størrelse på bestyrerbolig.

Etter kommunedirektørens vurdering må det stilles krav om korttidsutleie av utleieenheterne, slik at de ikke kan leies ut på sesongbaserte kontrakter.

BFT1 har takterrasse på store deler av takflaten, terrasse mot kollen i øst og under den utkragede bygningsdelen i nord, samt plen mot nord. BFT2 har takterrasse på hele takflaten, terrasse mot vest og nord, samt plen mot nord og vest. Takterrassene har tett rekkverk, noe som medfører økt gesimshøyde.

Kommunedirektøren har gitt tilbakemelding til forslagsstiller om at bebyggelsen innenfor BFT1 og BFT2 må reduseres. Det er lagt vekt på hensynet til landskap og allmennhetens bruk av friområdet, og den privatiserende og avvisende effekten bebyggelsen samlet sett gir. For å sikre dette må det reguleres inn bestemmelsesområder. Forslag til endringer er illustrert i vedlegget *Mostranda camping – Bestemmelsesområder*. Kommunedirektøren mener at byggegrensen nord for BFT1 og

BFT2 må reguleres lengre sør, slik at bebyggelsen trekkes lengre unna strandområdet i nord. Forslagsstiller har ikke ønsket å etterkomme kommunedirektørens forslag til endringer.

Forslag til endringer for bebyggelsen innenfor BFT1:

- Fjerne deler av bygget nærmest strandområdet/friområdet i nord.
- Fjerne deler av markterrassen nærmest strandområdet/friområdet i nord.
- Fjerne deler av takterrassen nærmest strandområdet/friområdet i nord.
- Bygningen må deles inn i minimum 2 enheter, hvorav én av enhetene skal være utleieenhet for korttidsutleie og den andre kan benyttes som bestyrerbolig for å sikre drift/vedlikehold av campingplassen i perioden hvor campingplassen er åpen.

Forslag til endringer for bebyggelsen innenfor BFT2:

- Fjerne hele markterrassen nærmest strandområdet/friområdet i nord.
- Fjerne deler av takterrassen nærmest strandområdet/friområdet i nord.
- Minimum to utleieenheter for korttidsutleie.

Kommunedirektøren vurderer at disse endringene vil redusere den privatiserende og avvisende effekten bebyggelsen har, samtidig som dette er relativt beskjedne bygningsmessige endringer med tanke på de strenge reglene som gjelder i 100-metersbeltet mot sjøen.

Landskap og estetikk

Omtrent hele planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen hvor det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen fremgår det at ved utarbeiding av reguleringsplaner som innebærer bygging i 100-metersbeltet på arealer som er delvis utbygd, skal ferdselshensyn og tilpasning av tiltak til landskapet spesielt vektlegges. Privatisering og gjentetting av strandarealer skal unngås. Kommunedirektøren vurderer som nevnt at bebyggelsen nord i planområdet må reduseres da den har en privatiserende og avvisende effekt. Foreliggende planforslag tar ikke tilstrekkelig hensyn til landskap, estetikk, friluftsliv og andre allmenne interessene i strandsonen.

Bygningene er oppført i tre, stein og betong. I bestemmelsene er det stilt krav om at alle bygninger skal ha enhetlig uttrykk og materialbruk. Bygningene skal oppføres med mørke jordfarger slik at de blir mindre synlige fra sjøen.

Fortelt, plattinger og levegg

Kommunedirektøren mener at punkt 27 i kommuneplanens utfyllende bestemmelser er noe utdatert. Det gjelder blant annet at forteltet ikke kan være høyere enn vognas karosseri. I bestemmelsene er det derfor åpnet for at forteltet kan være inntil 0,5 m høyere enn campingvogna. Kommunedirektøren har vurdert at størrelse på fortelt skal være maks. 30 m², størrelse på platting skal være maks. 30 m² og total størrelse for en campingenhet er maks. 75 m². Disse størrelsesbegrensningene vil etter kommunedirektørens syn vil ivareta behovene til en campingenhet.

I en campingenhet inngår campingvogn med tilhørende fortelt, platting, levegg og lignende byggverk. Det påpekes at størrelsesbegrensningene i bestemmelsene vil gjelde for fremtidige søknader om tiltak på campingplassen. Eksempelvis vil et lovlig etablert fortelt på 40 m² ikke måtte reduseres til 30 m².

Kommunedirektøren bemerker at i bebyggelsesplanen fra 2003 som nå er opphevet, var det krav om at alle campingvogner, telt, gulv, osv. skulle fjernes etter sesongen (1. mai til 15. september). I

bebyggelsesplanen var det også satt av areal til vinterlagring. Det informeres om at det i dette planforslaget ikke er satt krav om at campingenhetene skal fjernes utenfor sesongen og det er ikke satt av areal til vinterlagring.

Lek

Det er regulert inn tre lekeplasser (BLK1-3). Kommuneplanens arealdel har ikke størrelseskrav for lekeplasser på campingplasser. Kommunedirektøren har gitt tilbakemelding om at min. 350 m² kan legges til grunn, og at lekeplassene må oppfylle kvalitetskrav for lek iht. kommuneplanens arealdel. Ett av kvalitetskravene er at arealet ikke skal være smalere enn 10 meter. Det informeres om at ca. 100 m² av BLK1 er smalere enn kravet på minst 10 meter, slik at dette arealet ikke kan tas med i arealberegningen av lek. Det er likevel satt av tilstrekkelig areal til lek.

Selv om det er satt av tilstrekkelig med lekeareal, mener kommunedirektøren at det er naturlig at lekeplassene BLK1 og BLK2 utvides der bebyggelsen reduseres, slik at formålsgrensen mellom lek og fritids- og turistformål trekkes sydover. Dersom dette gjøres, kan det vurderes å endre lekeplass BLK3 til areal for døgnplasser for bobiler.

Videre mener kommunedirektøren at lekeplassene bør kunne disponeres av allmennheten. Derfor må allmennhetens rett til å disponere lekeplassene sikres gjennom tinglyste heftelser på eiendommen før sluttbehandling av reguleringsplanen.

Parkering

Det er regulert inn fire arealer for parkering (SPA1-4). Det legges opp til at friluftsparkeringen (SPA1) i sør kan utvides. Det er også regulert inn en liten utvidelse av parkeringsareal (SPA3) inne på campingplassen.

Naturmangfold

I henhold til naturmangfoldlovens § 7 skal prinsippene i §§ 8 til 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Vurderingen skal fremgå av beslutningen. Prinsippene gjelder kunnskapsgrunnlaget, føre-var prinsippet, økosystemtilnærming og samlet belastning, hvem som skal bære kostnadene ved miljøforringelse, samt miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget:

I Naturbase er det innenfor planområdet registrert sanddynemark, bløtbunnsområde i strandsonen og ålegresssamfunn. Det er også registrert en rekke rødlista arter, men mange av disse er av eldre dato og har dårlig grafisk presisjon. Statsforvalteren skrev i sin uttalelse til planoppstart at det sannsynligvis finnes andre naturmangfoldverdier innenfor planområdet som ikke fremgår av kunnskapsgrunnlaget, og ba derfor om ytterligere kartlegging av naturmangfold i planområdet.

På bakgrunn av dette har forslagsstiller utarbeidet to naturmangfoldrapporter, én for landarealene og én for sjøarealene innenfor planområdet. Samtidig har Miljødirektoratet sommeren 2021 gjennomført naturtypekartlegging for landarealene på Tjøme, inkludert Mostranda. Registreringene ble publisert i Naturbase 17.01.2022.

På bakgrunn av det oppdaterte kunnskapsgrunnlaget er det regulert inn hensynssoner for bevaring av naturmiljø (H560_1-2) med tilhørende bestemmelser.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes samlet sett som tilfredsstillende i forhold til planens omfang og karakter.

§ 9 Føre-var-prinsippet:

Kunnskapsgrunnlaget vurderes som nevnt som tilfredsstillende. Dette gir trygghet for at tiltaket kan vurderes og gjennomføres slik at det unngås vesentlig skade på naturmangfoldet. Føre-var-prinsippet tillegges derfor liten vekt.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning:

Virkninger av et tiltak skal vurderes ut fra den samlede belastningen økosystemet blir utsatt for.

Innenfor hensynssone naturmiljø tillates det ikke ny bebyggelse, men det åpnes for enkelte friluftstiltak. På land kan det tillates skilting, benker, bord, faste grill- og bålplasser, stupebrett, redningsbøyer, universelt utformet baderampe i badesesongen, gangbane i treverk for å sikre universell utformet adkomst mellom asfaltvei og baderampe. I sjø kan det tillates badebøyer, badeflåte, universelt utformet baderampe i badesesongen og badestige.

Det er vurdert at de fleste av disse tiltakene vil ha liten negativ påvirkning på naturverdiene, både fordi tiltakene har et begrenset omfang og fordi de kan medføre at bruken av området kanaliseres slik at områdene rundt blir mindre berørt.

Naturmangfoldrapporten for sjøområdene viser at ålegressengen forekommer omtrent 20 meter fra stranden i nordøst hvor det er naturlig å legge ut baderampe. Det er derfor vurdert at baderampe som kun ligger ute i badesesongen i liten grad vil påvirke naturtypen. Gangbane mellom asfaltvei og baderampen vil være nødvendig for at baderampen skal kunne benyttes av rullestolbrukere. Det er vurdert at gangbanen kan bidra til at ferdselen kanaliseres slik at slitasjen på områdene rundt blir mindre. Badeflåte legges allerede ut i badesesongen, og det er ikke omtalt i naturmangfoldrapporten at denne har hatt påvirkning på ålegressengen. Videre er det vurdert at badestige og stupebrett som allerede er etablert vil ha liten effekt på naturverdiene. Tilrettelegging av faste grill- og bålplasser vil kunne være positivt for naturverdiene ved at ikke bålplasser får en tilfeldig plassering i terrenget.

Det er ikke tillatt med telting innenfor hensynssonen. Det er heller ikke tillatt å ankre opp eller å henlegge båter i sjø eller sjøkant innenfor hensynssonen.

Området har allerede en høy brukerfrekvens. Det vurderes at bruken ikke blir vesentlig større som følge av reguleringsplanen. Videre tillates det ikke ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Det åpnes kun for enkelte friluftstiltak som nevnt ovenfor. Samlet sett vurderes ikke virkningene på økosystemet av de foreslåtte tiltakene det legges til rette for i planforslaget, i forhold til belastningen området allerede er utsatt for, som så store at de overskrider en tålegrense for samlet belastning.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver:

Prinsippet vurderes ikke som relevant i planfasen. Det forutsettes at det stilles krav knyttet til eventuell miljøforringelse når tiltakene det åpnes for i reguleringsplanen skal gjennomføres.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder:

Prinsippet vurderes ikke som relevant i planfasen. Det forutsettes at det stilles krav til miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder når tiltakene det åpnes for i reguleringsplanen, skal gjennomføres.

Samlet vurdering:

Kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og virkningene en gjennomføring av planen vil gi, er etter kommunedirektørens vurdering samlet sett akseptabelt med de krav og bestemmelser som er lagt inn i planen.

Friluftsliv

Området nord i planområdet er statlig sikret friluftsområde med verdi *svært viktig*. Området har en nasjonal brukergruppe. Sør for planområdet ligger det statlig sikra friluftsområdet Moutmarka. Tiltak som tilrettelegger for bedre tilgang til sjøen for allmennheten vil være viktig og i samsvar med nasjonal strandsoneforvaltning. Hovedtiltakene i planforslaget er rekkefølgekrav om skilting til offentlig tilgjengelige funksjoner og friområdene i nord, og tilrettelegge for tilgang til sjøen ved at det

er regulert inn turveier. Dette vil gi allmennheten bedre tilgang til svaberg og sjøen. Tydelig skilting av disse traséene vil ha stor betydning for å tydeliggjøre allmennhetens rett til å bruke traséene og bevege seg i området som traséene leder ut til. Samtidig må allmennhetens rettigheter sikres gjennom tinglyste heftelser på eiendommen før sluttbehandling av reguleringsplanen.

For å begrense slitasje på naturmangfoldet er det forbud mot telting innenfor hensynssone naturmiljø (H560_1). Kommunedirektøren har vurdert at det innenfor bestemmelsesområde # 3 i alternativ 1 er et fint område for telting som ikke kommer i konflikt med registrerte naturverdier. Videre er det også forbud mot teltoppsetting nærmere sjøen enn 25 meter. Bakgrunnen er at telting kan virke privatiserende, og være til hinder for besøkende til strendene.

Barn og unges interesser

Det er regulert inn tre lekeplasser på campingplassen. Samtidig er friområdene rundt campingplassen viktig for barn og unges interesser. Kommunedirektøren mener at hensynet til barn og unge er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

Kulturminner

Innenfor området ligger en alarm- og beredskapsstilling fra 2. verdenskrig bygd av den tyske okkupasjonsmakten. Kulturminnet er verneverdig og er regulert med hensynssone bevaring (H_570) med tilhørende bestemmelse om at det skal bevares. Hensynssonen er regulert på hele kollen slik at de tre registrerte objektene bevares som en enhet.

Norsk maritimt museum har foretatt befaringsplan om området hvor de har gjort en arkeologisk kartlegging av sjøen, og konklusjonen etter befaringsplanen var at det ikke ble påvist fredede kulturminner.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Løsmassekart viser at planområdet består av bart fjell, hav-, fjord- og strandavsetning tynt dekke og hav- og fjordavsetning tykt dekke. Den østre delen av planområdet ligger under marin grense med stor mulighet for marin leire. I ROS-analysen er planområdet vurdert som lite sårbart for ustabil grunn fordi planforslaget kun tilrettelegger for eksisterende forhold.

I ROS-analysen er brannfare identifisert som en relevant fare fordi campingvogner står tettere enn kravet i teknisk forskrift § 11-6. Parsellinndeling av campingområdet er omtalt som et tiltak for å redusere mulighetene for spredning av brann. Kommunedirektøren kan ikke se at plankartet viser parsellinndeling av campingområdet med branngater mellom parsellene. Brannsikkerheten er dermed ikke tilstrekkelig fulgt opp i planforslaget. Videre mener kommunedirektøren at det er en svakhet at ROS-analysen ikke omtaler campingplassen som et særskilt brannobjekt.

Store deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Det er regulert inn faresone for stormflo.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler ikke at noen av de to planforslagene legges ut til offentlig ettersyn, fordi de ikke er i samsvar med tilbakemeldingene som er gitt i løpet av planprosessen. I hovedsak gjelder dette at hensynet til brannsikkerhet ikke er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget, at krav om reduksjon av bebyggelsen nærmest friområdet i nord ikke er blitt hensyntatt og at bestemmelsene har mangler som forslagsstiller ikke har ønsket å rette opp. Forslagsstiller ønsker at planforslaget skal behandles uten ytterligere endringer.

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til detaljregulering nr. 2020002 «Mostranda camping» alternativ 1 og 2, datert 03.12.2021, sist revidert 11.10.2022, med tilhørende bestemmelser datert 22.12.2021, sist revidert 25.11.2022, avslås.

