



Saksbehandler: Elise Westgaard
Telefon:
Kommuneutvikling

Mostranda camping - Oppstart av detaljregulering nr. 2020002

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for kommunalteknikk	19.08.2020	233/20

Kommunedirektørens innstilling

1. Oppstart av detaljregulering nr. 2020002 Mostranda 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 kommunedelplankartet for Tjøme.
 - c. Det skal reguleres og etableres lekeplass innenfor område avsatt til fritids- og turistformål i kommunedelplankartet for Tjøme.
 - d. Bruk og estetisk utforming av bygninger på campingplassen vurderes i den videre planprosessen. Eventuelt behov for bestyrerbolig, 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 vises for øvrig til de vurderinger og den begrunnelse som fremkommer i saksutredningen.

Hovedutvalg for kommunalteknikk 19.08.2020:

Behandling:

Befaring ble foretatt.

T. Kalheim (FRSV) fremmet følgende forslag:

Saken avvises og det utarbeides en ny planoppstartsprosess i kommunal regi.

Utvalgsleder fremmet følgende forslag til endring av punkt 2b på vegne av utvalget:

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

Utvalgsleder fremmet følgende forslag til endring av punkt 2c på vegne av utvalget:

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

T. Kalheim (FRSV) fremmet følgende tillegg til punkt 2d:

Det må være en klar forutsetning at bygningsmassen reduseres og at formålet er næringsbygg (service og utleie) og ikke til bolig.

R. Gotteberg (MDG) fremmet følgende endring på vegne av MDG og Ap av punkt 2d:

Ordet omfang legges inn etter "bruk" i første setning.

R. Fossum (Sp) fremmet følgende forslag til endring av punkt 2d:

Eventuelt tas ut i begynnelsen av 2.setning.

Protokolltilførsel fra T. Kalheim (FRSV)

Føringene for videre fremdrift må være tydeligere på at dette er et næringsområde og at campingdriften ikke skal virke privatiserende for allmennhetens adgang til bruk av friområdet.

Votering

T. Kalheims avvisningsforslag falt med 9 mot 2 stemmer (FRSV).

Kommunedirektørens innstilling punkt 1 enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling punkt 2a enstemmig vedtatt.

Utvalgsleders forslag til endring av punkt 2b enstemmig vedtatt.

Utvalgsleders forslag til endring av punkt 2c enstemmig vedtatt.

T. Kalheims tilleggsforslag til punkt 2d falt med 9 mot 2 stemmer (FRSV).

R. Gottebergs forslag til endring av punkt 2d vedtatt med 7 mot 4 stemmer (H, Frp).

R. Fossums endringsforslag til punkt 2d falt med 10 mot 1 stemme (R. Fossum (Sp))

Resterende av kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

HFK- 233/20 Vedtak:

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 vises for øvrig til de vurderinger og den begrunnelse som fremkommer i saksutredningen.

Protokolltilførsel fra T. Kalheim (FRSV)

Føringene for videre fremdrift må være tydeligere på at dette er et næringsområde og at campingdriften ikke skal virke privatiserende for allmennhetens adgang til bruk av friområdet.

Vedlegg:

Planinitiativ
Alternativer for arealbruk
Kommuneplan 1:5000
Planavgrensning - Alternativ 1
Planavgrensning - Alternativ 2
Planavgrensning - Alternativ 3
Flyfoto med kommuneplan
Innspill - sammenslått

Tegninger/øvrige saksdokumenter er tilgjengelige på kommunens hjemmeside.

Kortversjon

Bakgrunnen for oppstart av detaljregulering for Mostrand camping er at det er vedtatt oppstart av oppheving av eksisterende reguleringsplan for Mostrand-Mo-Utmarken og bebyggelsesplan for Mostrand camping. Tidligere innvilgede tillatelser for bebyggelsen er omgjort. Det er derfor behov for en ny reguleringsplan for området som skal reflektere dagens strandsoneforvaltning og samsvare med moderne campingvirksomhet.

Formålet med planprosessen er å utarbeide en plan som ivaretar samfunnets interesser samtidig som det legges til rette for en fremtidsrettet utvikling av campingnæringen. Planen skal også tilrettelegge for gode ferdselsforbindelser for allmennheten gjennom campingområdet til strandsonen.

Det ble den 06.05.2020 gitt midlertidig dispensasjon for bruk av allerede oppførte bygninger på eiendommen gbnr. 244/41 i påvente av ny reguleringsplan for området.

Det er lagt frem 3 forskjellige alternativer til planavgrensning og arealbruk. Forslagsstiller ønsker å fremme alternativ 1 som kun omfatter campingplassen.

Kommunedirektøren anbefaler oppstart av reguleringsplan med planavgrensning omtalt som alternativ 2, og med de føringer som er gitt i saksutredningen.

Innledning

Norconsult AS fremmer forespørsel om oppstart av planarbeid på vegne av eiere av Mostrand camping. Oppstartsmøte ble avholdt 16.04.2020.

På Mostrand Camping ble det revet seks bygninger og oppført tre nye bygninger i 2015. I forbindelse med en gjennomgang av tidligere gitte tillatelser ble det avdekket store mangler. Det vises til Fylkesmannen i Vestfold og Telemark sin klageavgjørelse av 27.11.2019 der Færder kommune sitt vedtak av 21.11.2018, sak HFK-285/18, stadfestes. Vedtaket omgjør tidligere innvilgede tillatelser og ferdigattester med hjemmel i forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c. Det vil si at de tre oppførte bygningene står uten tillatelser etter plan- og bygningsloven.

Det vises videre til Hovedutvalget for kommunalteknikk sitt vedtak i sak HFK-363/19 om oppstart av oppheving av bebyggelsesplan T78 for Mostrand camping og sak HFK-364/19 om oppstart av oppheving av reguleringsplan nr. 2019006 for Mostrand-Mo-Utmarken.

Det ble den 06.05.2020 gitt midlertidig dispensasjon for bruk av allerede oppførte bygninger på eiendommen gbnr. 244/41 i påvente av ny reguleringsplan for området (HFK-sak 165/20). Formålet med den midlertidige dispensasjonen er at camping kan driftes som normalt i to sesonger, mens reguleringsplanen for området utarbeides. Innvilgelse av midlertidig dispensasjon gir ikke føringer for reguleringsplanprosessen.

På bakgrunn av disse vedtakene er det behov for en ny reguleringsplan for området. Det er viktig at reguleringsplanen reflekterer dagens strandsoneforvaltning og samsvarer med en moderne campingvirksomhet med tanke på blant annet servicefunksjoner og lekeareal.

Forslagsstiller har redegjort for dagens situasjon sammenliknet med situasjonen i 2015 og lagt fram tre alternativer for planavgrensning og arealbruk.

I 2015 ble det som nevnt revet seks bygninger og oppført tre nye på campingplassen. I tillegg ble veisystemet endret. Det er redegjort for at den nye bebyggelsen har blitt trukket lengre fra sjøen og at bebygd areal er redusert sammenliknet med tidligere bygningsmasse. Total BYA (bebygd areal) for revet bygningsmasse er ca. 1140 m² og total BYA for de nye byggene er 545 m². Total BRA (bruksareal) for revet bygningsmasse er 985,3 m² og total BRA for ny bygningsmasse er 851 m².

- Planavgrensning alternativ 1

Planavgrensning for alternativ 1 omfatter kun campingplassen, dvs. eiendommen gbnr. 244/41 og 244/112, og tar utgangspunkt i dagens situasjon på Mostrand Camping. Det vil si at det er ønske om å tilrettelegge for en opprydding av arealformål for området, slik at reguleringsplanen reflekterer eksisterende arealbruk og at planen tilrettelegger for de tre eksisterende byggene som per i dag kune har en midlertidig dispensasjon som godkjennelse. Alternativ 1 legger opp til at reguleringsplanen skal reflektere de eksisterende ferdselslinjene innenfor campingområdet, som leder ut til sjøen og friområdene.

- Planavgrensning alternativ 2

Planavgrensning for alternativ 2 omfatter campingområdet, friluftsområdet i nord og vei fram til og med Oslofjordens friluftsråd (OF) sin friluftsparkering i sør. Dette alternativet fokuserer i tillegg til det som er nevnt i alternativ 1 på tiltak som tilrettelegger for allmenhetens interesser. Hovedtiltakene er tydelig skilting til offentlig tilgjengelige funksjoner og friområdene i nord, tilrettelegge for tilgang til sjøen ved å forsterke tverraker, tilrettelegge for utvidelse av friluftsparkeringen til OF og tilrettelegge for lekeplass. Bruken av de eksisterende tre bygningene foreslås av forslagsstiller uendret i dette alternativet.

- Planavgrensning alternativ 3

Planavgrensning for alternativ 3 omfatter campingområdet, friluftsområdet i nord, småbåthavn i nordøst, friluftsparkeringen til OF og veien frem til offentlig vei inkl. areal for møteplasser. I tillegg til tiltakene nevnt i alternativ 2 foreslås det ytterligere tiltak: tilrettelegge for kyststi i vest, tilrettelegge for vannlek i strandområdet i nordøst, dele bestyrerboligen i utleieenheter og tilrettelegge for flere møteplasser på adkomstveien.

Forslagsstiller ønsker å fremme alternativ 1 som kun omfatter campingplassen og uten endringer i arealbruk og bebyggelse.

Kommunedirektøren anbefaler oppstart av reguleringsplan med utgangspunkt i alternativ 2 og de føringer som er gitt i saksutredningen.

Kort beskrivelse av tidligere bygningsmasse:

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

Forslagsstiller har gitt følgende oppsummerende beskrivelse av eksisterende bygningsmasse:

- 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 som leies ut på sesongbaserte kontrakter.
- Bygg 2: Bygget er en bestyrerbolig som hovedsakelig er ment for bruk som helårsbolig. I dag benyttes den som bestyrerbolig kun om sommeren.
- 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 som leies ut på sesongbaserte kontrakter.

Det er i dag 60 faste campingvogner og 12 døgnplasser på campingplassen.

Med den nye bygningsmassen er antall utleieenheter redusert fra 12-13 til 4, og i tillegg har ikke campingplassen lenger kiosk, forsamlingsrom eller resepsjon. Servicefunksjonene i de eksisterende byggene er modernisert sammenlignet med tidligere bygg.

Fakta grunnlag

Plan- og bygningsloven § 12-3 – Detaljregulering.

Plan- og bygningsloven § 12-8 – Oppstart av reguleringsplanarbeid.

Kommuneplan med utfyllende bestemmelser for Færder kommune vedtatt 31.1.2018.

Kommundelplankart for Tjøme kommune vedtatt 31.1.2018.

Reguleringsplan nr. 2019006 for Mostrandamo-Mo-Utmarken, vedtatt 21.05.1968, stadfestet av kommunal- og arbeidsdepartementet 31.08.1968.

Bebyggelsesplan nr. T78 for Mostrandamo camping vedtatt av hovedutvalget for plan og miljø i tidligere Tjøme kommune 4.2.2003.

Alternative løsninger

Planavgrensning – alternativ 1 med eventuelle føringer.

Planavgrensning – alternativ 2 med eventuelle føringer.

Planavgrensning – alternativ 3 med eventuelle føringer.

Vurderinger

Overordnet plan

Forespørsel om oppstart av detaljregulering er i hovedsak i samsvar med kommunedelplan for Tjøme. Arealet som inngår i det største alternativet til planavgrensning (alt. 3) er avsatt til fritid- og turistformål, LNF-formål med hensyn friluftsliv, LNF-formål, LNF-spredt fritidsbebyggelse, fritidsbebyggelse-nåværende, boligbebyggelse-nåværende, bruk og vern av sjø og vassdrag – friluftsområde og bruk og vern av sjø og vassdrag – småbåthavn.

Alternativer

Forslagsstiller har lagt fram tre alternativer for planavgrensning og arealbruk. Hvert alternativ vurderes nedenfor. Det presiseres at forslagsstiller ønsker å fremme alternativ 1 og at kommunedirektøren anbefaler oppstart av alternativ 2 med de føringer som følger av forslag til vedtakspunkt 2 og saksfremlegget.

Alternativ 1

Planavgrensning for alternativ 1 omfatter eiendommene gbnr. 244/41 og 244/112, dvs. kun campingplassen og tar utgangspunkt i dagens situasjon på Mostrandamo Camping. Det vil si at det er ønske om å tilrettelegge for en opprydding av arealformål for området, slik at reguleringsplanen reflekterer eksisterende arealbruk og at planen tilrettelegger for de tre eksisterende byggene. Alternativ 1 legger opp til at reguleringsplanen skal reflektere de eksisterende ferdselslinjene

innenfor campingområdet, som leder ut til sjøen og friområdene.

Etter kommunedirektørens syn tar ikke dette alternativet tilstrekkelig hensyn til blant annet allmennhetens tilgang til sjøen og sammenhengen mellom campingplassen og friluftsområdet i nord. Kommunedirektøren mener også at det ikke tas tilstrekkelig hensyn til barn og unges interesser ved at forslagsstiller ikke ønsker å tilrettelegge for lek i dette alternativet.

Videre påpekes det at en helårsbolig vil være i strid med arealformålet (fritid- og turistformål) i kommuneplanen. En såkalt bestyrerbolig som kun brukes i forbindelse med driften vil imidlertid være i samsvar med formålet. Det må vurderes om og eventuelt hva slags/hvilken størrelse bestyrerbolig det er behov for på denne for campingplass.

Kommunedirektøren mener at dersom dette alternativet vedtas, bør det likevel kreves regulert til og etablert lekeplass og at ingen bygg benyttes som helårsbolig. Med denne planavgrensningen vil det også være mulig å regulere inn og kreve etablert tverrforbindelser mot vest.

Alternativ 2

Planavgrensning for alternativ 2 omfatter campingområdet, friluftsområdet i nord og vei fram til og med Oslofjordens friluftsråd (OF) sin friluftsparkering i sør. Dette alternativet fokuserer på tiltak som tilrettelegger for allmenhetens interesser i tillegg til det som er nevnt i alternativ 1. Hovedtiltakene er tydelig skilting til offentlig tilgjengelige funksjoner og friområdene i nord, tilrettelegge for tilgang til sjøen ved å forsterke tverraker, tilrettelegge for utvidelse av friluftsparkeringen til OF og tilrettelegge for lekeplass. Bruken av de eksisterende tre bygningene foreslås av forslagsstiller uendret i dette alternativet.

Kommunedirektøren anbefaler oppstart av reguleringsplanen med denne planavgrensningen, men med enkelte føringer for den videre planprosessen, jf. også forslag til vedtakspunkt 2.

Tiltak som tilrettelegger for bedre tilgang til sjøen for allmennheten vil være viktig og i samsvar med nasjonal strandsoneforvaltning. Hovedtiltakene som er skissert ovenfor om tydelig skilting til offentlig tilgjengelige funksjoner og friområdene i nord, og tilrettelegge for tilgang til sjøen ved å forsterke tverraker er aktuelle tiltak. Dette vil gi allmennheten bedre tilgang til svaberg og sjøen i vest. 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. Etter kommunedirektørens oppfatning bør skilting av traséene, friområdene i nord og offentlige tilgjengelige funksjoner settes som rekkefølgekrav.

Som nevnt foreslår forslagsstiller uendret bruk av de eksisterende tre bygningene i dette alternativet. Samtidig påpekes det at det er mulig å kombinere momentene i alternativ 2 og 3. Ett av momentene i alternativ 3 er å dele bestyrerboligen i tre utleieenheter, samt etablere fellesrom i 1.etasje. Etter kommunedirektørens vurdering bør bestyrerboligen deles inn i utleieenheter, eventuelt kan en av enhetene benyttes som bestyrerbolig til dette formål i den delen av året campingplassen er åpen.

Videre er et av tiltakene i dette alternativet å tilrettelegge for lekeplass. Forslagsstiller foreslår å legge lekeplassen i friområdet nord for campingplassen. Kommunedirektøren mener at lekeplassen må legges innenfor campingområdet, altså i området avsatt til fritid- og turistformål i kommunedelplankart for Tjøme. Det bør settes rekkefølgekrav om opparbeidelse av lekeplass. Dette er vanlig i moderne campingplasser, kommunedirektøren viser til Larvik kommune sin praksis som en av landets største campingkommuner. Krav til størrelse på lekeplassen må vurderes videre i planprosessen. Lekeplassen bør tilrettelegges for lek for barn i alle aldre.

Planavgrensningen for alternativ 2 inkluderer friområdet og sjøarealet nord for campingplassen. Kommunedirektøren mener det er viktig fordi det er naturlig å se disse arealene i sammenheng med campingplassen og det er ønskelig å knytte bestemmelser til områdene. Friområdet i nord er et

statlig sikret friluftsområde med verdi *svært viktig friluftsområde*. Det er derfor viktig å sikre at allmennheten har god tilgang til området, både faktisk og opplevelsesmessig.

I kommuneplanens utfyllende bestemmelser pkt. 36 om Bevaring av friluftsinnteresser - Soner med særlig hensyn til friluftsliv fremgår følgende bestemmelse: «*Følgende interesser skal vektlegges foran andre: Hensynet til friluftsliv og rekreasjon, herunder allmennhetens tilgang til sjø og/eller vassdrag.*» Kommunedirektøren mener at det er behov for en mer detaljert og utfyllende bestemmelse knyttet til arealet i reguleringsplanen. Videre i planprosessen vil det være naturlig å vurdere om det er ønskelig å tilrettelegge for konkrete tiltak for friluftslivet. Aktuelle tiltak kan være sandvolleyballbane, bocciabane, skilt, benker, bord, faste grill-/bålplasser mm.

Sjøarealet er avsatt til Bruk og vern av sjø og vassdrag – friluftsområde i kommunedelplankart for Tjøme. Det er ikke en egen bestemmelse knyttet til dette formålet. Det bør i den videre prosessen vurderes om det skal knyttes bestemmelse om eventuelle konkrete tiltak til området. Aktuelle tiltak kan være badebøyer, stupetårn/stupebrett, vanntrampoline, badebrygge, badetrapp/baderampe mm. Etter kommunedirektørens oppfatning er dette et tiltak som må vurderes videre i planprosessen, da enkelte tiltak i sjøen kan komme i konflikt med naturverdier, her må det i videre prosess hesnyn belyses og vektas.

Alternativet omfatter i tillegg vei fram til og med Oslofjordens friluftsråd (OF) sin friluftsparkering sør for campingplassen og selve parkeringen og planlagt utvidelse av denne. Med tanke på at det er ønskelig å utvide parkeringen, bør dette arealet inngå i planavgrensningen.

Alternativ 3

Planavgrensning for alternativ 3 omfatter campingområdet, friluftsområdet i nord, småbåthavn i nordøst, friluftsparkeringen til OF og veien frem til offentlig vei inkl. areal for møteplasser. I tillegg til tiltakene nevnt i alternativ 2 foreslås det ytterligere tiltak: tilrettelegge for kyststi i vest, tilrettelegge for vannlek i strandområdet i nordøst, dele bestyrerboligen i utleieenheter og tilrettelegge for flere møteplasser på adkomstveien.

Ett av tiltakene som foreslås i dette alternativet er å tilrettelegge for kyststi i vest. Det er skissert to mulige traséer for kyststi. Kommunedirektøren vurderer at dette tiltaket vil medføre uheldige inngrep i strandsonen fordi terrenget er kupert med flere bratte partier. Dette gjelder særlig trasé 1. Samtidig vil etablering av slik kyststi medføre at campingvogner må flyttes og antall plasser til camping vil kunne bli redusert. Kommunedirektøren anser det som viktigere å etablere tverrforbindelse fra campingplassen og ut til dette området, som nevnt under alternativ 2. Dette bedrer tilgangen for allmennheten, slik at de som ønsker å bevege seg i dette området enklere kan gjøre det.

Tilrettelegging for vannlek er et av tiltakene som foreslås. Eksempler på aktuelle tiltak er listet opp under alternativ 2.

Det foreslås å dele bestyrerboligen i tre utleieenheter, samt at det etableres fellesrom i 1. etasje. Etter kommunedirektørens vurdering bør bestyrerboligen deles inn i utleieenheter, eventuelt kan en av enhetene benyttes som bestyrerbolig. Et fellesrom kan også være positivt for campingplassen. Kommunedirektøren bemerker at det bør legges til rette for resepsjon på campingplassen dersom det ikke skal tilrettelegges for bestyrerbolig.

I dette alternativet er veien frem til offentlig vei og areal for møteplasser langs veien inkludert i planavgrensningen. Veien er flere steder svært smal og uoversiktlig, det er derfor stort behov for flere møteplasser langs veien. Dersom dette alternativet vedtas og det stilles rekkefølgekrav for opparbeidelse av møteplasser, vil det kunne bli behov for å ekspropriere areal der det eventuelt ikke er mulig å inngå en frivillig avtale. Det er ikke vurdert å stille krav om en generell utvidelse av veien.

Videre er småbåthavnen i nordøst inkludert i planavgrensningen. Småbåthavnen er regulert til privat småbåthavn (SP4) i reguleringsplan nr. 57 del av Mostranda, vedtatt 14.10.98. Det er ikke knyttet bestemmelser til småbåthavnen i den nevnte planen. Småbåthavnen er inkludert i dette alternativet fordi det er festet til landarealet som inngår i planområdet og fordi det kan være behov for å knytte bestemmelser til området, samt å vurdere behovet for parkering.

Til informasjon er planavgrensningen i vedlegg lagt mye lengre ut fra veidekke fordi det er usikre grensepunkter langs veien. Det vil ikke være nødvendig med så bred avgrensning som det vist.

Naturmangfold

I Naturbasen er det innenfor alternativ 3 til planavgrensning registrert naturtypene bløtbunnsområde i strandsonen med verdi *viktig* og grus- og steinstrand med spesiell flora med verdi *svært viktig*. Naturtype ålegress-samfunn med verdi *svært viktig* ligger inntil planområdet.

I Artsdatabanken er det registrert flere rødlistearter i planområdet: *Carabus clathratus* (billeart) og kostalvmattevever (edderkoppdyr), *Scrobipalpula psilella* (sommerfugl), *Parornix torquillella* (sommerfugl) og blek knoppurtflatmøll (sommerfugl) som er i kategorien *sterkt truet* (EN). Beltevæpnerhatt (soppart), strandullspinnederkopp, markusflue (tovinge), slåpetornsmalmott (sommerfugl), kjempesivmott (sommerfugl), dunkjevleebmott (sommerfugl), *Caloptilia robustella* (sommerfugl), *Metzneria neuropterella* (sommerfugl) som er i kategorien *sårbar* (VU). Askesmalmott (sommerfugl), sumpnebbmott (sommerfugl), *Crassa unitella* (sommerfugl), *Tachydromia woodi* (tovinge) og hårseigsopp som er i kategorien *nær truet*.

I tillegg er det registrert en rekke rødlistede fuglearter innenfor planområdet, blant annet makrellterne, vipe, alke, horndykker og dvergdykker.

Det må tas hensyn til nevnte naturtyper og rødlistearter i det videre planarbeidet. Samtidig må det gjøres en vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

Kulturminner

Det er ikke registrert forekomster av automatisk fredete kulturminner eller nyere kulturminner innenfor planområdet.

Estetikk

Forslagsstiller har redegjort for at bygningene som er oppført står i stil med hverandre og at materialene som er benyttet består av tre, stein og betong som vil eldes over tid og få et naturlig preg til omgivelsene. Det er videre redegjort for at byggene er lagt mot svaberg og i terreng for å dempe bygningsmassens uttrykk, men samtidig være lett tilgjengelig for de med nedsatt funksjonsdyktighet, campingplassens gjester og dagsturister som bruker områdene rundt campingplassen.

Forslagsstiller har også redegjort for at arealet til den samlede bygningsmassen på Mostranda Camping har blitt vesentlig redusert og at bebyggelsen er trukket lengre fra sjøen sammenlignet med tidligere bygningsmasse. Det påpekes at selv om bebygd areal er redusert fra ca. 1140 m² og til 545 m², er bruksarealet kun redusert fra 985,3 m² til 851 m². Den nye bygningsmassens samlede volum er derfor ikke vesentlig redusert sammenlignet med tidligere bygningsmasse.

Kommunedirektøren mener det i den videre planprosessen må foretas en planfaglig vurdering av den estetiske utformingen til bygningene på campingplassen. Bygningene er eksponert mot sjøen og friområdene og tilpasning til de naturgitte omgivelsene vil være viktig. I lys av dette må både den fysiske utformingen, terrengtilpasning og bruken av bygningen vurderes videre i planprosessen. Bygningenes bruk gir virkning på opplevelsen av byggene. Dette omfatter også eventuelle bygningsmessige tilpasninger, som for eksempel fasadeendringer i form av endret material- og fargevalg. Kommunedirektøren viser også til at selv om bygningene er trukket lenger fra sjøen,

medfører den endrede bruken og etablering av plen at arealene rundt bygningene privatiseres. For eksempel strekker plenen til bestyrerboligen seg omtrent like langt fra sjøen som tidligere bygning. Forslagsstiller har ikke beskrevet forslag til endringer i arkitekturen i noen av alternativene og ønsker å beholde bygningene slik de fremstår i dag.

Lek

Kommunedirektøren vurderer at det må reguleres til og opparbeides lek uavhengig av hvilket alternativ som vedtas, innenfor campingområdet, i område avsatt til fritid- og turistformål i kommunedelplankart for Tjøme. Krav til størrelse på lekeplassen må vurderes videre i planprosessen. Til orientering er minstearealet for lekeplass innenfor campingområder i Larvik kommune 350 m². Lekeplassen bør tilrettelegges for lek for barn i alle aldre.

Atkomst

Campingplassen har atkomst via Moveien. Største delen av Moveien er privat med private grunneiere.

I oppstartsmøtet redegjorde kommunen for det må vurderes om hele eller deler av atkomstveien tas med i planavgrensningen for å sikre at det er tilstrekkelig med møteplasser. For å avklare hvor mye av atkomstveien som bør inkluderes i planavgrensningen ble det avtalt at det skulle gjennomføres en befaring av området og atkomstveien.

Hele atkomstveien ble befart. Veien er flere steder svært smal og uoversiktlig, det er derfor stort behov for flere møteplasser langs veien. Det ble derfor foreslått at veien tas med frem til offentlig vei i et av alternativene til planavgrensning. Det bemerkes at dette alternativet kan medføre ekspropriasjon av eiendom ved møteplassene dersom en ikke skulle komme frem til omforente avtaler.

Fordi alternativet legger opp til møteplasser langs veien, stilles det ikke krav til at det skal opparbeides bredere vei enn dagens vei.

Parkering

Det er etablert et parkeringsområde utenfor bommen til Mostranda Camping. I tillegg ligger Oslofjordens friluftsråd sin parkering sør for campingplassen. Til informasjon har Oslofjordens friluftsråd sendt inn søknad om å utvide parkeringen sør for campingplassen.

Båthavnen nordøst i området tilhører Mostranda båtforening. Det er i dag ingen parkeringsplasser til båthavnen. Det ble opplyst i oppstartsmøtet at det er fritidsboligeiere i området som bruker båthavnen og at de da parkerer ved fritidsboligene og går bort til båthavnen. Behovet for parkering til båthavnen bør uansett vurderes.

Videre må det kartlegges om det er tilstrekkelig antall parkeringsplasser for friluftsområdet og campingplassen.

Vann og avløp

Bebyggelsen er etablert og tilkoblet VA-ledninger. Det må redegjøres for vann og avløp i planforslaget, det er ikke nødvendig å utarbeide en fullstendig kommunalteknisk plan.

Fortelt

I punkt 27 i kommuneplanens utfyllende bestemmelser er det følgende bestemmelse for camping: *Der gjeldende reguleringsplan gir rom for fortelt kan isolerte fortelt benyttes på følgende vilkår:*

- a) Forteltet må kunne demonteres/flyttes på en enkel måte.*
- b) Størrelsen må ikke gå ut over det som tillates i gjeldende reguleringsplan, og ikke på noe punkt være høyere eller bredere enn vognas karosseri og ha estetisk god utforming.*
- c) Forteltet skal være bygd i et brannhemmende materiale.*

Ved utarbeidelse av reguleringsbestemmelser må det tas hensyn til denne bestemmelsen.

Telting

Kommunedirektøren mener at det i planprosessen må vurderes om det skal settes av areal til telting innenfor campingområdet.

Ferdselsveier/tilgang til sjø

Kommunedirektøren vurderer at uansett hvilket alternativ til planavgrensning som vedtas, må tverrforbindelsene fra campingplassen og ut mot svaberg og sjøen i vest reguleres og etableres.

Skilting

Kommunedirektøren vurderer at uansett hvilket alternativ til planavgrensning som vedtas, må det reguleres og etableres tydelig skilting til offentlig tilgjengelige funksjoner og friområdene.

Annet

Brannplan for campingområdet må legges ved planforslaget.

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) må varsles. NVE ønsker at det i oversendelsesbrevet beskrives tydelig hva man ønsker bistand til for at de skal kunne gi en konkret uttalelse til planen, jf. tidligere tilbakemeldinger fra NVE. Det må også fremgå av ROS-analysen hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

Det bemerkes at formålsgrensen mellom fritid- og turistformålet og LNF-området nord for campingområdet i kommuneplanens arealdel ikke er lik eiendomsgrensen. Enkelte campingvogner og bygg er plassert innenfor arealet som er avsatt til LNF-formål med hensynssone friluftsliv. Det tillates ikke campingvogner eller bygninger utenfor arealet som er avsatt til fritid- og turistformål, selv om de er plassert innenfor forslagsstillers eiendom. Se vedlagt dokument «flyfoto med kommuneplan».

Enkelte av de faste gjestene til campingplassen har allerede sendt inn innspill til forespørsel om planoppstart. Disse er vedlagt. Kommunedirektøren viser til saksbehandlingsreglene i plan- og bygningsloven §§ 12-8 og 12-10, med de høringsperioder planprosessen tilrettelegger for, blant annet i forbindelse med varsel om oppstart. Av hensyn til de berørtes rettigheter, vil kommunedirektøren forholde seg til de formelle høringsprosessene som er gitt i loven. Innspillene kommenteres derfor ikke her, men vil bli tatt med i den videre planprosessen sammen med eventuelt andre uttalelser til varsel om oppstart. Kommunedirektøren understreker at alle relevante momenter vil bli vurdert i den videre planprosessen.

Konsekvensutredning

Planinitiativet er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning. Den vil ikke falle inn under § 6 om planer som alltid skal konsekvensutredes, og det skal heller ikke reguleres til formål som etter § 8 må vurderes om de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn som kan utløse krav til konsekvensutredning. Planen er slik den er skissert og beskrevet i planinitiativet er i hovedsak i samsvar med overordnet plan. Med bakgrunn i dette legger kommunedirektøren til grunn at det ikke er krav til konsekvensutredning i denne plansaken. Selv om det ikke utløses krav til konsekvensutredning, vil kommunedirektøren understreke at det er viktig å belyse planens virkninger for natur, miljø og samfunn på en utfyllende og god måte i planbeskrivelsen.

Gebyr

Gebyrregulativet § 2-6 Forespørsel om planoppstart: kr. 20.615,-

Det informeres om at ved behandling av planforslag tas ikke arealer som reguleres til offentlige

grønnstruktur- og friluftsmål og verneområder med i beregningen jf. gebyrregulativet § 2-7.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at oppstart av detaljregulering nr. 2020002 Mostrand camping med planavgrensning omtalt som alternativ 2 og de føringer som er gitt i saksutredningen igangsettes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8.