

Saksbehandler: Elise Westgaard
Telefon:
Kommuneutvikling

Mostranda camping - Detaljregulering nr. 2020002 - 1.gangsbehandling

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Råd for personer med funksjonsnedsettelse	08.04.2024	017/24
Eldreråd	08.04.2024	016/24
Klima og miljøråd	08.04.2024	014/24
Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø	10.04.2024	040/24

Kommunedirektørens innstilling

1. Forslag til detaljregulering nr. 2020002 for Mostranda camping, datert 02.06.2022, sist revidert 28.02.2024, med tilhørende bestemmelser datert 22.12.2021, sist revidert 20.03.2024, legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 på følgende vilkår:
2. Bestemmelsene må endres i samsvar med vedlegget Bestemmelser med kommentarer, blant annet for å sikre bygningsmessige endringer som er anbefalt av kommunedirektøren. Det gjelder spesielt at maks kotehøyder for bestemmelsesområdene #3 må reduseres for å sikre lavere bygg der det ikke tillates takterrasse. Maks fasadehøyder for bygningene må inntas i bestemmelsene.
3. Bestemmelsesområde #2 nord for LEK skal endres til friluftstelting i stedet for kommersiell telting. Bakgrunnen er at dette bestemmelsesområdet ligger i område avsatt til fremtidig friområde i kommuneplanens arealdel.
4. Det skal være begrenset åpningstid på campingplassen fra 1. mai til 15. september. Dette inntas i bestemmelsene.
5. Deler av FTU1 må endres til friområde i plankartet da det av hensyn til landskap og friluftstinteresser ikke er ønskelig med bebyggelse der. Se vedlegget Bestemmelsesområder.

Det vises til de vurderinger og begrunnelser som fremkommer i saksfremstillingen.

Innkommne forslag:

Kommentar føringer for bestemmelser, foreslått av Gunnar Fredriksen, Fremskrittspartiet

Det gjøres vedtak om disse føringer i vedlegget "Bestemmelser med kommentarer"

Det er for å få frem disse punktene:

1. Nytt pkt.3 Det skal være Campingdriver som bestemmer hvor telt kan settes opp på #2. Formål #2 blir Friområde/teltområde.
2. Nytt pkt. 4 Det skal være mulighet for helårsdrift.
3. Bygg FTU1 eventuelt også bygg FTU2 skal gesims reduseres ned mot takflaten fra nord til inntrukket takterrasse.

Ny tekst kommentar i bestemmelser.

§5.1b-Campingplassen kan holdes åpen hele året.

§5.2.1 (.FTU1) 1. setning: Bestemmelser med kommentarer: Maks tillatt kotehøyde for bebyggelsen +8,2moh nord til inntrukket takterrasse +9,2moh.

§11.2 Bestemmelseområde #2Bestemmelser med kommentarer: Beholde tekst som innsendt. (Telt oppsett)

§11.3 Bestemmelseområde #3 Bestemmelser med kommentarer: På bygg FTU1 FTU2 senkes gesims over eventuell terrasse mot nord fra kotehøyde 9,2moh. til kotehøyde 8,2moh. Frem til inntrukket takterrasse.

Mostranda nytt delforslag, foreslått av Gunnar Fredriksen, Fremskrittspartiet

Nytt punkt 2. Bygg FTU1 område #3 nord senkes gesims til kotehøyde ca 8,2. Maks fasadehøyder for bygningene må inn i i bestemmelser.

“Ny tekst kommentarer ” gjøres om til protokolltilførsel.

Vedtak som innstilling fra Eldreråd, 08.04.2024

Eldrerådet tar saken til orientering.

Vedtak som innstilling fra Råd for personer med funksjonsnedsettelse, 08.04.2024

Rådet ber om at følgende inntas som bestemmelser i reguleringsplanen:

- a) Tilstrekkelig antall HC-parkeringsplasser
- b) Baderampen må være tilgjengelig med fast dekke fra HC parkering ned til stranden
- c) Adkomstveier må ha fast dekke og tilstrekkelig bredde
- d) HC toalett må være tilgjengelig fra friluftsområdet og HC parkeringen.

Råd for personer med funksjonsnedsettelse 08.04.2024:

Behandling:

Rune Johansen foreslo:

Rådet ber om at følgende inntas som bestemmelser i reguleringsplanen:

- a) Tilstrekkelig antall HC-parkeringsplasser
- b) Baderampen må være tilgjengelig med fast dekke fra HC parkering ned til stranden
- c) Adkomstveier må ha fast dekke og tilstrekkelig bredde
- d) HC toalett må være tilgjengelig fra friluftsområdet og HC parkeringen.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

RMNF - 017/24 Vedtak:

Rådet ber om at følgende inntas som bestemmelser i reguleringsplanen:

- a) Tilstrekkelig antall HC-parkeringsplasser

b) Baderampen må være tilgjengelig med fast dekke fra HC parkering ned til stranden

c) Adkomstveier må ha fast dekke og tilstrekkelig bredde

d) HC toalett må være tilgjengelig fra friluftsområdet og HC parkeringen.

Eldreråd 08.04.2024:

Behandling:

Gunnar Svendsen foreslo:
Eldrerådet tar saken til orientering.
Forslaget enstemmig vedtatt.

ER - 016/24 Vedtak:

Eldrerådet tar saken til orientering.

Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø 10.04.2024:

Behandling:

Kommentar føringer for bestemmelser, foreslått av Gunnar Fredriksen, Fremskrittspartiet
Det gjøres vedtak om disse føringer i vedlegget "Bestemmelser med kommentarer"

Det er for å få frem disse punktene:

1. Nytt pkt.3 Det skal være Campingdriver som bestemmer hvor telt kan settes opp på #2. Formål #2 blir Friområde/teltområde.
2. Nytt pkt. 4 Det skal være mulighet for helårsdrift.
3. Bygg FTU1 eventuelt også bygg FTU2 skal gesims reduseres ned mot takflaten fra nord til inntrukket takterrasse.

Ny tekst kommentar i bestemmelser.

§5.1b-Campingplassen kan holdes åpen hele året.

§5.2.1 (.FTU1) 1. setning: Bestemmelser med kommentarer: Maks tillatt kotehøyde for bebyggelsen +8,2moh nord til inntrukket takterrasse +9,2moh.

§11.2 Bestemmelseområde #2Bestemmelser med kommentarer: Beholde tekst som innsendt. (Telt oppsett)

§11.3 Bestemmelseområde #3 Bestemmelser med kommentarer: På bygg FTU1 FTU2 senkes gesims over eventuell terrasse mot nord fra kotehøyde 9,2moh. til kotehøyde 8,2moh. Frem til inntrukket takterrasse.

Mostranda nytt delforslag, foreslått av Gunnar Fredriksen, Fremskrittspartiet

Nytt punkt 2. Bygg FTU1 område #3 nord senkes gesims til kotehøyde ca 8,2. Maks fasadehøyder for bygningene må inn i i bestemmelser.

"Ny tekst kommentarer " gjøres om til protokolltilførsel.

Uttalelse fra Klima og miljørådets møte 08.04.24 ble referert i møte.

Uttalelse fra Barne- og ungdomsrepresentanten ble referert i møte.

Votering

G. Fredriksens forslag til nytt punkt 2 vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Ap, FRSV, Krf) avgitt for kommunedirektørens innstilling.

G. Fredriksens forslag til nytt punkt 3 enstemmig vedtatt.

G. Fredriksens forslag til nytt punkt 4 vedtatt med 10 mot 1 stemme (FRSV) avgitt for kommunedirektørens innstilling.

Kommunedirektørens innstilling punkt 5 falt med 6 mot 5 stemmer (Ap, FRSV, Krf).

Kommunedirektørens innstilling punkt 1 enstemmig vedtatt.

PTM - 040/24 Vedtak:

1. Forslag til detaljregulering nr. 2020002 for Mostrand camping, datert 02.06.2022, sist revidert 28.02.2024, med tilhørende bestemmelser datert 22.12.2021, sist revidert 20.03.2024, legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 på følgende vilkår:
2. Bygg FTU1 område #3 nord senkes gesims til kotehøyde ca 8,2. Maks fasadehøyder for bygningene må inn i i bestemmelser.
3. Det skal være Campingdriver som bestemmer hvor telt kan settes opp på #2. Formål #2 blir Friområde/teltområde.
4. Det skal være mulighet for helårsdrift.

Protokolltilførsel fra Fremskrittspartiet ved G. Fredriksen.

§5.1b-Campingplassen kan holdes åpen hele året.

§5.2.1 (.FTU1) 1. setning: Bestemmelser med kommentarer: Maks tillatt kotehøyde for bebyggelsen +8,2moh nord til inntrukket takterrasse +9,2moh.

§11.2 Bestemmelseområde #2Bestemmelser med kommentarer: Beholde tekst som innsendt. (Telt oppsett)

§11.3 Bestemmelseområde #3 Bestemmelser med kommentarer: På bygg FTU1 FTU2 senkes gesims over eventuell terrasse mot nord fra kotehøyde 9,2moh. til kotehøyde 8,2moh. Frem til inntrukket takterrasse.

Vedlegg:

Plankart
Bestemmelser (forslagsstiller)
Bestemmelser med kommentarer
Planbeskrivelse
ROS-analyse
Bølge- og stormfloanalyse
Kartvedlegg bølgepåvirkning
Fotomontasje
Uttalelser sammenslått
Uttalelser oppsummert og kommentert
Merknadsbehandling forslagsstiller
Vurdering av områdestabilitet
Notat verdivurdering av marine naturtyper
Notat verdivurdering av terrestrisk naturmangfold
Notat plattinger, fortelt og levegger
Brannredegjørelse
Brannplan
E-post fra brannvesenet
Bestemmelsesområder
Brev fra Mostranda camping AS
Klimagassberegninger - 2020002 Mostranda camping
Gbnr 244112 - Moveien 104 - Campingenheter - vurdering av lovlighet
Mostranda camping - førstegangsbehandling februar 2023
Mostranda camping - oppstart av detaljregulering

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 bebyggelsen på 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.

Planforslag for Mostranda camping har tidligere vært til behandling, men dette ble enstemmig avslått i hovedutvalget for kommunalteknikk, formannskapet og kommunestyret i 2023.

Det informeres om at planforslaget som var til behandling i Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø 06.03.2024 ble trukket da det kom inn nye opplysninger fra forslagsstiller som kunne være avgjørende for den videre behandling av saken. Dette var også et ønske fra forslagsstiller.

Etter at planforslaget ble trukket har kommunen mottatt reviderte plandokumenter 20.03.2024. Endringene gjelder i hovedsak at bestemmelsesområde for bølgevernet er tatt ut av planforslaget, det er derfor lagt inn begrensninger for hva som tillates i de delene av campingplassen som er utsatt for bølgepåvirkning.

Norconsult har på vegne av forslagsstiller utarbeidet en bølge- og stormfloanalyse for Mostranda camping som konkluderer med at Mostranda camping er utsatt for flom fra bølger og stormflo. For at campingplassen skal være sikret mot stormflo og bølgepåvirkning er det i analysen anbefalt å etablere

bølgevern vest i planområdet. Bølgevernet må utformes på en slik måte at åpninger mellom svabergene tettes igjen med en plastret steinfylling bestående av store steinblokker.

Forslagsstiller har i siste innsendte planforslag tatt ut bestemmelsesområde for bølgevern. Det er i stedet utarbeidet en risikoanalyse av havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning dersom det ikke etableres et bølgevern (vedlegg 1 i ROS-analysen). Basert på bølgenes influensområde er det konkludert med at felt C2, C7 og C9 kun kan benyttes til kortvarig opphold for camping. Det vil ikke være tillatt med spikertelt, plattinger, leegger eller lignende. Etter kommunedirektørens vurdering betyr dette at det kun skal tillates telting, mobile campingvogner og bobiler innenfor disse feltene. Det vil da være mulig med rask evakuering, og når man reiser fra campingplassen skal alt enkelt kunne tas med i campingvognen eller bobilen. Faste plasser for campingvogner innenfor disse feltene tillates ikke.

Det bemerkes at statlige og regionale myndigheter har varslet nasjonale og regionale interesser i planområdet. Det vil si at det kan bli fremmet innsigelse til planforslaget. Videre er ikke kommunedirektørens tilbakemeldinger om bygningsmessige endringer innarbeidet i planforslaget. Kommunedirektøren mener også det må være begrenset åpningstid fra 1. mai til 15. september. I planforslaget foreslås det at campingplassen er åpen hele året.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn, men på vilkår om å gjøre endringer i bestemmelsene og plankartet. Endringene må gjøres før planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn.

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 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. Kommunepanens 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.

Kommunestyre behandlet i møte 8. februar 2023 to alternative planforslag for Mostrand camping. Ingen av planforslagene var anbefalt av kommunedirektøren. Planforslaget ble fremmet etter krav fra forslagsstiller. Kommunestyret avslo i nevnte møte begge de to alternative planforslagene:

«KS- 004/23 Vedtak:

1. Forslag til detaljregulering nr. 2020002 for Mostrand 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 Mostrand 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.»

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

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 arealdel med bestemmelser og retningslinjer, vedtatt 06.09.2023.

Vurderinger

Uttalelser

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. 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

Kommunedirektøren vil spesielt vise til uttalelsene fra Statsforvalteren og Fylkeskommunen.

Statsforvalteren varsler i brev 30.10.2020 nasjonale interesser knyttet til strandsonen og naturmangfold, dvs. at de varsler en mulig innsigelse. For øvrig tar Statsforvalteren opp temaene friluftsliv og folkehelse, samfunnsikkerhet og beredskap, klimatilpasning, grunnforhold, barn og unge, og universell utforming.

Fylkeskommunens uttalelse 20.10.2020 er knyttet til barn og unge, samferdsel, idrett og friluftsliv og kulturarv. Når det gjelder kystsonen, så uttales det at dersom denne «ikke ivaretas i tilfredsstillende grad til offentlig ettersyn vil fylkeskommunen vurdere å fremme saken til politiske behandling».

Forholdet til overordnet plan

Planområdet er avsatt til fritids- og turistformål, friområde, LNF-formål, friluftsområde i sjø, og bruk og

vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone i kommuneplanens arealdel. Planforslaget har samsvarende arealformål. Det bemerkes at planforslaget er i strid med enkelte bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Det gjelder eksempelvis pkt. 4.1.4 om flom, stormflo og bølgepåvirkning med krav til at kotehøyde for overkant gulv ikke skal settes lavere enn 2,7 meter og pkt. 15 om fritids- og turistformålet hvor det fremgår at tiltakets plassering i landskapet og utforming ikke skal være dominerende i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser, samt at tiltak ikke må være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.

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:

a. Byggegrense mot sjø skal vurderes og reguleres inn i arealplankartet.

Kommentar: Av bestemmelsene fremgår det at byggegrenser mot sjøen, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd, er lik formålsgrensene der ikke annen byggegrense er vist i plankartet. I plankartet er det regulert byggegrense mot naboeiendommer og mellom parsellene.

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

Kommentar: Dette er fulgt opp i planforslaget.

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

Kommentar: Det er regulert inn én lekeplass innenfor fritids- og turistformålet i kommuneplanens arealdel. Dette er i samsvar med føringen.

d. Bruk, omfang 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.

Kommentar: Forslagsstiller har vurdert dette i planbeskrivelsen, og ønsker ikke å legge opp til bygningsmessige endringer i planforslaget, utover at deler av takterrassene ikke kan benyttes (angitt som bestemmelsesområde #3 i plankartet).

Kommunedirektøren mener at planforslaget må ha føringer som vil medføre noen bygningsmessige endringer. Det er lagt vekt på hensynet til landskap og allmennhetens bruk av friområdet, og den privatiserende og avvisende effekten bebyggelsen samlet sett gir. Dette utdypes lengre ned i saksfremlegget.

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

Kommentar: Dette er utført og sikret i plankart og bestemmelser dersom branngatene kan ha en slik funksjon. Allmennhetens rettigheter må uansett 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 satt av tre arealer til telting i planområdet. Arealene ligger innenfor areal regulert til friområde. I kommuneplanens arealdel er ett av arealene i område avsatt til friområde og de andre ligger innenfor fritids- og turistformålet. Teltområdene er vist som bestemmelsesområder #2 i plankartet. Teltområdet som ligger i friområdet i arealdelen bør være til friluftstelting.

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

Kommentar: Det bemerkes at kommuneplanens arealdel er revidert og at ny kommuneplan ikke har en bestemmelse om fortelt. For øvrig har kommunedirektøren foretatt en fornyet vurdering av størrelse på fortelt. Det er vurdert at punkt 27 i den tidligere 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: I reguleringsbestemmelsene § 5.3 fremgår det at størrelse på fortelt skal være maks 30 m², størrelse på plating skal være maks 30 m² og total størrelse for en campingenhet er maks 75 m². Dette er i samsvar med kommunedirektørens vurdering og anbefaling.

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 (o_P1) i sør kan utvides. Det er også regulert inn tre parkeringsarealer inne på campingplassen.

Om reguleringsbestemmelsene

Kommunedirektøren har foretatt en grundig vurdering av bestemmelsene og gitt tilbakemelding til forslagsstiller om hva som må endres før det kan anbefales at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. I siste innsendte forslag til bestemmelser, som forslagsstiller ønsker at skal legges ut til offentlig ettersyn, er enkelte av kommunedirektørens innspill ikke hensyntatt. 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:

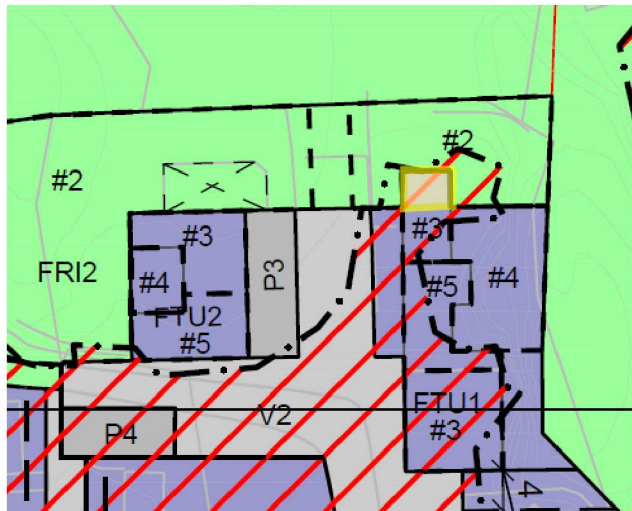
- Det må være begrenset åpningstid på campingplassen fra 1. mai til 15. september. Forslagsstiller ønsker at campingplassen skal være åpen hele året.
- Maks fasadehøyder for bygningene må inntas i bestemmelsene.
- Bestemmelser som sikrer bygningsmessige endringer som er foreslått av kommunedirektøren må innarbeides i bestemmelsene. Det gjelder spesielt at det må oppgis ulike kote- og fasadehøyder for bestemmelsesområde #3 og #5.
- Bestemmelsesområde #2 nord for LEK bør være areal for friluftstelting i stedet for kommersiell telting. Bakgrunnen er at dette bestemmelsesområdet ligger i område avsatt til fremtidig friområde i kommuneplanens arealdel. Hvis det ikke stilles krav om dette, anbefaler kommunedirektøren at dette bestemmelsesområdet fjernes fra plankartet.

Kommunedirektøren anbefaler at bestemmelsene endres før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Om plankartet

I plankartet må det etter kommunedirektørens vurdering gjøres følgende endringer:

- Deler av FTU1 må endres til friområde da det ikke er ønskelig med bygg der. Se utsnitt nedenfor hvor det aktuelle arealet på ca. 17 m² er vist med gult.



Kommunedirektøren anbefaler at plankartet endres før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Brannsikkerhet

Mostranda camping er et særskilt brannobjekt på bakgrunn av at brann i området kan medføre tap av mange liv. Kommunedirektørens vurdering er at brannsikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget. Plankartet deler inn campingplassen i parseller og det er regulert 8 meter byggegrense mellom hver parsell som skal fungere som branngater.

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 er nå lagt inn rekkefølgekrav om at det må legges ny vannledning med tilstrekkelig kapasitet (min. 20 l/s) til Mostranda camping.

Byggegrense

I bestemmelsene inngår følgende: *Byggegrenser mot sjøen, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd, sammenfaller med formålsgrensene der ikke annen byggegrense er vist i plankartet.* I plankartet er det regulert byggegrense mot naboeiendommer og mellom parsellene.

I friområdet åpnes det for enkelte friluftstiltak, blant annet universelt utformet baderampe i badesesongen. Denne kan plasseres innenfor bestemmelsesområde #6.

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 breddeutvidelse av hele eller deler av veien, slik at to kjøretøy kan møtes. Det bemerkes at økt etablering av korttidsplasser sannsynligvis vil genere økt trafikk på Moveien. Planavgrensningen som ble vedtatt i planoppstarten omfatter nordre del av Moveien. Den delen av Moveien som er inkludert i planområdet har regulerte møteplasser.

Bebyggelse 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:

- FTU1 (bygg1): 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.
- FTU2 (bygg2): Første etasje inneholder servicefunksjoner både for campingens gjester og strandbesøkende, herunder WC og bad, og består også av lager, vaskerom og gang. Andre etasje er tilrettelagt for utleie av to utleieenheter, disse leies ut på sesongbaserte kontrakter.
- FTU3 (bygg3): 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 som nevnt at FTU1 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 ved å benytte ett av byggene som privat bolig på helårsbasis 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.

FTU1 har takterrasse på store deler av takflaten, terrasse på terreng mot kollen i øst og under den utkragede bygningsdelen i nord, samt plen mot nord. FTU2 har takterrasse på hele takflaten, terrasse på terreng mot vest og nord, oppfylt terreng mot nord, samt plen mot nord og vest. Takterrassene har tett rekkverk, noe som medfører økt gesimshøyde, og bygningene oppfattes som et høyere bygg enn det som er nødvendig for bruken.

Kommunedirektøren har gitt tilbakemelding til forslagsstiller om at bebyggelsen innenfor FTU1 og FTU2 må reduseres. I plansammenheng vil dette gjøres gjennom føringer i reguleringsplanen. Eksempelvis vil bebyggelsens omfang styres gjennom byggegrenser, bestemmelser om maksimal utnyttelse (BYA) og høydebestemmelser.

Forslag til endringer for bebyggelsen innenfor FTU1:

1. Redusere byggets omfang ved å trekke bygningens fasade lengre fra strandområdet/friområdet i nord ved å redusere del av takterrassen, det tilsvarer ca. 17 m² (markert med et kryss i vedlegget bestemmelsesområder). I plansammenheng vil det si å endre formålsgrensen/byggegrensen mot nord.
2. Redusere størrelsen på markterrassen nærmest strandområdet/friområdet i nord (markert med et kryss i vedlegget bestemmelsesområder).
3. Ikke tillate takterrassen nærmest strandområdet/friområdet i nord (#5 i vedlegget bestemmelsesområder). Ettersom takterrassen har tett rekkverk, må rekkverket tas bort slik at byggets høyde reduseres der takterrasse ikke er tillatt. I plansammenheng styres dette ved å oppgi en lavere gesimshøyde for det aktuelle bestemmelsesområdet.
4. 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.

I planforslaget er ikke punkt 1 og 2 hensyntatt. Punkt 3 er delvis hensyntatt ved at det ikke tillates takterrasse, men det er ikke sikret reduksjon i byggehøyder. Det som fremgår av punkt 4 er inkludert i bestemmelsene. Samtidig åpner planforslaget for at campingplassen kan være åpen hele året, det vil si

at bestyrerboligen da kan være i bruk hele året. Kommunedirektøren mener det må være tidsbegrenset åpningstid fra 1. mai til 15. september.

Forslag til endringer for bebyggelsen innenfor FTU2:

1. Ikke tillate terrasse og oppfylling av terreng nærmest strandområdet/friområdet i nord (markert med et kryss i vedlegget bestemmelsesområder).
2. Ikke tillate takterrassen nærmest strandområdet/friområdet i nord (markert med #2 i vedlegget bestemmelsesområder). Ettersom takterrassen har tett rekkverk, må rekkverket tas bort slik at byggets høyde reduseres der takterrasse ikke er tillatt. I plansammenheng styres dette ved å oppgi en lavere gesimshøyde for det aktuelle bestemmelsesområdet.
3. Bygningen må deles inn i minimum to utleieenheter for korttidsutleie.

I planforslaget er punkt 1 og 3 hensyntatt. Punkt 2 er delvis hensyntatt ved at det ikke tillates takterrasse, men det er ikke sikret reduksjon i byggehøyder.

Kommunedirektøren vurderer at disse endringene vil medføre at bygningene blir mindre dominerende i landskapet slik at den privatiserende og avvisende effekten bebyggelsen har vil reduseres. Samtidig påpekes det at dette er relativt beskjedne bygningsmessige endringer med tanke på de strenge reglene som gjelder i 100-metersbeltet langs sjøen, og det vil fortsatt være gode arealer igjen til takterrasse.

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, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 første ledd. 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.

Kommunedirektøren vurderer at foreliggende planforslag ikke tar tilstrekkelig hensyn til landskap, estetikk, friluftsliv og andre allmenne interessene i strandsonen. Det anbefales derfor endringer i plankart og bestemmelser før planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn.

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.

Det fremgår av bestemmelsene § 7.3 for friområde FRI2 at terrenget foran bebyggelse innenfor FTU2 skal senkes tilsvarende høyde som terrenget mot o_FRI1. Etter kommunedirektørens syn vil dette redusere den private sfæren rundt bygningen. Samtidig er dette et naturlig tiltak for at FRI2 (bestemmelsesområde #2) skal kunne benyttes som teltområde.

Fortelt, plattinger og levegg

I bestemmelsene er det åpnet for at forteltet kan være inntil 0,5 m høyere enn campingvogna. Det er videre satt krav til maks. størrelse på fortelt, plattinger, levegger og total størrelse for en campingenhet. Fortelt skal være maks 30 m², platting skal være maks. 30 m² og total størrelse for en campingenhet er maks. 75 m². I en campingenhet inngår campingvogn med tilhørende fortelt, platting, levegg og lignende byggverk. Disse størrelsesbegrensningene vil etter kommunedirektørens syn ivareta behovene til en campingenhet.

Kommunen har etter oppfordring fra hjemmelshaverne til Mostranda camping, foretatt en vurdering av lovligheten av eksisterende campingenheter. Det vises til vedlagt notat hvor dette er vurdert. I notatet fremgår det at det mellom 2007 til 2021 er plassert og oppført en rekke tiltak som isolerte fortelt/spikertelt, faste terrasser/plattinger, levegger og gjerder, på Mostranda camping. Det konkluderes med at tiltakene som ble oppført i perioden i all hovedsak er i strid med bebyggelsesplanen

fra 2003, og av den grunn avhengig av dispensasjon. Videre at tiltakene har vært plassert lengre enn to måneder, og at de av den grunn også var avhengig av søknad og tillatelse før de ble etablert. Tjøme kommunes arkiv er undersøkt uten å finne noen søknader om etablering av isolerte fortelt/spikertelt eller andre installasjoner knyttet til campingdelen av Mostrand camping. En legalisering av tiltakene vil måtte skje gjennom søknad om etterhåndsgodkjenning. Gjeldende regelverk for blant annet avstand mellom campingenheter vil da gjelde.

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 campingenheter skal fjernes utenfor sesongen og det er ikke satt av areal til vinterlagring. Fordelene ved vinterlagring er at campingplassen blir mindre privatisert i den perioden campingplassen er stengt.

Lek

Det er regulert inn én lekeplass. Kommuneplanens arealdel har ikke størrelseskrav for lekeplasser på campingplasser. Kommunedirektøren har gitt tilbakemelding om at min. 350 m² kan legges til grunn, og at lekeplassen må oppfylle kvalitetskrav for lek iht. kommuneplanens arealdel. Det er satt av 352 m² til lek.

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 (o_P1, P2-4). Det legges opp til at friluftsparkeringen (o_P1) 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 geografisk 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 Mostrand. 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. I kommuneplanens arealdel er det avsatt byggegrense for å åpne for et slikt tiltak. Baderampen kan plasseres innenfor bestemmelsesområde #6 som grenser til ålegressforekomsten. Det er 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 ferdsele 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 fordi det er mindre tiltak som er montert i fast fjell. 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 det vestlige bestemmelsesområde #2 er et fint område for friluftsteltning 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 én lekeplass 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 befaringsplanering av planområdet hvor de har gjort en arkeologisk kartlegging av sjøen, og konklusjonen etter befaringen 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. Det er gjort en vurdering av områdestabiliteten i vedlagt notat. Det er konkludert med at det ikke kan identifiseres et mulig løsne- eller utløpsområde for skred i eller ved planområdet. Områdestabiliteten vurderes som tilfredsstillende.

I ROS-analysen er brannfare identifisert som en relevant fare fordi campingvogner står tettere enn kravet i teknisk forskrift § 11-6. Brannsikkerhet er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget. Det vises til avsnittet om brannsikkerhet.

Store deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Det er regulert inn faresone for stormflo. Det er utarbeidet en bølge- og stormfloanalyse for Mostrand camping. Analysen konkluderer med at Mostrand camping er utsatt for flom fra bølger og stormflo. For å sikre Mostrand camping mot flom fra bølger anbefales det å etablere et bølgevern i åpningene mellom svabergene mot vest. Det er identifisert tre områder som bør «tettes igjen» for å hindre at bølger slår inn over campingplassen. De aktuelle områdene ligger i friområdet langs sjøen vest i planområdet. I analysen er det nordligste området beskrevet som det mest utsatte området hvor det må etableres en steinfylling for å sikre planområdet. Toppen på bølgevernet bør ligge på kote +3,8, ha en bredde på 9,5 meter og en plastret sjøfront som skrår ned mot sjøen med helning på 1:1.3. Bredden i toppen kan reduseres til om lag 6.5 meter dersom hele bølgevernet bygges 1 meter høyere (kote +4,8). De to andre utsatte områdene er ikke nærmere beskrevet i analysen, utover at det også der må tettes igjen mellom svabergene for å sikre campingplassen mot bølge- og flompåvirkning.

Kommunedirektøren vurderer at bølgevernet ikke er et friluftstiltak, slik at etablering av bølgevern i friområdet vil være i strid med arealformålet. I tillegg er bølgevernet plassert utenfor avsatt byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel. I 100-metersbeltet langs sjøen skal det samtidig tas

særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl. § 1-8 første ledd. Det påpekes at bølgevernet vil ha en svært negativ påvirkning på områdets særpreg og landskapskvalitet. I tillegg vil friluftssinteressene bli negativt påvirket ved at landskapsbildet og tilgang til sjøen endres.

Forslagsstiller har i siste innsendte planforslag tatt ut bestemmelsesområde for bølgevern. Det er i stedet utarbeidet en risikoanalyse av havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning dersom det ikke etableres et bølgevern (vedlegg 1 i ROS-analysen). Basert på bølgenes influensområde, som er basert på bølgeberegninger og overskyllingsrater, som igjen er basert på åpninger i svaberget vest for campingen og dimensjonerende storm, er det konkludert med at felt C2, C7 og C9 kun kan benyttes til kortvarig opphold for camping. Det er ikke tillatt med spikertelt, plattinger, levegger eller lignende. Etter kommunedirektørens vurdering vil dette si det kun skal tillates telting, mobile campingvogner og bobiler innenfor disse feltene, slik at det vil være mulig med rask evakuering iht. beredskapsplan dersom værmeldingen tilsier det. Det betyr at når man reiser fra campingplassen skal alt enkelt kunne tas med i campingvognen eller bobilen. Faste plasser for campingvogner tillates dermed ikke for disse feltene.

I pkt. 4.1.3 om flom, stormflo og bølgepåvirkning i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel fremgår det at kotehøyde for overkant gulv ikke skal settes lavere enn 2,7 meter (høydereferanse NN2000) for byggverk som etter TEK17 § 7-2 er fastsatt i sikkerhetsklasse F2 og F3. I spesielt eksponerte områder der flere eller alle forholdene kan inntreffe samtidig, skal det vurderes å sette kotehøyde høyere enn 2,7 meter. I bølge- og stormfloanalysen fremgår det at bebyggelsen innenfor FTU1-3 som allerede er etablert, har overkant gulv som ligger høyere enn stormflonivået i sikkerhetsklasse F2 (2,2 m over NN2000 for Tjøme). Dette innebærer at bygningene innehar tilstrekkelig sikkerhet mot flom fra statisk (stillestående) stormflo i henhold til kravene fra TEK17. I analysen er det derfor konkludert med at de eksisterende bygningene har tilstrekkelig sikkerhet mot flom fra bølger og stormflo. Det betyr at det innenfor planområdet aksepteres en lavere kotehøyde for overkant gulv enn kravet i kommuneplanen.

Krav til tinglysning

Kommunedirektøren mener det vil være viktig å sikre allmennhetens rettigheter innenfor planområdet. Allmennheten må gis følgende rettigheter gjennom tinglysning før sluttbehandling av reguleringsplanen (i tillegg til at det sikres gjennom bestemmelsene):

- Bruk av lekeplassen.
- Ferdsel og opphold i friområdene (som ligger på privat grunn).
- Ferdsel på veiene (V) og turveiene (TV).
- Telting på teltområdet i vest (bestemmelsesområde #2 nord for LEK).
- Ferdsel på teltområdene i øst.

Folkehelse

Friluftslivsområdene reguleres til friluftslivsformål og friområder, med unntak av friluftsparkeringen som reguleres til parkering. Tilgang til sjøen er regulert i planen gjennom veier/turveier, og sikret i bestemmelser. Allmennhetens rettigheter må tinglyses før sluttbehandling av reguleringsplanen.

Konklusjon

Forslag til detaljregulering nr. 2020002 for Mostrand camping, datert 02.06.2022, sist revidert 28.02.2024, med tilhørende bestemmelser datert 22.12.2021, sist revidert 20.03.2024, legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 på følgende vilkår:

- a) Bestemmelsene må endres i samsvar med vedlegget *Bestemmelser med kommentarer* blant annet for å sikre bygningsmessige endringer som er foreslått av kommunedirektøren. Det gjelder spesielt at maks kotehøyder for bestemmelsesområdene #3 må reduseres for å sikre lavere bygg der det ikke tillates takterrasse. Maks fasadehøyder for bygningene må inntas i bestemmelsene.

- b) Bestemmelsesområde #2 nord for LEK skal endres til friluftstelting i stedet for kommersiell telting. Bakgrunnen er at dette bestemmelsesområdet ligger i område avsatt til fremtidig friområde i kommuneplanens arealdel.
- c) Det skal være begrenset åpningstid på campingplassen fra 1. mai til 15. september. Dette inntas i bestemmelsene.
- d) Deler av FTU1 må endres til friområde i plankartet da det av hensyn til landskap og friluftsjnteresser ikke er ønskelig med bebyggelse der. Se vedlegget *Bestemmelsesområder*.