

Mostranda Camping AS

► Planbeskrivelse

Reguleringsplan for Mostranda Camping

Oppdragsnr.: 5202512 Dokumentnr.: 03 Versjon: E10 Dato: 2024-03-20



Oppdragsgiver: Mostranda Camping AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Milan Dunderovic
Rådgiver: Norconsult AS, Nedre Fritzøegate 2, NO-3264 Larvik
Oppdragsleder: Milan Dunderovic
Fagansvarlig: Aleksander Styrvold Kristoffersen
Andre nøkkelpersoner: Aida Selimotic, Tom Aasrum, Mari Flaatten

E10	2024-03-20	Revidering konklusjon ROS-analyse.	MARFLA	MILDUN	MILDUN
E09	2024-03-01	Revidering bølgevern før 1. gangsbehandling mars	MARFLA	MILDUN	MILDUN
E08	2024-01-22	Endring etter kommentarer fra kommunen	MARFLA	MILDUN	MILDUN
E07	2023-12-04	Mindre endring iht. Bølge- og stormfloanalyse	MARFLA	ASTKR	ASTKR
E06	2023-10-04	For godkjenning hos myndigheter	MARFLA	ASTKR	ASTKR
A05	2023-10-02	For intern kontroll	MARFLA	ASTKR	ASTKR
E04	2022-11-29	Ny versjon etter tilbakemelding fra kommunen september 2022	TAA	MARFLA	TAA
E03	2022-06-01	ny versjon etter tilbakemelding 20 mai	TA	MARFLA	TA
E02	2022-03-22	ny versjon	TAA	AIDSEL	ASTKR
E01	2022-01-10	Til oversendelse kommunen	TAA	AIDSEL	ASTKR
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

► Sammen drag

På Mostranda har det vært campingplass siden det ble startet opp camping på faste plasser i Norge på tidlig 50-60 tallet. Området har vært regulert for camping siden 1968. Reguleringsplan nr. 2019006 Mostranda-Mo-Utmarken ble vedtatt i Tjøme bygningsråd i sak 221/1967 og kommunestyre 21. mai 1968, hvor den ble stadfestet av både fylkesmannen i Vestfold og Kommunal- og arbeidsdepartementet. Det ble utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan nr. T78 for Mostranda Camping, som ble behandlet og godkjent i hovedutvalget for plan og miljø i tidligere Tjøme kommune 4 mars 2003. Bebyggelsesplanen ble vedtatt igangsatt opphevet i hovedutvalg for kommunalteknikk i møte 19 desember 2019 (sak 363/19), og endelig vedtatt opphevet i sak 002/21 den 10 februar 2021. Reguleringsplanen for Mostranda ble også opphevet av kommunestyret, med endelig sluttbehandling i kommunestyret 10 februar 2021 (sak 003/21). Som følger av at bebyggelsesplan og reguleringsplan for Mostranda ble opphevet, ble arbeidet for ny reguleringsplan startet opp. Oppstartmøte med kommunen ble avholdt 16.05.2020, og planen ble varslet 21.09.2020.

Planen tilrettelegger for eksisterende forhold for Mostranda camping, og det tilrettelegges ikke for ny bebyggelse. Allmenn tilgang til strandsonen har vært et sentralt tema gjennom planprosessen, hvor det sammen med kommunen er forsøkt å komme til en enighet for tiltak som ivaretar dette. Planforslaget ivaretar mange av kravene til administrasjon, med unntak om krav om riving av bebyggelsen innenfor FTU1-2.

Innhold

1	Bakgrunn	7
1.1	Hensikten med planen	7
1.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	7
1.3	Tidligere vedtak i saken	7
1.4	Krav om konsekvensutredning	8
2	Planprosessen	9
2.1	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart	9
2.2	Innkommne merknader til varsel om planoppstart	9
3	Planstatus og rammebetingelser	10
3.1	Overordnede planer	10
3.2	Tidligere gjeldende reguleringsplaner	11
3.3	Tilgrensende planer	13
3.4	Temaplaner	14
3.5	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	15
4	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	16
4.1	Beliggenhet	16
4.2	Historisk bruk av området	17
4.3	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	20
4.3.1	<i>Eksisterende bebyggelse</i>	20
4.3.2	<i>Materialbruk og plassering av bebyggelse</i>	22
4.3.3	<i>Uteareal tilknyttet eksisterende bebyggelse</i>	23
4.3.4	<i>Beskrivelse av behov for bestyrerbolig</i>	23
4.4	Annen bebyggelse innenfor planområdet	24
4.5	Eiendomsinformasjon	25
4.6	Campingenheter	26
4.6.1	<i>Eksisterende plattinger og fortelt</i>	26
4.7	Landskap	27
4.8	Kulturminner og kulturmiljø	28
4.9	Naturmangfold og naturtyper	28
4.10	Rekreasjonsverdi og uteområder	30
4.11	Landbruk	32
4.12	Trafikkforhold	32
4.12.1	<i>Kjøreadkomst, vegsystem og trafikkmengde</i>	32
4.12.2	<i>Møteplasser</i>	33
4.12.3	<i>Parkering</i>	33
4.13	Barns interesser	35

4.14	Universell tilgjengelighet	35
4.15	Teknisk infrastruktur	36
4.16	Grunnforhold	37
4.17	Havnivåstigning/stormflo	38
4.18	Støyforhold	38
4.19	Luftforurensing	38
4.20	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	39
4.20.1	<i>Flom og stormflo</i>	39
4.20.2	<i>Brann/eksplosjonsfare</i>	39
4.21	Næring	39
4.22	Analyser / utredninger	40
5	Beskrivelse av planforslaget	41
5.1	Planlagt arealbruk	41
5.1.1	<i>Reguleringsformål</i>	42
5.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	43
5.2.1	<i>Bebyggelse og anlegg</i>	43
5.2.2	<i>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</i>	43
5.2.3	<i>Grønnstruktur</i>	43
5.2.4	<i>Landbruks-, natur- og friluftsmål</i>	44
5.2.5	<i>Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone</i>	44
5.3	Bebyggelsens plassering og utforming	44
5.3.1	<i>Bebyggelsens høyde</i>	45
5.3.2	<i>Grad av utnytting</i>	45
5.3.3	<i>Antall arbeidsplasser</i>	45
5.3.4	<i>Antall enheter</i>	45
5.4	Boligmiljø	45
5.5	Parkering	45
5.6	Tilknytning til infrastruktur	46
5.7	Trafikkløsning	46
5.7.1	<i>Kjøreatkomst</i>	46
5.7.2	<i>Utforming av veger</i>	46
5.7.3	<i>Tilgjengelighet for gående og syklende</i>	46
5.8	Universell utforming	46
5.9	Uteoppholdsareal	47
5.10	Kulturminner	47
5.11	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	48
5.12	Plan for avfallshenting	48
5.13	Avbøtende tiltak/løsninger ROS	49
5.13.1	<i>Brannsikkerhet</i>	49

5.13.2	Flomsikring	52
5.14	Rekkefølgebestemmelser	53
6	Konsekvensutredning	54
7	Virkninger av planforslaget	55
7.1	Landskap	55
7.2	Stedets karakter	55
7.3	Bebyggelsen og estetikk	55
7.4	Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	58
7.5	Rekreasjonsbruk og barn og unges interesser	58
7.6	Trafikkforhold	61
7.7	Universell tilgjengelighet	61
7.8	Økonomiske konsekvenser for kommunen	61
8	Avsluttende kommentar	62

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Detaljreguleringsplanen har som hensikt å tilrettelegge for campingplass på Mostranda i form av en moderne og fremtidsrettet campingplass som tilbyr overnattingsmuligheter for campingens gjester i sesongen, dvs. sesongbasert utleie.

Planen skal utformes slik at samfunnets interesser blir ivaretatt og samtidig legge til rette for en fremtidsrettet utvikling av campingnæringen. Planen skal også tilrettelegge for gode ferdselsforbindelser gjennom området til strandsonen for allmenheten.

1.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller

Mostranda Camping AS
Moveien 104, 3145 Tjøme

Plankonsulent

Norconsult Norge AS
Nedre Fritzøegate 2, 3264 Larvik
firmapost@norconsult.com

Eiendomsforhold:

Gnr.	Bnr.	Eier	Bruk
244	1	Færder kommune	Mostranda friluftslivsområde
244	112	Mostranda camping AS	Camping
244	29	Mostranda Camping AS	Camping
244	81	Oslofjordens friluftsråd	Bygningstype 231, lagerhall
244	102	Miljødirektoratet	Moveien og strandområde
244	31	Privat, Hiroko Mowill	Fritidseiendom, vest for veien inn til området.
244	18	Privat, Pål Erik Nilsen	Fritidseiendom, øst for veien inn til området.
244	28	Oslofjordens friluftsråd	LNFR – Strandområde, syd vest for parkering.
244	100	Miljødirektoratet	Parkering til friluftsområdene, LNFR
244	44	Miljødirektoratet	LNFR, øst for parkeringsplassen.

1.3 Tidligere vedtak i saken

Vedtak HK 19.12.2020

Hovedutvalg for kommunalteknikk vedtok 19.12.2020 oppstart av opphevelse av bebyggelsesplan for Mostranda Camping datert 04.02.2003. Fylkesmannen i Vestfold og Telemark kom til samme resultat som kommunen når det gjelder forståelsen av gyldigheten av bebyggelsesplan nr. T78 – Mostranda camping. *«Bebyggelsesplanen er ugyldig da den ikke er vedtatt med hjemmel i overordnet plan, den strakk seg likeledes ut over arealer i reguleringsplan for Mostranda – Mo – Utmarken, og var på flere områder i strid med arealformålet i reguleringsplanen».*

Det ble også vedtatt oppstart av opphevelse av reguleringsplan for Mostranda- Mo- Utmarken datert 1968. Konklusjonen i vedtaket om oppstart av opphevelse for denne reguleringsplanen må sees i sammenheng med oppstart av opphevelse av bebyggelsesplan for Mostranda Camping, vedtatt 2003. Følgende begrunnelse ble gitt for oppstart av opphevelse: *«Rådmannen anbefaler oppstart av arbeid med å oppheve*

reguleringsplan nr.2019006 Mostranda – Mo – Utmarken. Reguleringsplanen er fra 1968 og er svært mangelfull og ikke i samsvar med de faktiske forhold og de krav som det er til reguleringsplaner i dag. Eventuell utbygging etter gjeldene plangrunnlag kan vanskelig gjennomføres».

Vedtak HK 19.08.2020

HFK- 233/20 Vedtak:

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 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.

1.4 Krav om konsekvensutredning

Planen er vurdert etter gjeldende forskrift om konsekvensutredning. Det er vurdert at planen ikke vil falle inn under §6 om planer som alltid skal konsekvensutredes. Det skal 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 i samsvar med overordnet plan. Med bakgrunn i dette legges det til grunn at det ikke er krav til konsekvensutredning for planen. Selv om det ikke utløses krav til konsekvensutredning, er det viktig å belyse planens virkninger for natur, miljø og samfunn på en utfyllende og god måte i planbeskrivelsen.

2 Planprosessen

2.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Oppstartsmøte

Det ble holdt oppstartsmøte med Færder kommune 16.05.2020. Møtet ble holdt digitalt på Teams som følge av restriksjoner i forbindelse med covid-19. Fra Færder kommune deltok Andreas Mæland, Sjur Reiremo, Ingrid Ertresvåg og saksbehandler Elise Westgaard. Fra forslagstiller deltok Rune Breili (arkitekt), Sigmund Arnesen (forslagstiller), Aida Selimotic (plankonsulent) og Aleksander S. Kristoffersen (plankonsulent).

Varsel om planoppstart

Varsel om planoppstart ble kunngjort i Tønsberg blad 21.09.2020 med frist for merknader satt til 19.10.2020. Varselet ble samtidig utsendt til relevante offentlige instanser og naboer. Tabellen under viser en oversikt over innkomne uttalelser til planarbeidet. Oppsummering av merknadene med forslagstillers kommentar er vedlagt planen, samt fullstendig versjon av de innkomne merknadene.

2.2 Innkomne merknader til varsel om planoppstart

Merknadene er oppsummert og svart ut i eget vedlegg.

Tabell 1: Oversikt over innkomne merknader til varsel om planoppstart.

Nr.	Merknad fra	Dato
1.	Fylkesmannen i Vestfold og Telemark	30.10.2020
2.	Fylkeskommunen i Vestfold og Telemark	20.10.2020
3.	Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)	21.09.2020
4.	Kystverket	09.10.2020
5.	Fiskeridirektoratet	12.10.2020
6.	Norsk Maritim Museum	02.10.2020
7.	Miljørettet Helsevern Vestfold	19.10.2020
8.	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	19.10.2020
9.	Oslofjordens friluftsråd	26.10.2020
10.	Karl Arne Berg	25.09.2020
11.	Harald Lund	01.10.2020
12.	Svein Konstali	13.10.2020
13.	Pål Erik Nilsen	18.10.2020
14.	Ole Rød	20.09.2020
15.	Strøm / Arnesen	06.10.2020
16.	Hans-Christian Moy	21.09.2020
17.	Margrethe B. Friis	18.10.2020
18.	Harald og Satu Lund	30.09.2020
19.	Inger-Lise og Bjørn Schjenken	21.04.2020
20.	Elin Winwick Førde	28.04.2020

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer

Regional plan for bærekraftig arealpolitikk, vedtatt 26.09.2019

Formålet med RPBA er å utforme en felles og forpliktende arealpolitikk som bidrar til en bærekraftig samfunnsutvikling.

Regional plan for kystsonen i Vestfold, vedtatt 06.11.2014

Kystsonen er en del av Vestfolds identitet, med en sterk attraksjonsverdi. Byer og tettsteder ligger som perler på en snor langs kysten og i disse kommunene bor ca. 88 % av befolkningen. Om sommeren besøker mange turister fylket, der de bor i sine fritidshus, på campingplasser og i båter. Alle ønsker å utnytte kysten og skjærgårdens mange kvaliteter og oppleve kystkulturen. En god forvaltning vil kunne bidra til sikre verdiene i kystsonen på en måte som vil være til uvurderlig nytte og glede for kommende generasjoner. Vestfoldkystens natur-, kultur-, nærings- og rekreasjonsverdier skal utvikles til beste for befolkningen i Vestfold og tilreisende. Utviklingen av Vestfold som «det gode bosted», identitetsskaping og opplevelse skal være vesentlig i en slik utvikling.

Overordnede prinsipper

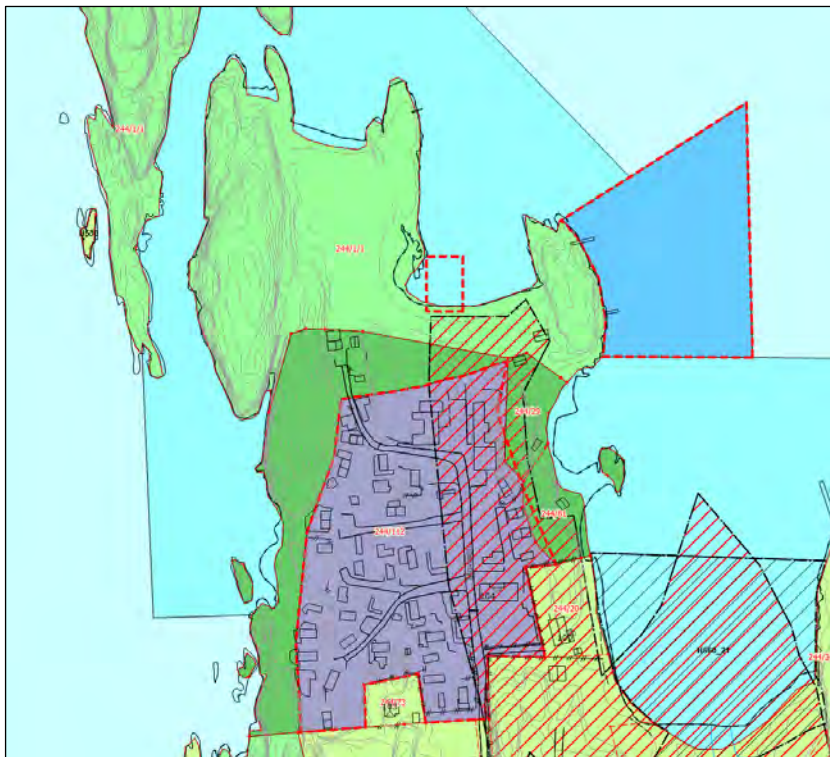
Følgende overordnede prinsipper er gjennomgående for alle delmålene:

- Kystsonen skal vernes og brukes i et bærekraftig perspektiv.
- Allmennhetens tilgjengelighet til kystsonen skal forbedres i forhold til dagens nivå.
- Grunneiere i kystsonen skal føle trygghet i forhold til egen eiendom.
- Arealforvaltningen i kystsonen skal baseres på «føre-var»-prinsippet.
- Livskvalitet og opplevelsesverdi til de som oppholder seg og ferdes i kystsonen skal være sentral i utviklingen av kystsonen i Vestfold.
- Forvaltningen av kystsonen skal være helhetlig og samordnet.

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel for Færder kommune nylig vedtatt. Eiendommen for Mostranda Camping er avsatt til fritids- og turistformål. Området er tidligere avsatt til camping i kommuneplanens arealdel 2015-2027 for Tjøme kommune. Områdene i nord er avsatt til eksisterende og fremtidig friområde. Det bemerkes at avgrensningen av formålet fritids- og turistformål ikke samsvarer med eiendomsgrensene til Mostranda Camping AS. I nord er område eid av Mostranda Camping ikke tatt med i avgrensningen av fritids- og turistformål i revidert kommuneplan for Færder kommune. Avgrensningen avviker fra det som tidligere har vært avsatt til camping i kommuneplan for Tjøme, og som i dag benyttes som campingområde innenfor eiendomsgrensene til Mostranda Camping.

Forslagstiller fikk anledning til å komme med innspill til revisjon av kommuneplanens arealdel. Innspillet ble sendt til Færder kommune 03.09.2020. Hovedformålet med innspillet er justering av formålet fritids- og turistformål til å stemme overens med eiendomsgrensene til Mostranda camping, og det faktisk benyttede området for camping. Innspillet er ikke medtatt i vedtatt kommuneplan.



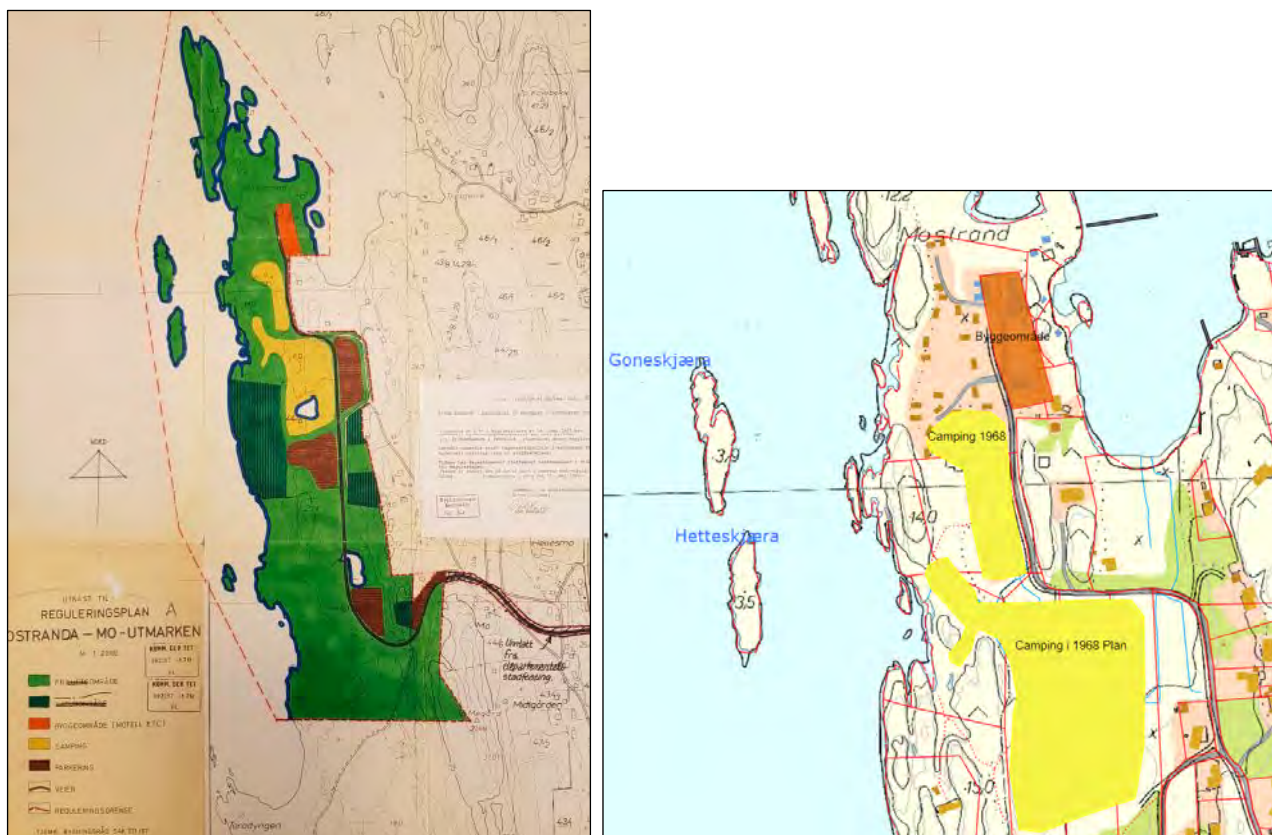
Figur 1: Utklipp fra kommuneplanens arealdel.

3.2 Tidligere gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplan for Mostranda - Mo - Utmarken, vedtatt 1968

Planområdet er stort i utstrekning og omfatter det aktuelle området på Mostranda Camping. Innenfor det aktuelle området er et regulert til friområde, byggeområde og vei. Den 19.12.2019 vedtok hovedutvalg for kommunalteknikk i Færder kommune oppstart av opphevelse av reguleringsplanen. Konklusjonen i vedtaket om oppstart av opphevelse for denne reguleringsplanen må sees i sammenheng med oppstart av opphevelse av bebyggelsesplan for Mostranda Camping, vedtatt 2003. Planen ble opphevet i sak 003/21 den 10.02.2021.

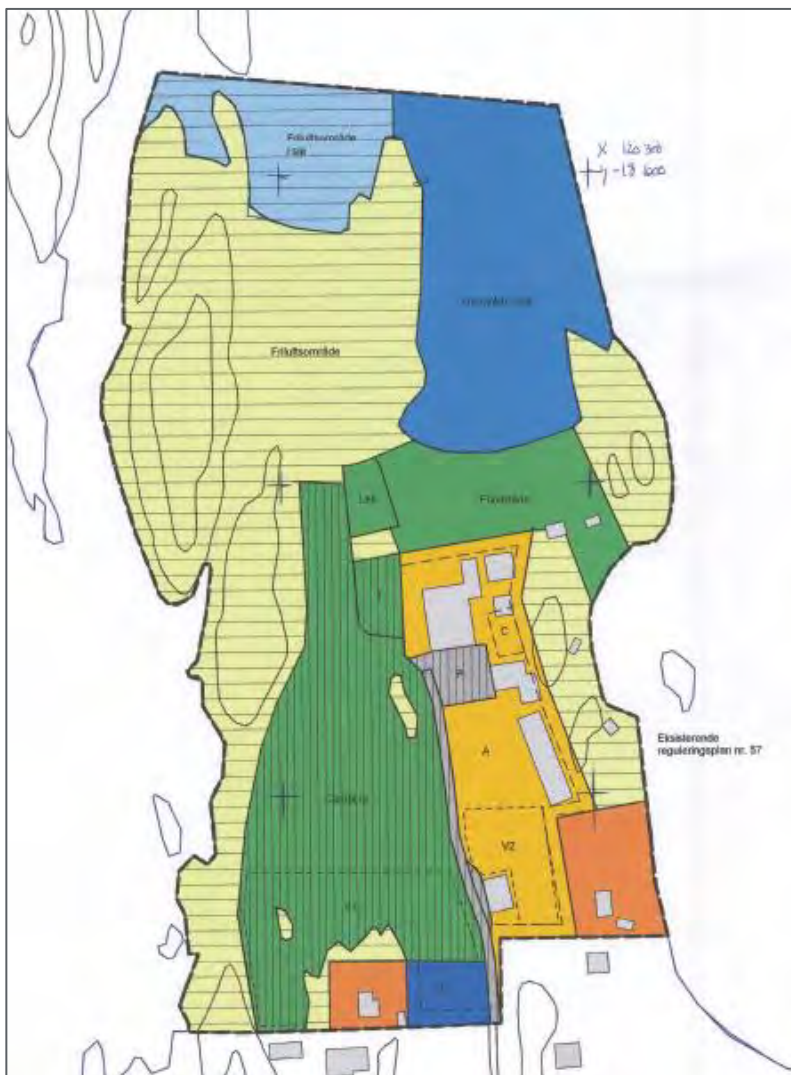
Camping som begrep var ikke tatt inn i plan og bygningsloven av 1965. Først i loven av 1985 ble camping et planformål, og da som spesialområde camping under lovens §25 pkt 6. Området som ble regulert til camping (gult område) var imidlertid tegnet noe lenger syd enn der det ble utøvd camping på 50-tallet. Bildet i Figur 7 viser at campingene den gang drev på samme sted som nå.



Figur 2: Utklipp av reguleringsplan for Mostranda-Mo-Utmarken til venstre. Til høyre et kart som viser hvor de planlagte campingområdene og byggeområdet var tenkt i 1968 (med gult). Det orange området var da tenkt til Motell etc.

Bebyggelsesplan for Mostranda camping, PlanID: 3811 T78

Bebyggelsesplan for Mostranda Camping ble vedtatt i hovedutvalget for plan og miljø i tidligere Tjøme kommune 04.02.2003. Arealformålene i planen er friluftsområde, friluftsområde i sjø- og vassdrag, friområde i sjø, friområde, anlegg for lek, privat veg. Samt byggeområde bestående av: Fritidsbebyggelse, servicebygg/resepsjon og fremtidig område for camping hytter. Innenfor byggeområde kalt «fremtidig område for campinghytter» er det delt inn i tre områder hhv: Byggeområde A, B og C. De tre oppførte byggene og veien er oppført i dette område. Færder kommune ved hovedutvalg for kommunalteknikk vedtok 19.12.2019 oppstart av opphevelse av bebyggelsesplan for Mostranda Camping datert 04.02.2003. Planen ble opphevet i sak 002/21 den 10.02.2021 i kommunestyret. Det var inkludert et byggeområde for camping, der de fire senere omtalte vognene nå ligger i et område på utsiden av kommuneplanformålet.

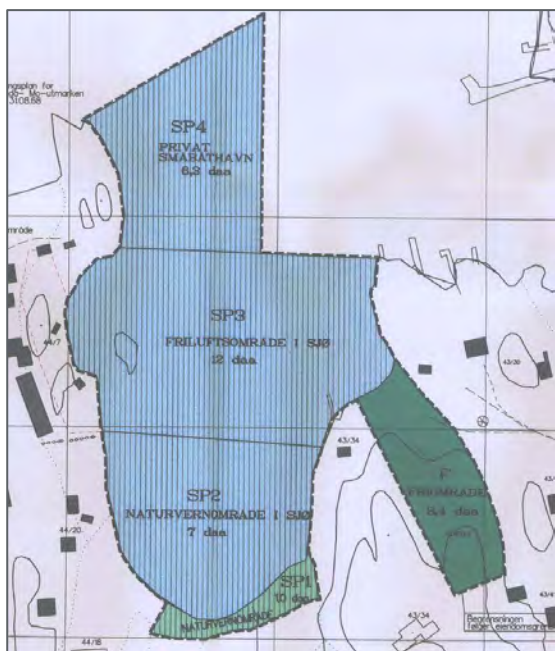


Figur 3: Utklipp av bebyggelsesplan for Mostranda Camping hvor campingområde går lenger nord enn vist i kommuneplanen. Campingområdet viser hva som i praksis har vært brukt til camping.

3.3 Tilgrensende planer

Reguleringsplan for del av Mostranda, planID: 3811 T57

Reguleringsplanen ble vedtatt 14.10.1998 og grenser i vest til den foreslåtte varslingsgrensen. Samt til grensen for bebyggelsesplan for Mostranda Camping. Det er regulert til privat småbåthavn, friluftsområde i sjø og vassdrag, naturvernområde, naturvernområde i sjø/vassdrag og friluftsområde. Dette er den eneste planen som fortsatt er gjeldende i området, og som ikke er opphevet. Følgende planforslag har en smal overlappende del med sjøareal langs østsiden. Der er det lagt friluftsområde i sjø som en smal stripe langs planavgrensningen.



Figur 4: Utklipp av reguleringsplan for del av Mostrand, planID: 3811 T57.

3.4 Temaplaner

Trafikksikkerhetsplan for Færder kommune 2020-2023

Hovedhensikten for trafikksikkerhetsplanen er å øke og samordne kommunens innsats i trafikksikkerhetsarbeidet, for dermed å redusere antall ulykker og utrygghetsfølelsen, spesielt hos myke trafikanter. Våren 2019 startet Færder kommune arbeidet med å kartlegge siktsoner langs kommunale veier, som følge av at begrensede siktforhold på offentlige veier medfører en betydelig trafikksikkerhetsrisiko.

Anleggsplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv 2018-2021

Kommuneplanens samfunnsdel har følgende samfunns mål for kultur, frivillighet og friluftsliv: Færder kommune har et mangfoldig aktivitetstilbud som engasjerer bredt og stimulerer til deltagelse. Frivilligheten er en betydningsfull og høyt verdsatt bidragsyter i lokalsamfunnet.

Det er satt følgende delmål/veivalg med formål om å tilrettelegge for naturopplevelser og rekreasjon for alle både i skog, strandsone og skjærgård.

Veivalg:

- Ivareta allmennhetens rettigheter i henhold til friluftslovens bestemmelser
- Sikre sammenhengende grønnstruktur og naturområder for fremtiden
- Sikre og tilrettelegge nye friområder og forhindre gjengroing av eksisterende områder
- Øke tilgjengeligheten til friluftsområder og strandsonen ved å forbedre adkomster som tilrettelegging av enkle bryggeanlegg for fritidsbåter og enkle konstruksjoner for overnatting. Sikre god tilgjengelighet til Færder nasjonalpark.
- Etablere universelt utformede stier på utvalgte områder og gjennomføre skilting og merking
- Kyststier og helsestier videreutvikles
- Bidra til å utvikle flere kystledhytter

3.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen, Østfold, Akershus, Oslo, Buskerud, Vestfold og Telemark, vedtatt 11.09.1993.

Oslofjordregionen utgjør landets nærings- og befolkningsmessige tyngdepunkt, samtidig som fjorden og kystsonen er landets mest benyttede rekreasjonsområde og inneholder store verneverdier. Det er av nasjonal betydning at regionen kan utvikle sin funksjon som landets næringsmessige tyngdepunkt innenfor rammen av en bærekraftig utvikling.

Hovedmålet innenfor retningslinjenes geografiske virkeområde skal naturverdier, kulturminneverdier og rekreasjonsverdier forvaltes som en nasjonal ressurs av nasjonal betydning, til beste for befolkningen i dag og i fremtiden. Av særlig interesse for dette planforslaget er det nasjonale målet knyttet til rekreasjon: Grunnlaget for allmenn rekreasjon trygges og utvikles videre. Mulighetene for friluftsliv og opplevelse av natur og kulturmiljø i kystsonen må opprettholdes og forbedres.

Planforslaget ansees å være i tråd med retningslinjene fordi det tilrettelegges for allmenhetens interesser og tilgang til friluftslivsområder samt kystsonen. Planforslaget tilrettelegger for bebyggelse som er ytterligere trukket vekk fra kysten sammenliknet med bebyggelsen som var på Mostrand Camping før 2015.

Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming

Prop 110L: Endringer i plan- og bygningsloven (hjemmel for forskrift om parsellinndeling av campingplasser). *Tilråding fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet 26. mars 2021.*

Hvis alt går etter planen til departementet, vil nye avstandskrav og parsellkrav kunne tre i kraft 1. mars 2022. Plan- og bygningslovens system er at nytt regelverk gjelder for "nye tiltak".

I denne sammenheng betyr det at de nye kravene som hovedregel vil komme til anvendelse ved nyetableringer, utvidelser, oppgraderinger og andre vesentlige endringer av og på campingplassen.

Å etablere en ny campingplass er et nytt tiltak. Alle nye campingplasser som etableres etter at de nye reglene har tredd i kraft, vil måtte følge de nye avstandskravene og parsellkravene.

De nye reglene vil også, i en del tilfeller, få betydning for etablerte campingplasser. Som nytt tiltak regnes her blant annet.:

- utvidelse av campingplassen, for eksempel gjennom etablering av nye plasser
- legging av ny infrastruktur i bakken, for eksempel til vann, avløp og strøm
- utskiftning av den eksisterende infrastrukturen ved at campingplassen graves opp for å legge nye kabler og liknende. Da må man rette seg etter nye krav når campingplassen skal "settes opp på ny".
- der det gjøres endringer bare på en del av campingplassen, vil de nye kravene kun gjelde for den delen det gjøres endringer på.

Mange mindre endringer på og innenfor en campingenhet vil ikke være å regne som "nye tiltak" etter plan- og bygningsloven. Slike mindre endringer kan dermed gjøres uten at de nye reglene får anvendelse. Det er ikke nødvendig å flytte campingenheten eller parsellinndele campingplassen for eksempel når gammel campingvogn skiftes ut med ny campingvogn.

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

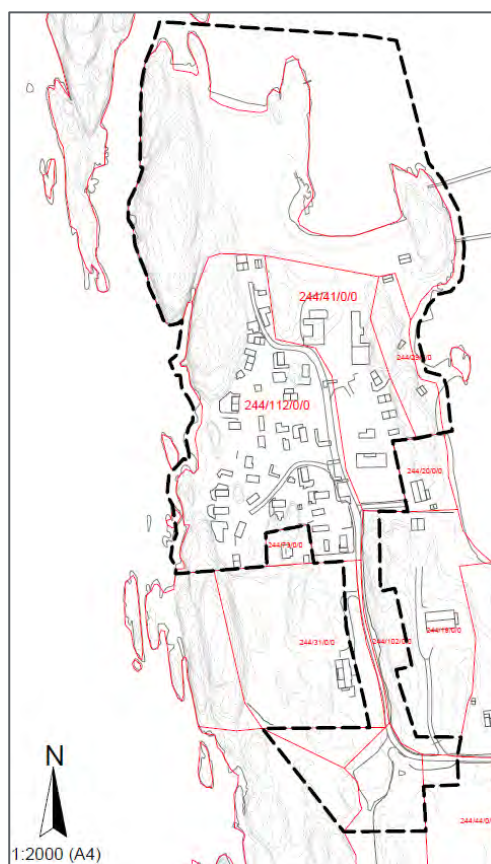
4.1 Beliggenhet

Området ligger sørvest i Tønsbergfjorden på Tjøme i Færder kommune. Ca. 6,3 km sør for Tjøme sentrum og 2,8 km nordvest for Verdens Ende. Det er adkomst til området fra Moveien via fylkesvei 308 Helgerødveien. Det er ca. 1,1 km fra avkjøringen fra Helgerødveien til Mostrand Camping.

Plangrensen omfatter campingområdet, friluftsområdene i nord og vei frem til og med Oslofjordens friluftsråd sin friluftsparkering i sør. Planområde har en størrelse på ca. 48,5 daa.



Figur 5: Områdets beliggenhet.



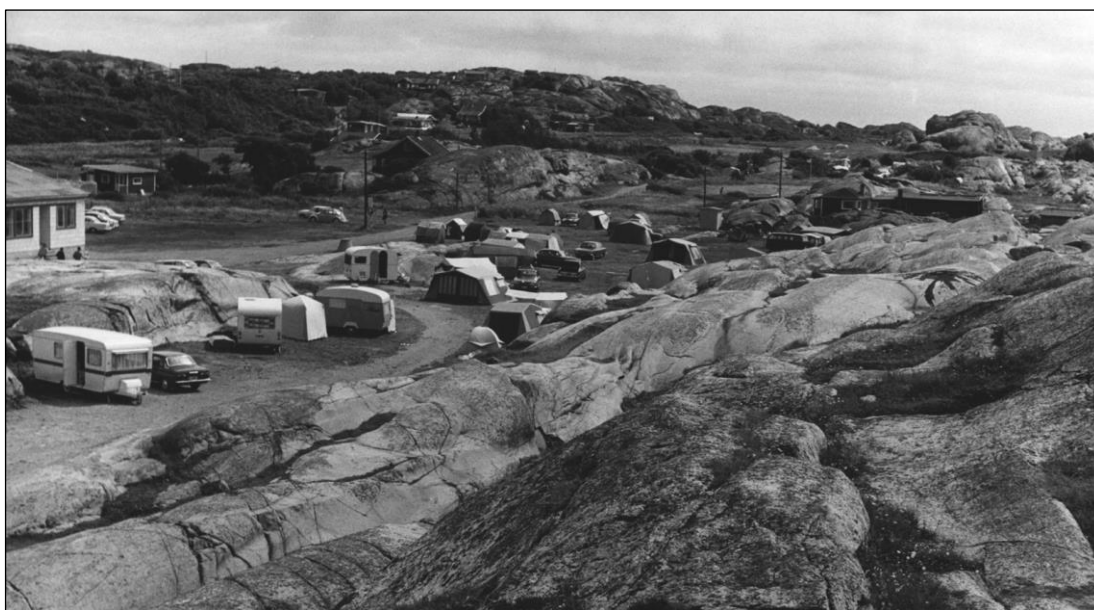
Figur 6: Varslet plangrense.

4.2 Historisk bruk av området

Historisk så har det vært campingplass på stedet langt tilbake i tid. Under følger noen bilder med tilbakeblikk på campingplassens utvikling over tid.



Figur 7: Bilder fra tidligere tider på campingplassen, da telt var det dominerende innholdet på plassen. Bildet er fra ca. 1950-60 tallet. Den gang MA drev camping her.



Figur 8: Bildet er fra noe nyere tid 60-70 tallet, da campingvognene begynte å komme.



Figur 9: Flyfoto fra 2003.



Figur 10: Flyfoto fra 2007.



Figur 11: Flyfoto fra 2015.



Figur 12: Flyfoto fra 2019.



Figur 13: Kart som viser bygningene som ble revet etter 2015 (grå farge) - og med de nye som ble satt opp etter det (i blå farge). De nye byggene ble trukket lenger inn fra strandsonen.



Figur 14: Byggene som ble revet er vist med rødt i bildet over. Under viser foto fra fjellet sydvest for campingplassen. Bildene viser situasjonen før og etter 2015. Noen vogner er fortsatt helt de samme. Noen er skiftet ut til nyere vogner. Noen fortelt er skiftet ut med nye isocamp-fortelt.



Figur 15: Bildet sett mot nord som viser tidligere bebyggelse.



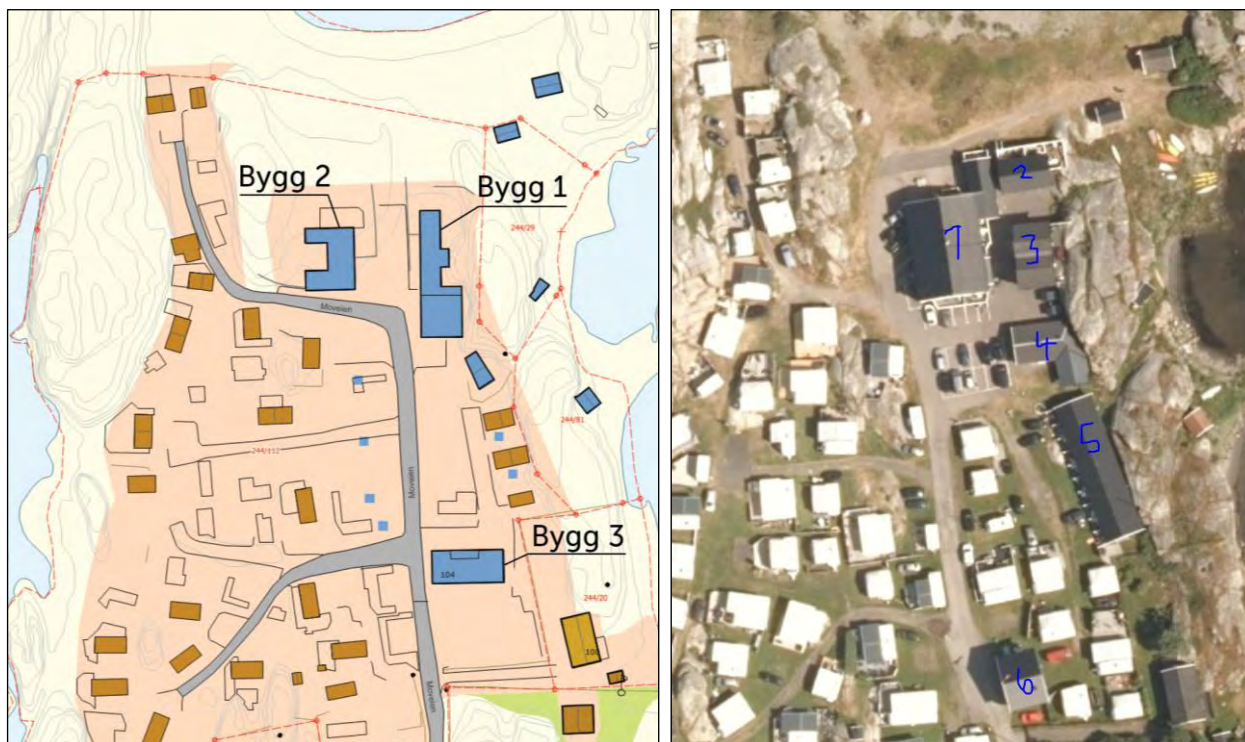
Figur 16: Bilde sett mot nord som viser dagens bebyggelse.

4.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området benyttes i dag til camping med adkomst fra Moveien. Det finnes en avgiftsbelagt parkeringsplass på campingområdet som er tilgjengelig for både gjester og besøkende. Samt en friluftsparkering sørvest i planområdet som er tilknyttet friluftsområdene som ligger i nærhet til Mostrand Camping. Nord i planområdet ligger det statlig sikra friluftslivsområdet Mostrand, og sør for planområdet ligger det statlig sikra friluftslivsområdet Moutmarka. Tilstøtende arealer nord, øst for plangrensen samt langs Moveien preges av fritidsbebyggelse, i form av sommerhytter. Nordøst utenfor planavgrensningen ligger det en småbåthavn tilknyttet fritidsbebyggelsen i området.

4.3.1 Eksisterende bebyggelse

I 2015 ble det revet seks bygninger og oppført tre nye på campingplassen (bygg 1, bygg 2 og bygg 3). Under følger en beskrivelse av eksisterende situasjon og bruk av de tre byggene.



Figur 17: Eksisterende bebyggelse på Mostrand Camping til venstre og de 6 byggene som ble revet til høyre.

Eksisterende bygg 1

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.



Figur 18: Bestyrerbolig, bygg 1.

Eksisterende bygg 2

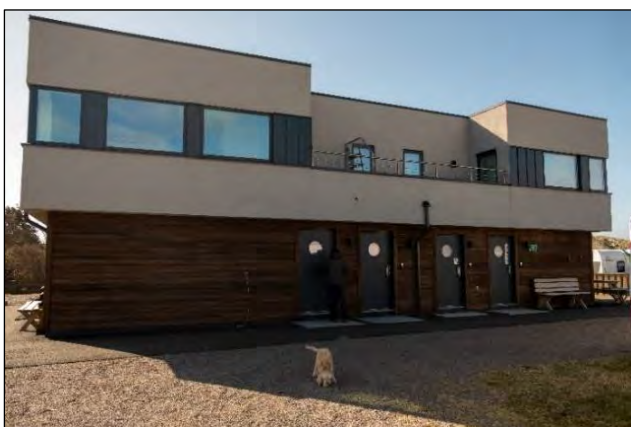
Første etasje inneholder servicefunksjoner både for campingens gjester og strandbesøkende, herunder WC og bad. Første etasje består også av lager, vaskerom og gang. Andre etasje er tilrettelagt for utleie av to utleieenheter, disse leies også ut på sesongbaserte kontrakter.



Figur 19: Bygg 2.

Eksisterende bygg 3

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.



Figur 20: Bygg 3.

Under er det oppgitt BYA, BRA, gesimshøyde, høyde på gulv 1.etg og høyde på terrassegulv for de tre byggene. Opplysninger om BYA og BRA hentet fra tegninger av ferdige bygg av Breili & partnere AS, datert 19.03.2019. Høydene er basert på innmåling av ferdige bygg utført av Ingeniørservice, datert januar 2019.

Tabell 2: BYA, BRA og høyder på eksisterende bebyggelse.

	Bygg 1	Bygg 2.	Bygg 3
BYA	227 m ²	180 m ²	138 m ²
BRA 1.etg	187 m ²	143 m ²	98 m ²
BRA 2.etg	198 m ²	117 m ²	108 m ²
Gesimshøyde	9,18 moh.	9,18 moh.	8,45 moh.
Høyde gulv 1. etg	2,45 moh.	2,5 moh.	2,25 moh.
Høyde terrassegulv	5,16 moh.	5,22 moh.	-

4.3.2 Materialbruk og plassering av bebyggelse

Materialene som er benyttet består av tre, stein og betong som vil eldes over tid og få et naturlig preg til omgivelsene. De ekstreme værpåkjennningene gjenspeiles i fasadens formspråk. «Vi er plantet her og tåler vær og vind». Mostrand Camping er tegnet slik at hvert bygg står i stil til hverandre og campingplassen fremstår dermed som en helhet. 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.

Den nye veien som ble etablert samtidig med at de tre byggene ble etablert, er plassert slik at veien danner en tydelig og lesbar siktlinje fra innkjøringen og gjennom campingområdet mot friluftsområdene i nord.

Eksisterende bebyggelsen er trukket lengre fra sjøen sammenliknet med bebyggelsen som tidligere var oppført. Bebygd areal er også redusert sammenliknet med tidligere bygningsmasse. Total BYA for revet bygningsmasse er ca. 1140 m² og total BYA for eksisterende bygg er ca. 545 m².



Figur 21: Eksisterende bebyggelse på Mostrand camping og nytt veisystem danner en tydelig siktlinje til offentlige friområder. Se rød pil.

4.3.3 Uteareal tilknyttet eksisterende bebyggelse

Bygg 1, som inneholder bestyrerboligen, har terrasse mot kollen i øst og en takterrasse samt plen mot nord. Bygg 2 har terrasse mot vest og nord, takterrasse og plen mot nord. Bygg 3 har i dag balkonger i andre etasje mot nord. Uteområdene til eksisterende bebyggelse ivaretar tilstrekkelig avstand til strandsonen iht. byggeforbudsbeltet gitt i kommuneplankartet. Uteoppholdsarealets utforming er basert på krav gitt i §8.3 i teknisk forskrift.

4.3.4 Beskrivelse av behov for bestyrerbolig

Eksisterende bygg 1 er utformet som bestyrerbolig, dvs. som en helårsbolig, men benyttes i dag kun på sommerhalvåret. Behovet for bestyrerbolig slik den fremstår i dag følger av behov for å bo i nærhet til campingplassen for å sikre god og effektiv drift i sesongen samt drift/vedlikehold utenfor sesongen. Dette er en normal praksis for moderne og fremtidsrettede campingplasser i Norge.

Den nærmeste campingplassen i Færder kommune som er naturlig å sammenlikne med er Verdens Ende camping. Bestyrerboligen, omtalt som helårsbolig i reguleringsplan for Verdens Ende Camping (planID:3811T86) ligger i tilknytning til campingplassen har en størrelse på 373 m².

Det er også relevant å sammenlikne med bestyrerboliger i Brunlanes og Stavern i Larvik kommune. Larvik kommune er som kjent Norges største campingkommune. På Brunvall camping og gård f.eks. inngår gårdsbebyggelsen i campingområdet, og opptar et areal tilsvarende ca. 320 m² BYA. På Stolpestad camping bor driveren i umiddelbar nærhet til campingplassen og bestyrerboligen opptar et areal på ca. 170 m². På Nordmannbo camping er bestyrerboligen på ca. 595 m². Denne campingplassen kan ligne noe på Mostrand i størrelse, men bestyrerboligen her er vesentlig større enn på Mostrand. Ødegården camping er en liten campingplass med kun 30 vogner. Der er det en bestyrerbolig på 208 m² BYA. På Solplassen i Stavern bor bestyrer i egen bolig på 220 m² BYA på campingplassen, og er ikke tilknyttet tidligere gårdsdrift.

Sammenligner man disse boligene med størrelsen av bestyrerboligen på Mostrand Camping som tilsvarer 227 m² BYA, vurderes det å være innenfor en rimelig størrelse for en standard bestyrerbolig. Driverne av Mostrand Camping så dette behovet da de etablerte seg i området, og som følge av at eksisterende bebyggelse på plassen var i dårlig forfatning, var det behov for å tilrettelegge for ny bebyggelse inkludert bestyrerbolig. Arbeidstilsynet krever også at det skal være gode arbeidsvilkår og funksjoner for arbeidstakere på en campingplass. Disse kommer frem av arbeidsplassforskriften, og er nedfelt i Arbeidsmiljøloven. Disse kravene har blitt vesentlig innskjerpet de siste årene. Det skal blant annet være minst to adskilte wc/bad, for begge kjønn. Byggene vil i en beredskapssituasjon ved stormflo og ekstremvær også være nødvendige hvis det må evakueres personer fra de lavereliggende campingvognene. Byggene må da kunne fungere som beredskapssenter.

4.4 Annen bebyggelse innenfor planområdet

Bildet under viser Røde kors sitt bygg på Mostrand, som ble bygget av tidligere eier for at Røde Kors skulle være på vakt ved stranda i fellesferiene.



Figur 22: Røde kors bygget ved stranda, og ligger på eiendommen 244/1 som eies av Færder kommune.

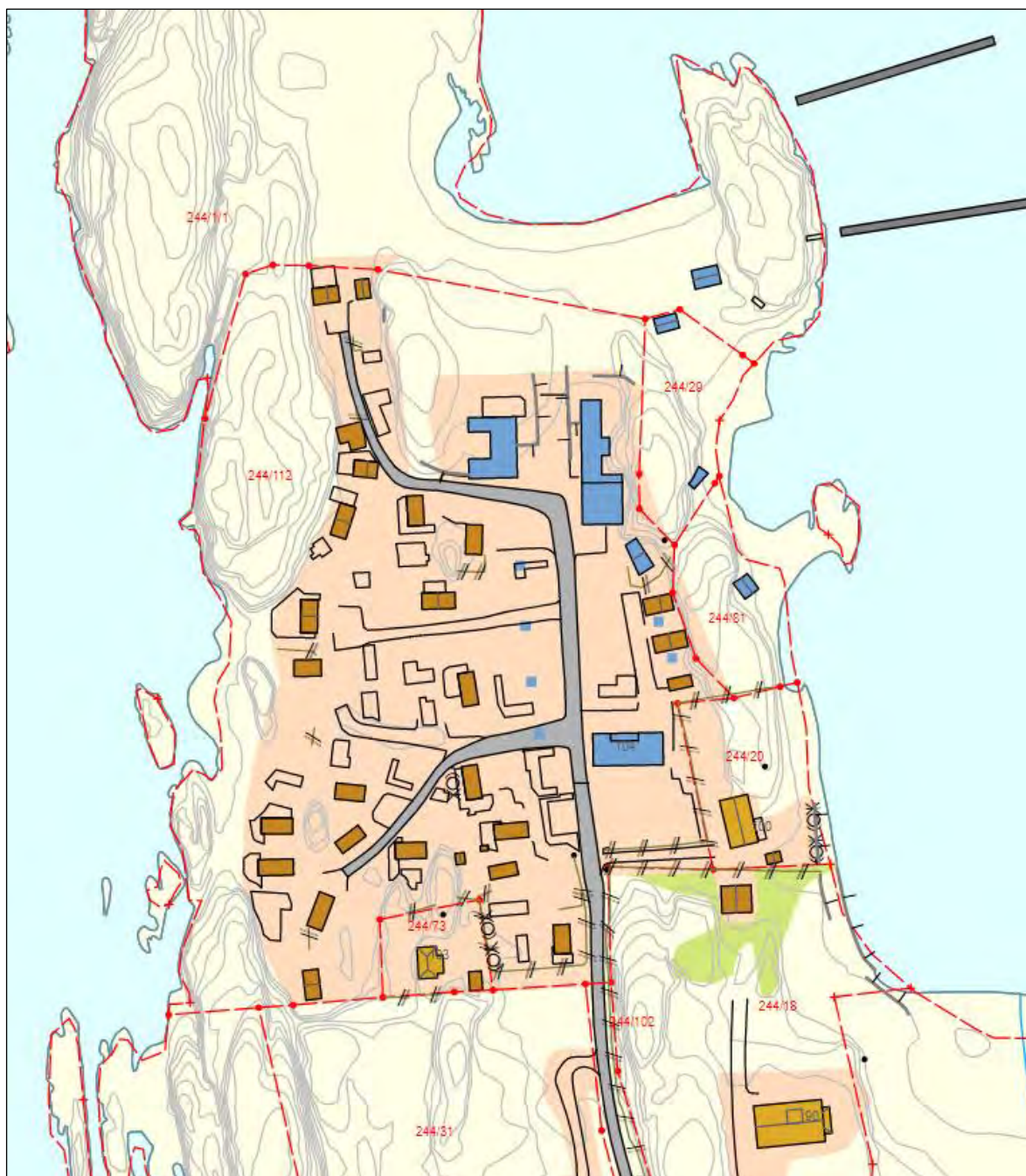
Det ligger også et annet bygg på eiendommen gnr.244 bnr.29. Det er oppgitt at Frode Dal med en ½ part og hans nabo med en ½ part eier bua. Den brukes som bu for fiskeutstyr og omtales i planen som *fiskebua* (ses til høyre på bildet over).



Figur 23: Røde Kors hytta og fiskeutstyrsboden (fiskebua) ses bak i bildet tatt nordover på østsiden av området. Bryggene ses til høyre i bildet og boden i forgrunnen tilhørende gbnr.244/29 eies av Mostrand Camping AS. Bildet er tatt ved høyvann.

4.5 Eiendomsinformasjon

Campingplassen ligger i hovedsak på eiendommen gbnr. 244/112 som eies av Mostrand Camping AS.



Figur 24: Eiendommen 244/112 ble sammenføyet den 19.11.2020. med bnr. 41.

Gbnr.	Eier	Beliggende i forhold til 244/112 mm.
Gbnr. 244/29	Mostranda Camping As	Øst for eiendommen
Gbnr. 244/81	Oslofjorden friluftsråd	Øst for eiendommen
Gbnr. 244/20	Privat	Øst for eiendommen
Gbfnr.244/1/1	Festet av Færder kommune	Nord for eiendommen (stranda)
Gbnr. 244/102	Miljødirektoratet	Adkomstveien inn til området sydfra
Gbnr 244/18	Privat	Øst for veien Fritidseiendom
Gbnr. 244/31	Privat	Vest for veien
Gbnr. 244/100	Miljødirektoratet	Det søndre varslede område inneholder en parkeringsplass med naturområde
Gbnr. 244/28	Oslofjordens friluftsråd	Vest for parkeringsplassen
Gbnr. 244/44	Miljødirektoratet.	Øst for parkeringsplassen

4.6 Campingenheter

4.6.1 Eksisterende plattinger og fortelt

Under følger en beskrivelse av størrelser på campingvogner, fortelt og plattinger samt høyde på leegger på Mostranda Camping.

Tabell 3: Størrelser og høyder på vogner, fortelt og plattinger.

Største platting	73 m ²
Gjennomsnitt størrelse platting	26 m ²
Vogn størrelser	15-18 m ²
Snitt Høyde på leegger	1,5 m
Størrelsen på isolerte fortelt i gjennomsnitt	30 m ²
Største fortelt typer	40 m ²

Isolerte-fortelt er i hovedsak noe høyere enn selv vognene, hvor mønet stikker ca. 10 cm høyere enn selve vogna. De aller fleste forteltene er også større enn selve campingvogna.

Største platting på Mostranda er på ca. 73 m². Denne ligger på vestsiden av campingplassen, og skiller seg noe ut på størrelse i forhold til de fleste andre. Det er totalt 19 plattinger av 48 plattinger som er større enn 30 m². Det er ca. 7 plattinger som er større enn 40 m².

De fleste leeggene er prefabrikkerte vegger med standard høyde 1,5 meter. Også de plassbygde har i snitt denne høyden. Det finnes noen som er opp mot 2 meter høye. Noen av veggene har en brannisolerende funksjon og er isolert og malt for dette formålet.

I forbindelse med utarbeidelse av planforslaget er det gjort en vurdering og sammenlikning av arealbruk/størrelser på vogner, plattinger og fortelt på relevante campingplasser i Færder, Tønsberg, Kragerø, Sandefjord og Larvik kommune. Se vedlegg dok. 04 Plattinger.



Figur 25: Oversikt over størrelse på plattinger, som her er terrasser av treverk.

4.7 Landskap

Terrengforholdene innenfor selve campingområdet og ut mot strandsonen i nord er relativt flate med få stigninger. De bratteste områdene innenfor planområdet er nordvest og sørvest i planområdet langs kysten, disse områdene ansees som lite fremkommelige grunnet stigningsforholdene.

Solforholdene i området er gode da området ligger svært godt til på sørvestkysten av Tjøme. Da området ligger åpent mot kysten kan det også være vindutsatt særlig i nordøst. Strandsonen i nordvest ligger mer skjermet som følge av terrengforholdene og fjellene.

4.8 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte fredede bygninger eller SEFRAK registrerte bygninger innenfor planområdet.

Det er registrert kulturminner fra 2. verdenskrig innenfor planområdet på kollen i nordvest i planområdet. Dette er alarm- og beredskapsstilling fra 2. verdenskrig, bygd av den tyske okkupasjonsmakten. Mostranda ligger ut mot Tønsbergfjorden og anlegget må sees i sammenheng med øvrige fort og beredskapsstillinger som den tyske okkupasjonsmakten bygde langs fjorden og kysten generelt.

Beredskapsstillinger er en del av Atlanterhavsvollen som er en sammenhengende kjede av fort og forsvarsverk fra Frankrike via Belgia, Nederland og Danmark og hele den norske kysten. I Norge ble denne kalt Festung Norwegen og strakk seg langs hele kysten fra sør til nord. Byggingen av Atlanterhavsvollen startet i 1941 og var et ledd i å forsvare et nazistisk Europa mot de allierte; målet om å invadere Storbritannia ble da forlatt.



Figur 26: Utklipp fra kulturminnesøk som viser plassering av kulturminner fra 2. verdenskrig. Fotograf: Geir Sætervik.

4.9 Naturmangfold og naturtyper

To rødlistede insekter og to sopper er registrert. Innenfor campingområdet på Mostranda er det registrert et bredt spekter av rødlistede kritisk truede arter innenfor artsgruppen fugler. Samt at det er registrert rødlistede sterkt truede arter innenfor artsgruppen biller. Nærhet til sjøen, geologi, klima, topografi og jordsmonn er grunnlaget for at Moutmarka friluftslivsområde har et svært rikt biologiske mangfold. Mange sjeldne plante- og dyrearter er registrert. Dette var bakgrunnen for at store deler av området ble vernet. Flere truede vegetasjonstyper er kartlagt, og 40 rødlistede planter og sopper er registrert. Innenfor Moutmarka finnes den viktigste lokaliteten for beitemarkssopper i Vestfold, og er også et av landets rikeste insektsområder. Over 70 sjeldne biller og sommerfugler er påvist.

Norconsult AS utførte på oppdrag fra Færder kommune grøntstrukturanalyse i 2019. I denne grøntstrukturanalysen beskrives Mostranda strandsone som badestrand i grunnvannsområde, omkranset av svaberg og gresslette. Strandsonen er en del av statlig sikret friluftslivsområde. Det finnes søppelstativ og toalett. Området ligger i tilknytning til kyststi og beliggenhet nær Moutmarka med Regional/nasjonal bruksverdi. Under er et kort utdrag fra verditabellen:

Tabell 4: Utdrag fra grøntstrukturanalyse for Færder kommune. Utført av Norconsult AS.

ID	Sted	Grønn plakat	Landskap	Natur	Rekreasjon
687	Mostrand	Verdi 1	Verdi 1 L10. Strandsone med enkelthytter/hus og mindre bryggeanlegg.	Verdi 1 N1. Naturlig strandsone uten inngrep.	Verdi 1 R1. Område med verdi A i kartlegging og verdisetting av friluftsområder M98.

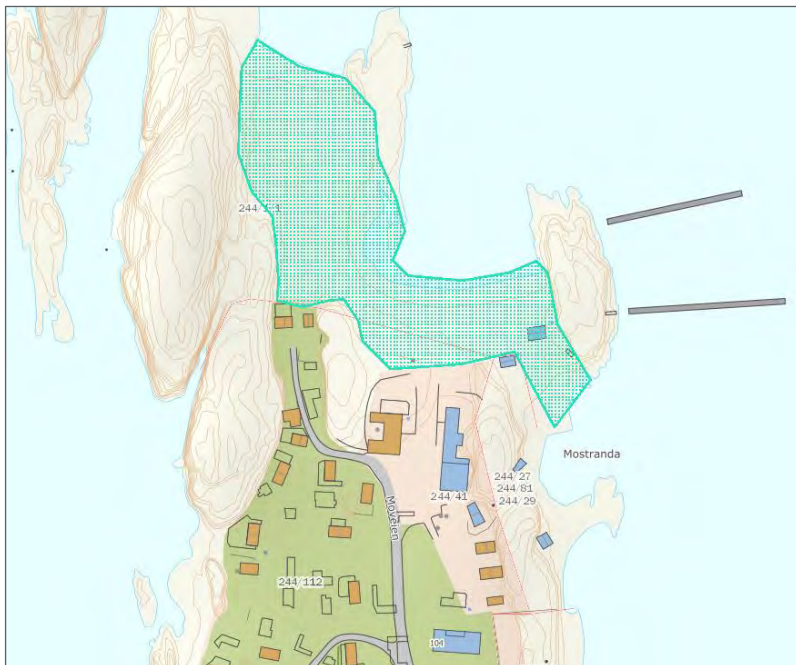
I Nord i foreslått varslingsområde er det registrert viktig naturtype i naturbase i form av sand- og grusstrand. Naturtypen er av svært viktig verdi og har ID:BN00062941. Denne lokaliteten er vurdert som svært viktig til tross for stor slitasje grunnet at det historisk er funnet sjeldne og uvanlige arter i området.

Følgende er gitt under faktaark i naturbase for lokaliteten Mostrand:

Lokaliteten er avgrenset av svaberg i vest og en campingplass i sør og øst. Den beskyttende bukta har gitt grunnlag for en velutviklet sandstrand med noen mindre sanddyner i indre deler. Lokaliteten er noe oppbrutt av mindre svaberg. Sanddynene har innslag av sparsom engvegetasjon og det er trolig disse partiene som har størst verdi for det biologiske mangfoldet og da spesielt sandlevende bier, samt sommerfugler tilknyttet karplantene.

Naturtypen utgjøres av "sand- og grusstrand (G04)", utforming "grus- og steinstrand med spesiell flora (G0403)". Naturtypen kunne like gjerne vært lagt inn under "sanddyne" da store deler består av kortvokste enger på sanddyne, men slitasje har redusert omfanget av engene.

Det er slitasje på grunn av stort press fra badegjester, og det er en stor trussel for de biologiske verdiene. Moderat slitasje vil kunne være positivt, men lokalitetens beliggenhet i tilknytning til Mostrand camping, samt at det er en flott badestrand gjør lokaliteten meget populær blant badegjester.



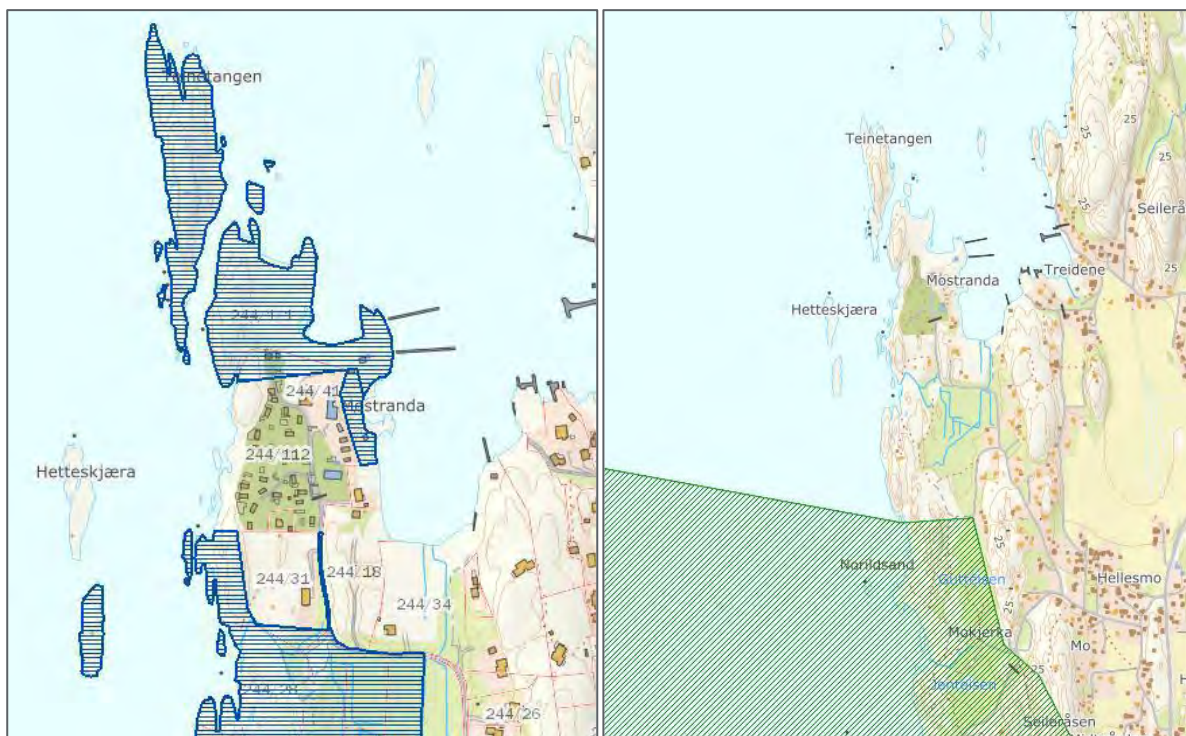
Figur 27: Det er registrert svært viktige naturtyper i nord vist med grønn skravur.

Det er videre foretatt en naturkartlegging i juni 2021 og utarbeidet egne rapporter som vedlegg til planforslaget.

4.10 Rekreasjonsverdi og uteområder

Områdene i nord er del av statlig sikra friluftsområde med ID: FS00001123 med verdi svært viktig friluftslivsområde. Dette friluftsområdet er delvis innenfor eiendom med Gbnr: 244/41 og 244/112 eid av Mostranda Camping AS.

Mostranda friluftslivsområde består av svaberg og fine sandstrandpartier med stupebrett og badebøyer. Sandstrand med tilhørende gresslette. Mange store svaberg gir god skjerming. Mostranda camping grenser inntil området i sør. Det er bilvei frem til campingplassen hvor det også finnes serviceanlegg med kioskautomat og toalett. Det finnes volleyballnett i friområdet. Betalingsparkering finnes ved campingplass eller parkering på offentlig friområde 500 meter i sør. Kilde: naturbase.no.



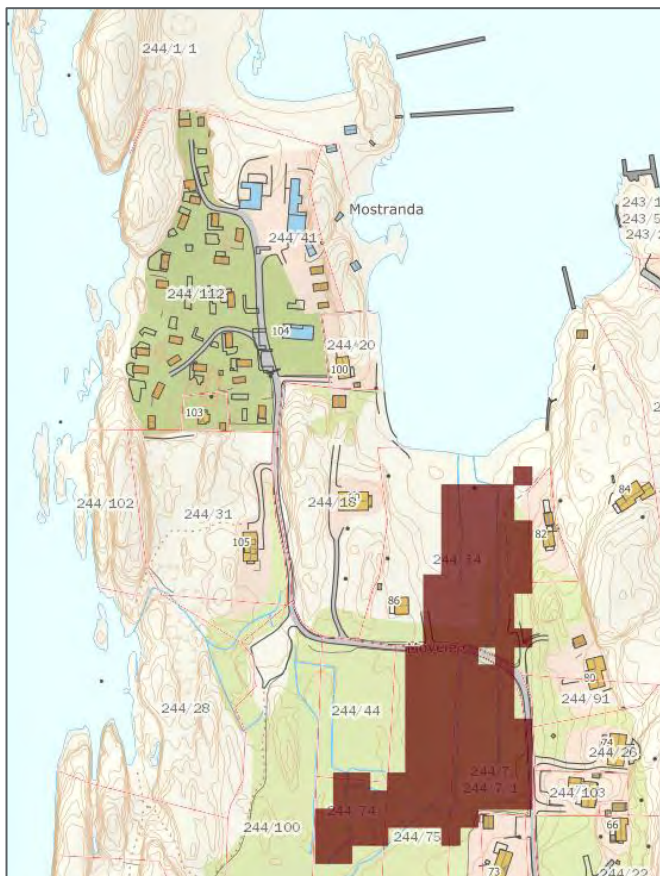
Figur 28: Statlig sikra friluftsområde er markert med blå skravur på bilde til høyre. Færder nasjonalpark ligger sør for Mostrand, markert med grønn skravur på bildet til høyre.

Sør for planområdet ligger det statlig sikra friluftslivsområdet Moutmarka. Moutmarka er et stort sammenhengende friluftsområde med mange naturkvaliteter på Tjømes sørvestside, like nord for Verdens Ende. Området er lett å ta seg fram i. Et svært populært tur- og rekreasjonsområde. Det er et omfattende stinett på Moutmarka og stinettet er merket som kyststi. Ved godvær er svabergene velegnet for bading og fiske. Her finnes lynghei og blandingsskog, blankskurte svaberg, myr, dammer, høydedrag og gressletter. En stor del av friområdet inngår i Færder nasjonalpark. I år 2000 ble den nesten gjengrodd dammen "Jenteisen" restaurert. Moutmarka har interessante spor fra siste istid i form av isskurte svaberg, utvasket endemorene og strandvoller. Moutmarka var tidligere fellesbeite for gårdene på Mo, Hellesmo og Helgerød. Dyreholdet opphørte på 1960-tallet. Manglende beite førte til gjengroing. Fra 1990-tallet er det i flere omganger ryddet kratt i området, både manuelt og maskinelt. I 2004 ble et større område inngjerdet og sau satt ut. Beitedyra bidrar til å holde vegetasjonen nede. Kilde: Naturbase.no

4.11 Landbruk

Arealene nord og sør for campingområdet til Mostranda Camping er avsatt til friområde i kommuneplanens arealdel for Færder kommune.

I følge miljøstatus.no er det registrert dyrkbar jord sørøst for Mostranda camping, hhv. nord og sør for Moveien som er adkomstveien til Mostranda Camping.



Figur 29: Dyrkbar jord er registrert sørøst for Mostranda Camping, markert i brunt.

4.12 Trafikkforhold

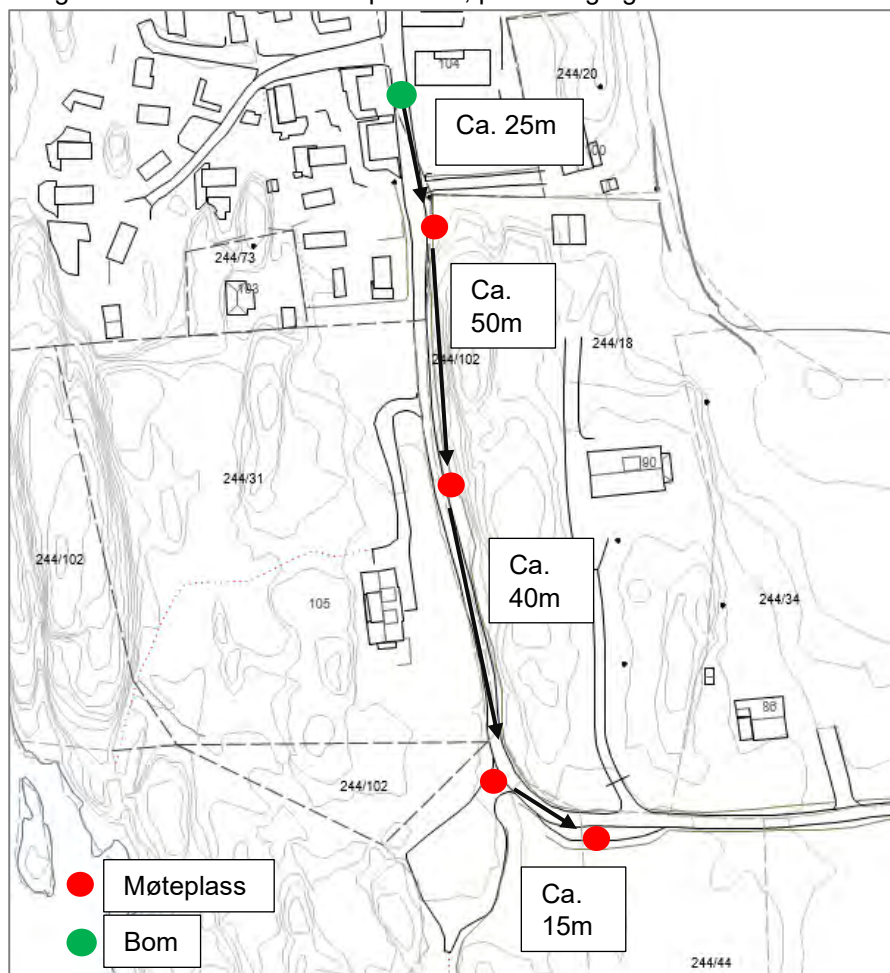
4.12.1 Kjøreadkomst, vegsystem og trafikkmengde

Det er adkomst til området fra Moveien via fylkesvei 308 Helgerødveien. Det er ca. 1,1 km fra avkjøringen fra Helgerødveien til Mostranda Camping. Moveien er i dag privat fra Mostranda Camping til eiendom frem til avkjøringen til privat eiendom med Gbnr. 244/105. Videre sørover til avkjøringen til Fv. 308 Helgerødveien er Moveien offentlig vei.

Moveien har på strekningen mellom avkjøringen til FV. 308 Helgerødveien og Moveien har en varierende veibredde mellom ca. 2,5m og 3m bredde. Det er ikke tilgjengelig ÅDT data over Moveien, kun for FV. 308 Helgerødveien som ligger på 1000 ÅDT. Statistikk over trafikulykker er ikke tilgjengelig for Moveien.

4.12.2 Møteplasser

Den delen av adkomstveien (Moveien) som inngår i plangrensen er ca. 150m lang regnet fra bommen ved innkjøringen til campingområdet frem til friluftsparkeringen i sør. På denne strekningen er det i dag 4 muligheter for møtende biler å passere, plassering og avstand imellom møteplassene er vist i figuren under.



Figur 30: Viser mulighet for møteplasser langs Moveien.

4.12.3 Parkering

Det finnes i dag en avgiftsbelagt parkeringsplass inne på campingområdet, sør for bygg 3. Denne parkeringsplassen har ikke oppmerkede plasser, men det antas å være plass til ca. 12-16 biler. Adgang med bil fra den avgiftsbelagte parkeringen og nordover på campingområde er avsperrert med bom, som vist på bildet under. Det finnes også en privat parkeringsplass utenfor eksisterende bygg 1 og bygg 2, disse plassene er ikke oppmerket og det er maksimalt plass til 10 personbiler.

Det er ikke eksisterende parkeringsplasser forbeholdt brukere av småbåthavnen i nordøst. Denne småbåthavnen benyttes hovedsakelig av hyttefolk som holder til på fritidsbebyggelse som ligger i nær tilknytning til småbåthavnen, dermed antas det at det ikke er behov for ytterligere parkeringsplasser/egen parkeringsplass tilknyttet småbåthavnen.



Figur 31: Adkomst til Mostranda, bom ved innkjøring til campingområdet er vist samt avgiftsbelagt parkeringsplass til høyre i bildet. Nedsenkede renovasjonsbeholdere ses også på bildet.

Ca. 150 m sør for Mostranda Camping finnes det en offentlig friluftsparkering eid av Oslofjordens friluftslivråd (OF). Parkeringsplassene har ikke oppmerkede plasser, ifølge flyfoto fra 2003 er det plass til 21 parkerte biler på friluftsparkeringen. OF har sendt den 13.09.2019 inn søknad om tillatelse til tiltak, tiltaket omfatter utvidelse av friluftsparkeringen. Det er foreslått en utvidelse på ca. 500 m².

I løpet av campingsesongen 2020 har det vist seg et stort behov for en utvidelse av eksisterende friluft-parkeringsplass, som følge av mange besøkende og manglende parkeringskapasitet. Parkeringen benyttes både av brukere av friluftsområdene og stranden i nord, samt besøkende kortidsgjester ved campingplassen. Etter erfaring fra campingsesongen 2020 antas det et behov for minimum 50 parkeringsplasser totalt innenfor friluftsparkeringen. Manglende tilgjengelig areal til korttidsplasser/bobilparkering inne på campingområdet har medført at flere kortidsturister parkerer bobilen på friluftsparkeringen. Dette er uheldig da bobilene opptar mye areal på friluftsparkeringen som allerede har manglende kapasitet, grunnet stor pågang. Det er imidlertid tydelig merket på friluftsparkeringen at det ikke er lov å parkere bobiler der, men den skriftlige informasjonen på skilt er kun på norsk. Erfaringsmessig er det en del utenlandske bobilturister som parkerer på slike plasser. Det er i dag 7 tilgjengelige bobilplasser inne på campingplassen.



Figur 32: Eksisterende friluftsparkering er vist til venstre med mye bil. Til høyre er forslag til utvidelse av dagens friluftsparkering.

4.13 Barns interesser

Innenfor planavgrensningene er områdene nord for Mostrand Camping mot friluftslivsområdet i nord et naturlig lekeområde for barn. Her finnes det en større gresslette som leder ned mot strandsonen. Det finnes i dag en sandvolleyballbane på sandstranden i nord samt stupebrett. Per i dag er det ikke noen tilrettelagt lekeplass for små barn innenfor campingområdet.

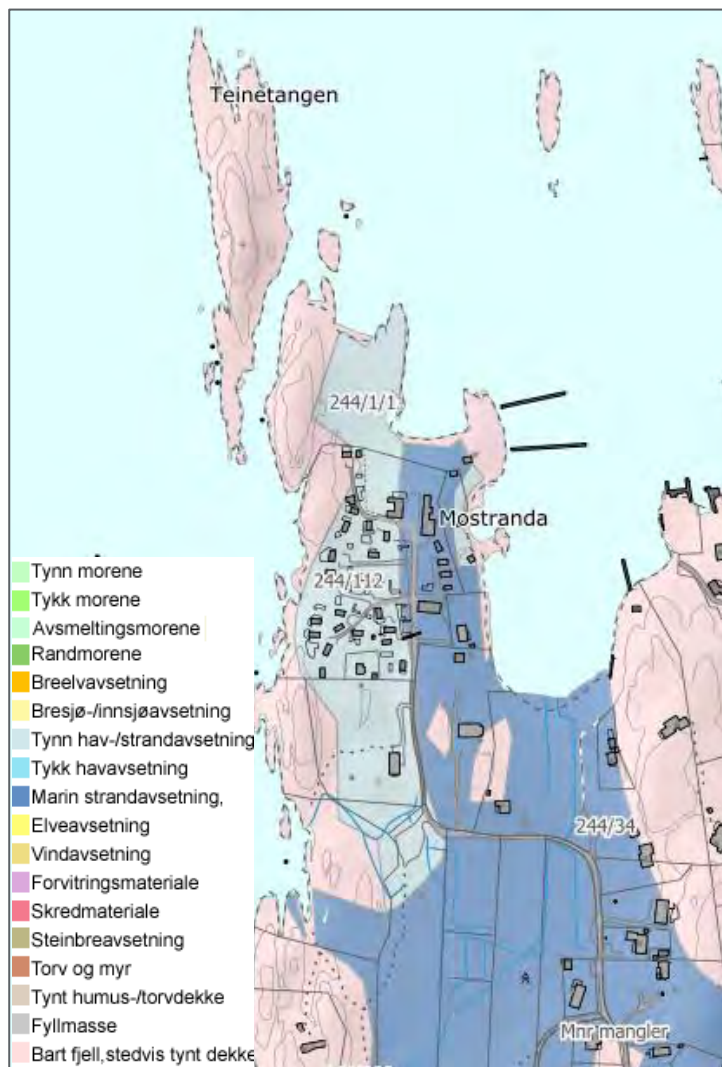
4.14 Universell tilgjengelighet

Terrengforholdene innenfor campingområdet og ut mot strandsonen i nord er relativt flate med liten stigning. Strandområdene i dag ikke tilrettelagt med rampe ut i sjøen. Adkomsten til campingområdet og ut mot friområdet i nord fremstår som tydelig og lesbart med en klar siktlinje som leder ut til friområdet og sjøen.

De bratteste områdene ligger nordvest og sørvest i planområdet langs kysten, disse områdene ansees som lite fremkommelige som følger av stigningsforholdene.

Langs vestkysten av planområdet er det en naturlig gangforbindelse til friluftsområdet i nord. Denne gangforbindelsen er ikke tilrettelagt med tiltak for gående, og fremkommeligheten kan beskrives som utfordrende grunnet bratte stigninger på strekningen. Særlig for barn, eldre og de med nedsatt funksjonsevne.

4.16 Grunnforhold



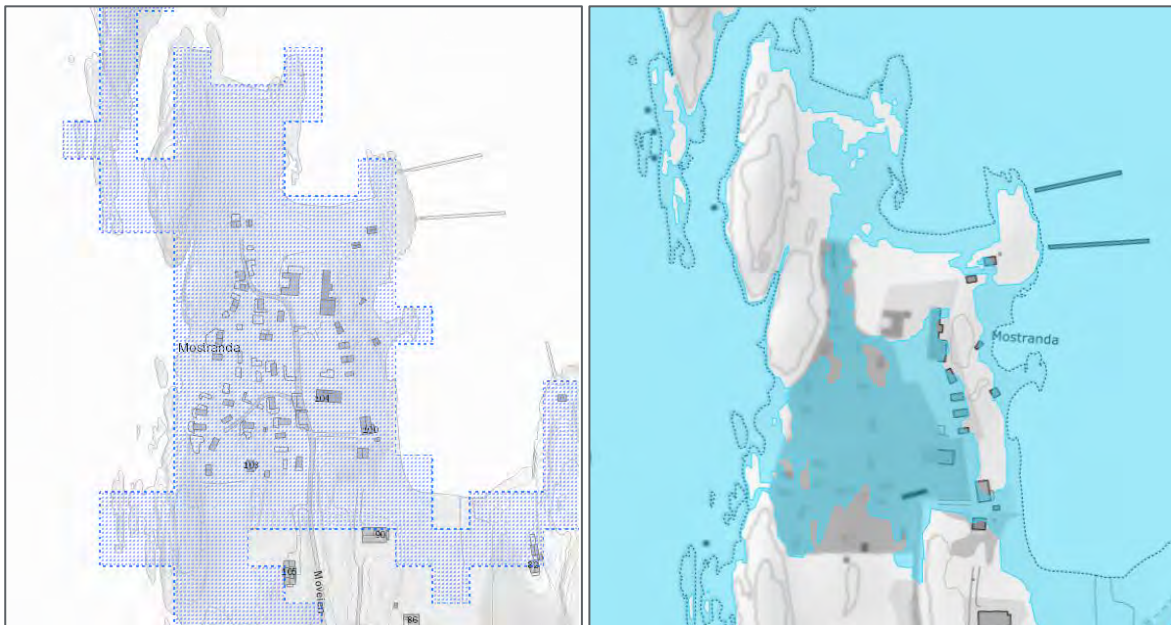
Figur 35: Utklipp fra løsmassekart hentet fra ngu.no.

Store deler av campingområdet og områdene sør/nord for campingen består av hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen (lys blå). Dette er grunnlendte områder med hyppige fjellblotninger. Tykkelsen på avsetningene er normalt mindre enn 0,5 m, men den kan helt lokalt være noe større. Det er ikke skilt mellom hav-, fjord- og strandavsetning. Kornstørrelser angis normalt ikke, men kan være alt fra leire til blokk. Områdene i øst (blå) er marine strandavsetninger med sammenhengende dekke. Dette er marine strandvaskede sedimenter med mektighet større enn 0,5 m, dannet av bølge- og strømkraft i strandsonen, stedvis som strandvoller. Materialet er ofte rundet og godt sortert. Kornstørrelsen varierer fra sand til blokk, men sand og grus er vanligst. Strandavsetninger ligger som et forholdsvis tynt dekke over berggrunn eller andre sedimenter. Områdene i vest (rosa) er bart fjell. Dette er områder som stort sett mangler løsmasser, mer enn 50% av arealet er fjell i dagen.

Ifølge NVE er planområdet under marin grense. Det er ikke registrert kvikkleiresone innenfor planområdet og det grenser ikke til registrerte faresoner for kvikkleire. Området er ikke utsatt for jordskred.

4.17 Havnivåstigning/stormflo

Ifølge NVE sine karttjenester er hele varslingsområdet innenfor aktsomhetsområde for flom. Karttjenesten fra kartverket viser havnivå ved 200-års stormflo ved dagens situasjon. Fra kartet kan vi se at store deler av campingområdet står under vann ved en slik situasjon. Scenario for 2090 viser at havnivåstigning medfører at ytterligere deler av campingområdet står under vann ved fremtidig situasjon.



Figur 36: Utsnitt fra karttjenesten til NVE som viser aktsomhetsområde for flom til på bilde til venstre. Utsnitt fra karttjenesten til kartverket viser havnivå, for dagens situasjon ved 200-års stormflo.

4.18 Støyforhold

Det er ingen kjente støykilder innenfor planområdet, eller i nærhet til planområdet. Nærmeste kilde for veistøy er fylkesvei 308 Helgerødveien som har en ÅDT på ca. 1000. Veien ligger i god avstand til Mostrand Camping, og medfører ikke støyutfordringer.

4.19 Luftforurensing

Ifølge miljødirektoratets kartdatabase miljøstatus er det moderate NMVOC, NOx, Svart karbon og Svevestøv-utslipp til luft innenfor planområdet.

4.20 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

4.20.1 Flom og stormflo

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en bølge- og stormfloanalyse, dokument 14 som vedlegg til plandokumentene. I rapporten er det påpekt at stormflonivået for sikkerhetsklasse F2 er 2,2 moh. Dette innebærer at store deler av campingplassen vil bli oversvømt i den dimensjonerende stormflo med 200 års returperiode og estimert havnivå for 2090. I tillegg kommer effekten fra bølger, som kan utgjøre en fare på mennesker og kjøretøy som befinner seg i området. Analysen viser at område vist i figurene under vil kunne oppleve flom fra bølger på årlig basis, da eksisterende bølgevern ikke er tilstrekkelig for å verne området mot flom i en dimensjonerende storm. Det er også vurdert flomrisiko for eksisterende bebyggelse, hvor det er konkludert at de eksisterende bygningene har tilstrekkelig sikkerhet mot flom fra statisk stormflo.



Figur 37: Område som er mest utsatt for bølgepåvirkning. Hentet fra bølge- og stormfloanalyse utarbeidet av Norconsult, datert 2023-11-16.

4.20.2 Brann/eksplosjonsfare

Tilkomsten for brannbil inn mot campingen langs Moveien er smal. Innsatstiden er 28 min. fra brannstasjon på Nøtterøy, som har mannskapsbil og tankvogn på 8000 liter.

Brannvesenets vurdering er at det er mulig å holde en eventuell brann i sjakk med eget utstyr til brannvesenet ankommer. Det er et forbedringspotensial med hensyn til levegger og skjermer mellom vognene. Brannberedskapen og campingplassens egenberedskap med pumper og brannslanger, er likevel så god at brannvesenet vurderer sikkerheten som ivaretatt.

4.21 Næring

Planområdet ligger ca. 6,3 km sør for Tjøme sentrum hvor hovedtyngden av næringsbebyggelse ligger. Campingplassen er i seg selv en næring som gir inntekter til kommunen. Ellers finnes det annen turistbasert næring som «aktiv fritid», som tilbyr klatrepark, via ferrata og andre aktiviteter. Denne ligger ved Scandic Havna hotell ca. 3 km øst for campingen. Det er Ridesenter på «Stall verdens ende», som tilbyr blant annet rideleir, ridetimer og turridning. Det er også en liten dyrepark der. Det finnes ellers ute ved verdens ende et besøkssenter med opplevelser og salg av lokale produkter.

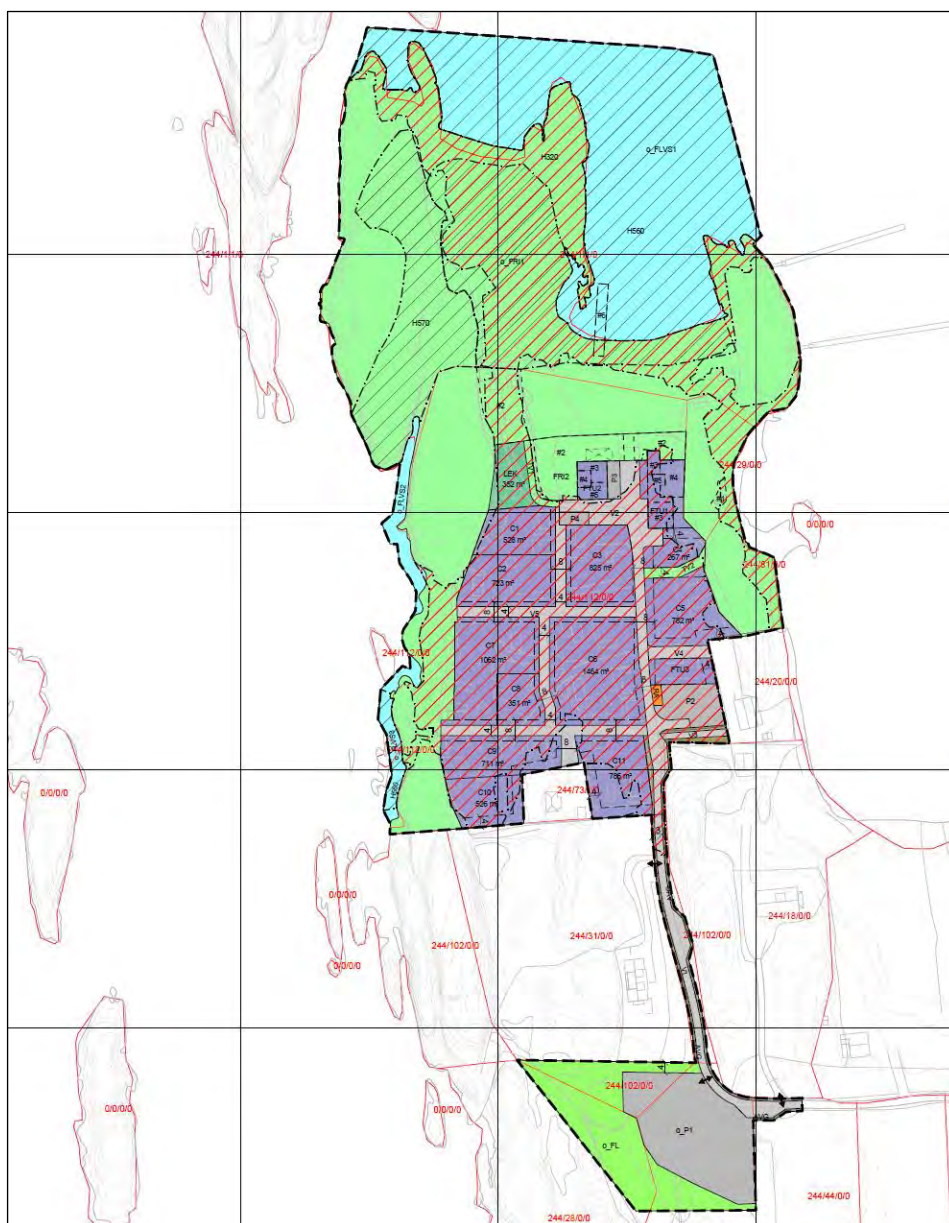
4.22 Analyser / utredninger

- Dok. 1: Plankart, revidert 28.02.2024
- Dok. 2: Planbestemmelser, revidert 20.03.2024
- Dok. 3: Planbeskrivelse, revidert 20.03.2024
- Dok. 4: Plattinger
- Dok. 5: Verdivurdering marine naturtyper
- Dok. 6: Terrestrisk naturmangfold
- Dok. 7: ROS-analyse, revidert 20.03.2024
- Dok. 8: Brannplan
- Dok. 9: VA Mostrand
- Dok. 10: Brannredgjørelse
- Dok. 11: E-post fra brannvesen
- Dok. 12: Merknader til varsel om oppstart
- Dok. 13: Fotomontasje
- Dok. 14: Bølge- og stormfloanalyse, J03
- Dok. 15: Områdestabilitetsvurdering
- Dok. 16: Brev fra forslagstiller, kostnadsoppstilling

5 Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget tilrettelegger for campingdrift på Mostrand innenfor felter avsatt til campingplass og fritids- og turistformål og campingformål. Store deler av planområdet reguleres til friområde, for å sikre allmenn tilgang til strandsonen. Tiltaket legger opp til ivaretagelse av bebyggelsen innenfor FTU1-3, men bestemmelsene sikrer oppdeling av bebyggelsen innvendig samt reduksjon av uteoppholdsareal mot strandsonen. Campingområdet er regulert iht. gjeldende brannkrav, hvor campingenhetene er delt inn i parseller med 8 meters avstand.

5.1 Planlagt arealbruk



Figur 38: Utklipp fra plankartet, sist oppdatert 28.02.2024.

5.1.1 Reguleringsformål

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1170 - Fritids- og turistformål (3)	0,9
1173 - Campingplass (8)	8,0
1550 - Renovasjonsanlegg	0,0
1810 - Lekeplass	0,4
Sum areal denne kategori:	9,3
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2010 - Veg (5)	2,7
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (8)	0,4
2080 - Parkering (4)	2,3
Sum areal denne kategori:	5,4
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3031 - Turveg (2)	0,2
3040 - Friområde (2)	22,2
Sum areal denne kategori:	22,4
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	Areal (daa)
5130 - Friluftsmål	1,9
Sum areal denne kategori:	1,9
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Areal (daa)
8720 - Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (3)	9,5
Sum areal denne kategori:	9,5
Totalt alle kategorier:	48,5

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

-  Fritids- og turistformål
-  Campingplass
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

-  Veg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkering

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

-  Turveg
-  Friområde

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

-  Friluftsmål

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

-  Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§12-6 - Hensynssoner

-  Flomfare
-  Bevaring naturmiljø
-  Bevaring kulturmiljø

§12-7 - Bestemmelseområder

-  Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Linjesymbol

-  Plangrense
-  Formålgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Grense for faresone
-  Grense for angitt hensynssone
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Måle og avstandslinje

Punktsymboler

-  Avkjørsel

Eierform:
o_ = offentlig
f_ = felles

Figur 39: Arealtabell og tegnforklaring til plankart, oppdatert 15.12.2023.

5.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

5.2.1 Bebyggelse og anlegg

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a) Alle elektriske uttak må ligge over kote 2,7.
- b) Campingplassen kan holdes åpen hele året.

Fritids- og turistformål (FTU1-3)

Det er gitt bestemmelser for bebyggelsens uttrykk og materialbruk, for å redusere virkning på friområdet ved Mostranda. For alle felt (FTU1-3) er eksisterende høyder og utnyttelse tiltatt innenfor de ulike delfeltene.

For felt FTU1 og FTU2 er det oppgitt av bebyggelsen skal deles opp i minimum 2 enheter innvendig. Disse skal benyttes til korttidsutleie, bestyrerbolig, garasje og servicefunksjoner.

Campingplass (C1-11)

Nye campingenheter skal utformes iht. plankartet og brannkrav gitt i TEK17 §11-6. Det er også angitt at bebyggelse og anlegg lavere enn kotehøyde + 2,7 moh. skal sikres mot flom eller dimensjoneres for å tåle belastningen. Det er også angitt begrensninger for utforming av campingenheter, fortelt, platting og levegg.

Campingplass (C2, C7 og C9)

Skal benyttes for korttids camping. Tillates ikke permanente tiltak, herunder spikertelt, plattinger, levegger eller lignende.

Lekeplass (LEK)

Lekeplassen skal være offentlig tilgjengelig, og skal være utstyrt iht. gjeldende forskrifter om sikkerhet ved lekeplass.

5.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (V1)

Som følger av smal adkomstveg, er det innarbeidet bestemmelse om at det ikke tillates parkering på møteplassene innenfor feltet.

Veg (V2-5)

Opparbeides som private veger, men tillatelse om allmenn ferdsel. Feltet sikrer tilgang til friområdene ved sjøen.

Parkering (o P1)

Offentlig parkering tilknyttet friluftslivsområdene Mostranda og Moutmarka.

Parkering (P2-4)

Opparbeides som privat parkering. P2 skal være allmenn tilgjengelig, og P3-4 er ment for campingens gjester.

5.2.3 Grønnstruktur

Turveg (TV1-2)

Feltene skal sikre tilgjengelighet for allmennheten til sjøfronten. For å øke universell tilgang innenfor planområdet, tillates det gangbane i treverk el.

Friområde (o FRI1)

Offentlig friområde som skal være tilgjengelig for allmennheten. For å øke universell tilgang innenfor planområdet, tillates det gangbane i treverk el. Det tillates også baderampe innenfor bestemmelsesområde #6.

5.2.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål

Friluftsområde (o FL)

Offentlig tilgjengelig areal. Tillates merking av stier.

5.2.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Friluftsområde i sjø og vassdrag (o FLVS1-3)

Feltet kan benyttes til friluftsliv. Badebøyer tillates for å hindre motorisert ferdsel inn på stranden for å øke sikkerheten. Det tillates badeflate i badesesongen. Badestige til allmenn bruk tillates.

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Planforslaget legger opp til ivaretagelse av de syv eksisterende byggene innenfor planområdet, se oversikt i figuren under. Av disse er det hovedsakelig bygg 1-3 som er en del av campingdriften. Bygg 1 og 2 benyttes som bestyrerbolig og utleieleiligheter til campingplassen. Bygg 3 ligger i tilknytning til parkeringsplassen, og er et servicebygg. Nærmere beskrivelse av bebyggelsen er beskrevet i kap. 4.3. Planen legger ikke opp til ny bebyggelse innenfor området.



Figur 40: Oversikt over bebyggelse innenfor planområdet.

5.3.1 Bebyggelsens høyde

Bygg 1 – Bestyrerbolig og utleie

Bygg 1 innenfor FTU1 omfatter 2 etasjer med flatt tak. Overkant gulv ligger på kote +2,45 m. Kotehøyde for gesims er målt til ca. 9,2 moh. Fasaden er på det høyeste 6,7 m.

Bygg 2 – Utleie

Bygg 2 innenfor FTU2 har også flatt tak og to etasjer. Kotehøyde for gesims er målt til ca. 9,2 moh. Fasadens høyde er på det høyeste 6,7 m.

Bygg 3 – Servicebygg

Servicebygget innenfor FTU3, og består av bebyggelse med flatt tak og to etasjer. Gesimshøyden er målt inn til ca. kote 8,5 moh.

5.3.2 Grad av utnytting

Planen legger opp til at bebyggelsens utnyttelse forblir uendret sammenlignet med eksisterende situasjon. Maksimal tillatt BYA for FTU1 = 230 m², FTU2 = 180 m² og FTU3 = 140 m².

5.3.3 Antall arbeidsplasser

Det er i dag sysselsatt 4,5 personer ved campingen. Campingen har vært åpen fra 1 mai til 15. september, men det er ønske om å øke/forlenge denne åpningstiden. Enkelte campinggjester ønsker å benytte sine vogner større deler av året. Det har de siste årene også vært et større påtrykk av bobilgjester som ønsker å besøke naturområdene tidlig vår.

5.3.4 Antall enheter

Bebyggelsen innenfor FTU1 er i dag en boenhet. Bestemmelsene stiller krav til at bygget skal deles inn i minimum 2 enheter samt garasje. En enhet kan benyttes for korttidsutleie, og den andre kan benyttes som bestyrerbolig for å sikre drift/vedlikehold av campingplassen i perioden hvor campingplassen er åpen.

Innenfor FTU2 skal bebyggelsen også deles inn i minimum to enheter for korttidsutleie. Det tillates også garasje og servicefunksjoner i bygget.

Bebyggelse innenfor FTU3 består av servicefunksjoner for campingens gjester i første etasje. Det 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.

5.4 Boligmiljø

Planområdet ligger i et attraktivt område, med nær tilgang til større offentlige friområder. Bebyggelsen innenfor området er oppgradert, med tilfredsstillende standard. Campingenheterne er plassert for å bidra til å skape attraktive uteområder for hver campingenheter. Bomiljøet for enhetene innenfor planområdet anses som svært god.

5.5 Parkering

Det tilrettelegges for fire områder for parkering. Felt o_P1 omfatter eksisterende parkeringsplass for Moutmarka friluftsområde, som i dag har ca. 20 parkeringsplasser. Planforslaget legger opp til at denne parkeringsplassen kan økes i størrelse, slik at det er plass til ca. 20-30 flere parkeringsplasser.

Parkeringsplass P2 er offentlig tilgjengelig og avgiftsbelagt parkeringsplass, innenfor eiendommen til Mostrand Camping. Denne ivaretas i planforslaget slik det fremstår i dag.

P3 og P4 tilrettelegges nær bebyggelsen innenfor feltene FTU1-2, for å tilfredsstille parkeringskrav til utleieenheter. P3 utvides sammenlignet med dagens situasjon. Det er ikke oppgitt spesifikke parkeringskrav til fritids- og turistformål. Dersom parkeringskravet i kommuneplanens bestemmelser for fritidsbebyggelse benyttes, skal det etableres 2 parkeringsplasser for bil per enhet. Det opplyses om at det er 5 parkeringsplasser i innvendig garasjer i bygg 1 og bygg 2. Resterende parkering skal løses innenfor P3 og P4.

For campingenheter tillates det parkering av bil som ikke er beregnet for overnatting plassert mellom enhetene (campingvognene), iht. gjeldende forskrift TEK17.

5.6 Tilknytning til infrastruktur

Det går i dag en vannledning inn til området som krysser fjorden fra øst, som campingplassen er tilkoblet. Det er også i samme trasé avløpsledning hvor avløpsvannet pumpes til offentlig nett over fjorden. Alle ledninger ble målt opp sommeren 2022. Eksisterende vannledning har en kapasitet på ca. 5,5 l/s. Dokument 10 Brannredegjørelse, utarbeidet av Norconsult, konkluderer med at det er et slukkevannsbehov på 1200 liter per min., altså 20 l/s. Det stilles derfor krav om oppgradering av vannledning med tilstrekkelig kapasitet (min. 20 l/s), for å sikre tilstrekkelig brannvann til camping. Det skal også etableres faste brannvannsuttak iht. brannteknisk notat. Det er lokalt overvannsnett på camping med sluk og overløp til sjø.

Det er tilbud om tømning av svartvann på campingplassen, men det er ingen gråvannstømmeløsning for bobiler som har fast tank for dette. Det er mulig å etablere dette med avløp inn på kum på campingplassen. Det er mulig å etablere gråvannsrist inntil vegen med fall til avløpskum i dette området. Det legges da ned en avløpskum med støpt eller asfaltert fall rundt en rist som går til sluk, som igjen ledes videre til avløpsnettet. Det kan etableres enten ved innkjøringen der avfallsbeholderne ligger eller inne på plassen i nærheten til pumpekummen.

5.7 Trafikkløsning

5.7.1 Kjøreatkomst

Trafikken inn til campingplassen følger Moveien fra Helgerødveien. Det er ikke planlagt nye trafikktiltak enn de eksisterende som er vist i kap. 4.12. Da det ikke er planlagt nye tiltak som medfører ekstra trafikk anses den eksisterende løsningen for tilfredsstillende da den har fungert i mange år. Det finnes noen møteplasser langs veien der den er smal.

5.7.2 Utforming av veger

Innenfor planområdet er veiformålet (V1-4) regulert med hensikt om å videreføre eksisterende veier. Innenfor campingområdet er det regulert veiformål (V5), som sammen med byggegrenser sikrer 8 m branngater mellom hver campingparsell.

5.7.3 Tilgjengelighet for gående og syklende

Det er i dag en kombinert kjøre-, sykkel-, og gangveg inn til camping. Moveien er ikke bred nok til å skille på disse funksjonene. Det fordrer lav fart og alle må ta hensyn til hverandre.

5.8 Universell utforming

Felles funksjonene i servicebygget (bygg 3) er planlagt med universell utforming, og det finnes RWC i bygget.

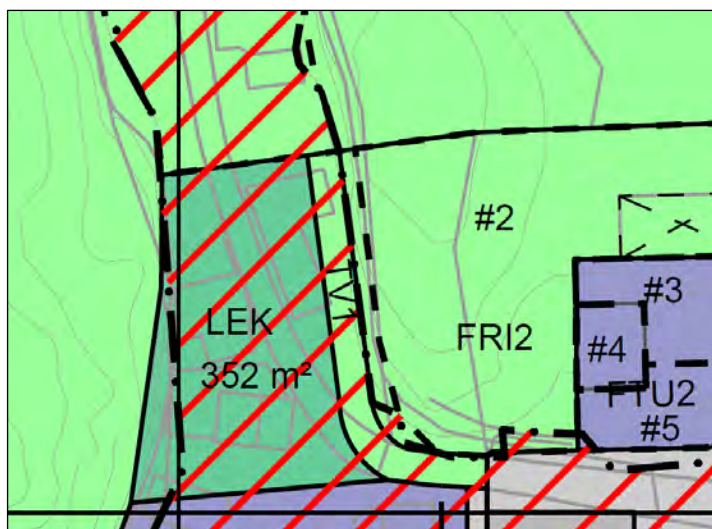
Innenfor friområdet o_FRI1 og bestemmelsesområdet #6 er det tillatt å etablere universelt utformet baderampe. Bestemmelsesområdet er utformet i samråd med kommunen. Det tillates oppføring av gangbane i treverk eller lignende innenfor friområdene, som gjør det mulig å etablere universelt utformet adkomst mellom parkering og baderampe.

5.9 Uteoppholdsareal

Det er avsatt friområde langs sjøfronten, med tilhørende bestemmelser som sikrer at disse skal være offentlig tilgjengelig for allmenheten. Dette viderefører eksisterende bruk av området slik det er i dag.

Innenfor eiendommen til Mostrand camping er det avsatt eget lekeareal (felt LEK). Det er ikke krav til lekeplass for fritids- og turistformål eller campingformål, men arealet er avsatt etter ønske fra kommunen. Lekeplassen ligger skjermet mellom to koller, men samtidig rettet ut mot friområde o_FRI1, og anses som en ideell plassering av lekeformål som skal være allment tilgjengelig.

Kvalitetskravene for lekeplasser gitt i kommuneplanens arealdel kap. 25.7.3 er kun gjeldende for ny boligbebyggelse, og anses ikke som gjeldende for lekearealet ved campingplassen. Lekeplassen grenser til offentlig tilgjengelig arealer på tre sider (friområdet o_FRI1 på to sider, og turvei TV1), og vil derfor oppleves som en offentlig lekeplass. Lekearealet skal utformes iht. gjeldende forskrifter.

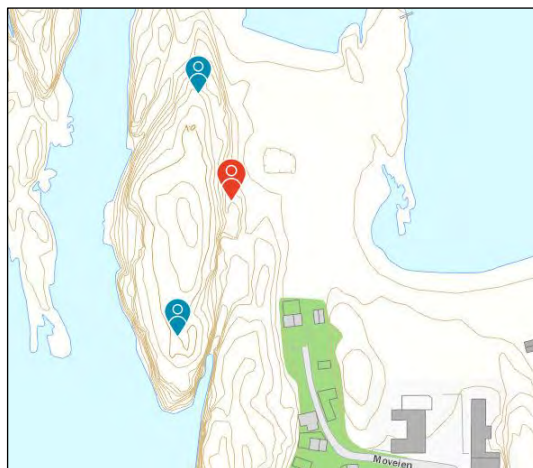


Figur 41: Utklipp fra plankartet som viser avsatt lekeareal.

5.10 Kulturminner

Det er ikke planlagt tiltak som påvirker registrerte kulturminner. Det er ikke kjente kulturminner innenfor området utover de som er nevnt i kap. 4.8. Det er regulert en hensynsone (H570) med tilhørende bestemmelser for kulturminnene fra 2. verdenskrig for å sikre ivaretagelse av dette.

Bestemmelse for stopp og varsling av kulturminnemyndighet er samtidig innlemmet som en fellesbestemmelse for planområdet, for å ivareta krav fra kulturminneloven.



Figur 42: Bilde og plassering av Bunkersen fra 2 verdenskrig i fjellets østside.

5.11 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det er ingen nye planer for vann, avløp eller overvannsløsning. Eksisterende situasjon er vist i kap. 4.15.

5.12 Plan for avfallshenting

Det er to nedgravde søppelcontainere for restavfall. Tiltakshaver opplyser at kommunen ikke har ønsket kildesortering for dette området, og at det derfor kun er restavfallsløsning. De nedgravde beholdere har en gunstig plassering for både campinggjester og allmennheten som benytter stranda. Det er avsatt eget reguleringsformål med tilhørende bestemmelser for renovasjonsløsningen (RA i plankartet).



Figur 43: Nedgravde søppelcontainere ligger ved parkering (P2).

5.13 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Tabell 5: Tiltak fra ROS-analysen, med kommentar for hvordan dette er løst i planarbeidet.

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak	Tiltak i plan
Havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning	Store deler av planområdet har terrenghøyder mellom kote 1 og 2. Dette innebærer at disse områdene vil bli oversvømt i en dimensjonerende stormflo med 200 års returperiode og estimert havnivå for år 2090 ($F2 \approx 2.2$ m NN2000). Store havbølger vil i en slik situasjon føre til flom mot planområdet gjennom åpning i svabergene i vest. Nødvendige tiltak, spesielt etablering av bølgevern, angitt i bølge- og stormfloanalysen (Norconsult, 2024) anbefales for å beskytte liv/helse og materielle verdier i området. Det vises også til andre anbefalte tiltak som fremkommer i bølge- og stormfloanalysen. Ved bruk av campingplassen til kortvarig opphold (områdene C2, C7 og C9) med campingbil og campingvogn, må det etableres en beredskapsplan med varslings- og evakueringsrutiner som kan iverksettes i situasjoner der værvarsel tilsier behov for å evakuere campingplassen og stenge den i forkant av hendelsen.	Det er regulert faresone for flom (H320) med tilhørende bestemmelse om krav til beredskapsplan for varslings- og evakueringsrutiner. Dette er også stilt som et rekkefølgekrav før det gis tillatelse til tiltak. Det tillates ikke permanente tiltak innenfor C2, C7 og C9, som er områdene som er mest utsatt for flom. §5.1 punkt a) stiller krav til at elektriske uttak skal ligge over kote +2,7.
Brann/eksplosjon campingplass	Vurdere muligheter for å hindre spredning til nærliggende områder ved eventuell brann, særlig der avstander mellom campingenheter er korte. Det er et forbedringspotensial med hensyn til levegger og skjermer mellom vognene. Informere om sikker oppbevaring og bruk av propan, og etablere forebyggende sikkerhetsregler som gjelder alle besøkende.	Campingplassen er utarbeidet iht. TEK17 §11-6, hvor den er delt opp i parseller som ikke overstiger 1200 m², med 8 meters branngater mellom hver parsell. Hver campingenhet er maks 75 m² med 4 m. mellom hver enhet. Det er innarbeidet et rekkefølgekrav til oppgradering av vannledning med minimum kapasitet på 20 l/s.
Trafikkforhold	Det tilrettelegges for en utvidelse av parkeringsplassen (o_P1), som kan bidra til å redusere eventuell parkering på møteplassene langs Moveien. Det settes også krav til skilt med parkering forbudt på disse møteplassene	Det stilles krav til skilt med parkering forbudt på disse møteplassene.

5.13.1 Brannsikkerhet

Gjeldene regelverk i teknisk forskrift (TEK) for campingplasser er gitt i §11-6, der det er gitt preaksepterte løsninger i veiledningen til TEK.

Byggverk som er forbundet med eller som omhyller campingvogner, bobiler mv. ("spikertelt"), er omfattet av bestemmelsene for lave byggverk. Fortelt av teltduk, aluminium, glassfiber eller plast som kan demonteres og flyttes på en enkel måte, regnes ikke som "spikertelt". Brennbare konstruksjoner som har høyde mer enn 0,5 meter over terreng (terrasser, levegger mv.) medregnes som del av byggverket.

Avstand 3,0 meter mellom campingenheter (campingvogn, bobil eller telt og lignende med tilhørende fortelt, terrasser og levegger mv) vil ikke være tilstrekkelig til å hindre brannspredning. Spesielt ved sterk vind, høydeforskjeller eller der det er mye vegetasjon, vil brannspredning kunne skje relativt raskt. For å hindre brannspredning under alle forhold, måtte avstanden økes betydelig. Avstanden på minimum 3,0 meter vil bidra til å begrense og forsinke brannspredningen slik at personer nær brannen rekke å rømme, og bidra til å lette slukkeinnsatsen.

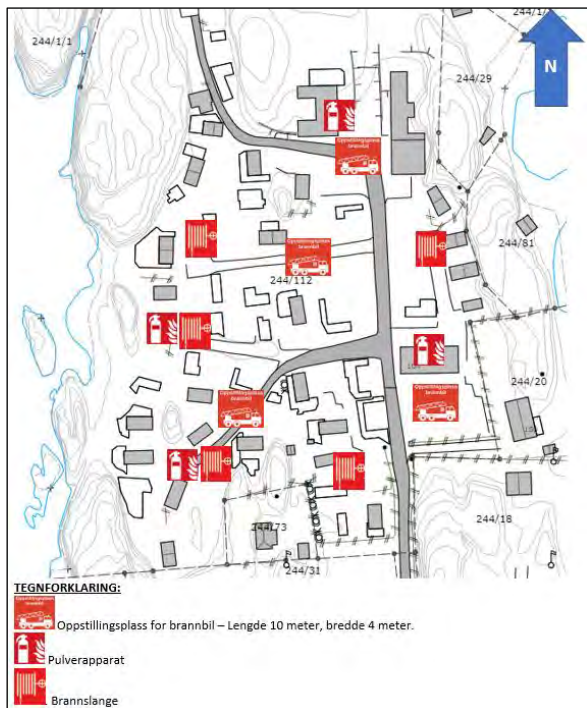
Avstanden mellom lave byggverk kan være mindre enn 8,0 meter når byggverkene er skilt med branncellebegrensende bygningsdel eller bygningsdeler i hvert av byggverkene som til sammen gir samme brannmotstand.

Det blir avholdt en brannøvelse årlig. Hver enkelt vogn/campingenhet skal være utstyrt med brannvarsling. Det er i tillegg krav om årlig gasskontroll på hver enhet. Hvis det oppstår brann vil de som bor på plassen varsle sine naboer. Rømning skal skje ut mot stranden nordover.

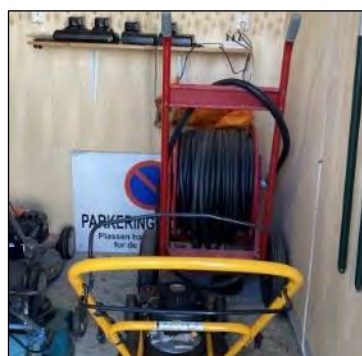
Det er noen steder der avstandene er små, hvor skillevegger skal være malt med brannhemmende maling for å oppnå kravet som nevnt ovenfor. Brannvesenet har jevnlig tilsyn på plassen og siste tilsyn med referat er fra 2015. De ble holdt en befaring i juli 2022 av brannvesenet sammen med campingdriver. Konklusjon fra befaringen er at det etter brannvesenets vurdering er mulig å holde en eventuell brann i sjakk med eget utstyr til brannvesenet ankommer. Det er et forbedringspotensial i forhold til levegger og skjermer mellom vognene. Brannberedskapen, campingplassens egenberedskap med pumper og brannslanger, er likevel så god at brannvesenet vurderer sikkerheten som ivaretatt.

Tilkomsten for brannbil inn mot camping langs Moveien er smal. Det er planlagt oppstilling for brannbil ved FTU3, alternativt mellom FTU1 og FTU2. Det skal ikke være mer enn 50 meter fra oppstillingsplass til campingenhet. Innsatstiden er 28 min. fra brannstasjon på Nøtterøy, som har mannskapsbil og tankvogn på 8000 liter.

Det er fem brannvannuttak plassert på ulike steder inne på campingområdet. Brannvogn med slange finnes i servicebygget i eget rom. Uttakene er plassert som vist på kartet under.



Figur 44: Kart over brannvann-uttak (kobling) på plassen. Samt oppstilling brannbil.



Figur 45: Brannvogn i servicebygget og bilde av et av brannvannuttakene. Døra til rommet må stå åpen i den tid det er drift på plassen. Et forbedringstiltak bør være at uttakene merkes med skilt som er høyere enn selve vognene på en stang på stedet. Flere skap kunne også vært satt ut på plassen.

Det ble sendt nye regler for campingplasser hva gjelder brannsikkerhet på høring. De nye reglene hadde høringsfrist den 09.11.2021. I høringsbrevet står blant annet:

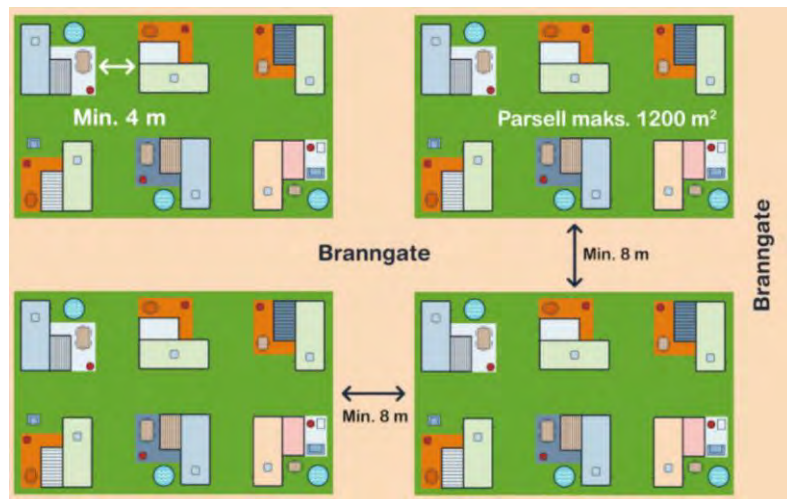
Hensikten med krav om parsellinndeling og etablering av branngater er å hindre brannspredning på campingplasser og sikre tilgang for brannvesenet. Ved å dele campingplasser inn i avgrensede parseller med bestemte minimums avstander mellom parsellene, hindres brann på en parsell i å spre seg til andre deler av campingplassen. Parsellinndeling av campingplasser er således et viktig brannverntiltak.

I høringsnotatet er det lagt opp til at reglene ikke skal ha tilbakevirkende kraft.

Forslaget vil derfor ikke ha tilbakevirkende kraft for allerede lovlig etablerte campingplasser. Krav om parsellinndeling skal gjelde for nye tiltak. Som nytt tiltak regnes etablering av ny campingplass og utvidelse av eksisterende campingplass gjennom etablering av nye plasser. Som nytt tiltak regnes også vesentlig endring av eksisterende campingplass, for eksempel i forbindelse med etablering av ny infrastruktur. Kravene til parsellinndeling kan også komme til anvendelse der det gjøres endringer på flere campingenheter, som til sammen fører til en vesentlig endring av campingplassen.

Kravet om parsellinndeling er knyttet til campingplassens utforming og organisering med tanke på brannsikkerhet. Kravet om parsellinndeling vil ikke utløses ved endringer innenfor den enkelte campingenheten, slik som utskifting og midlertidig flytting av campingvogn, utskifting av enkle fortelt eller lignende mindre endringer.

Plankartet legger opp til en inndeling i parseller (C1-11), hvor det er sikret 8 m mellom hver parsell for nye enheter. Bestemmelsene sikrer at nye campingenheter utformes iht. nytt regelverk, som er illustrert i figuren under.



Figur 46: Nytt regelverk for campingparsell, hentet fra TEK17 §11-6 figur 7.

Det er ca. 50 campingenheter innenfor planområdet, som er en relativt liten campingplass. Det er ca. 150 meter fra campingenheten lengst syd til den lengst nord. Det er ca. 100 meter fra den enheten lengst vest til den lengst øst. Det er bemanning på plassen i tilhørende servicebygg, som vil si tilstedeværende brannvernleder. Innsatstiden til brannvesenet er forholdsvis høy. Det er også smal adkomstvei ut til selve plassen.

Det er ikke mange bygninger som ligger nær selve campingplassen. Det er 4 hytter som ligger innenfor en radius på 100 meter fra plassen. Det er vann og sjø mot både nord, vest og øst. Det vurderes som lite sannsynlig at en brann vil spre seg raskt videre til annen bebyggelse som stort sett befinner seg ca. 250 meter lenger øst og syd.

Etter forskrift om brannforebygging skal kommunen sørge for at den kommunale vannforsyningen fram til tomtegrenser i tettbygde strøk er tilstrekkelig til å dekke brannvesenets behov for slukkevann (ref. §21). Kommunen bør kunne levere min. 25 l/s vannmengde til plassen. Hvis ikke de kan det, må brannvesen basere seg på bruk av sin tankbil. Se dok. 08 og 10 for mer informasjon.

Tiltak som innlemmes i planen:

- Det må etableres flere faste brannvannuttak med slanger på uttakene når campingplassen er i drift.
- Ved etablering av nye campingenheter skal disse etableres iht. plankartet og gjeldende regelverk gitt i TEK17.
- Før det gis tillatelse til tiltak skal det opparbeides vannledning med tilstrekkelig kapasitet (min. 20 l/s).

5.13.2 Flomsikring

Innenfor planområdet ved Mostrand camping skal permanente tiltak plasseres i sikkerhetsklasse 2 iht. sikkerhetsklasser for byggverk i flomutsatte områder (TEL17 §7-2 andre ledd). Det skal dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot bølgepåvirkning og stormflo slik at overskyllingsraten under dimensjonerende

stormflo er innenfor et akseptabelt nivå. For å sikre dette er det en mulighet å tilrettelegge for et forsterket bølgevern vest innenfor planområdet. Dette er nærmere beskrevet i vedlegg 14 (Bølge- og stormfloanalyse).

I Bølge- og stormfloanalysen (vedlegg 14) er det oppgitt en alternativ løsning til et forsterket bølgevern, for å unngå inngrep i friluftslivsområdet. Alternativ løsning innebærer at det ikke etableres et forsterket bølgevern, men at det innarbeides krav om at det ikke tillates permanente bygg innenfor deler av campingfeltene som er mest utsatt for flom og stormflo. Planforslaget tilrettelegger for denne løsningen, for å unngå konflikt med friluftsområde. I plankart datert 28.02.2024 gjelder dette felt C2, C7 og C9 med tilhørende bestemmelser om at det ikke tillates permanente tiltak, herunder spikertelt, plattinger, levegger eller lignende. Områdene er avgrenset basert på bølgenes influensområde, som er basert på bølgeberegninger og overskyllingsrater. Dette er igjen basert på åpninger i svaberget vest for campingen og dimensjonerende storm.

Det er gjennomført en risikoanalyse av havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning ved tilfelle hvor det ikke etableres et bølgevern, hvor det er avdekket uakseptabel risiko dersom det ikke iverksettes tiltak. For at planlagt tiltak skal falle inn under akseptabel risiko må det stilles krav til en beredskapsplan med varslings- og evakueringsrutiner som iverksettes i situasjoner med værvarsel som tilsier behov for å evakuere campingplassen. For å sikre dette er det stilt krav om dette for faresone for flom (H320) samt et rekkefølgekrav som sikrer at dette foreligger før det gis tillatelse til tiltak innenfor faresonen. Dersom dette er tilstrekkelig sikret, vurderes tiltaket å ha akseptabel risiko. Se ROS analyse (dok07) for ytterligere informasjon.

I planforslaget er det innarbeidet et krav om at bebyggelse og anlegg innenfor campingen som ligger lavere enn kotehøyde +2,7 skal sikres mot flom, eller dimensjoneres slik at det tåler belastningene og skader unngås. Det er også satt krav til at alle elektriske uttak skal ligger over en sikkerhetshøyde i forhold til mulig stormflo. Det er også innarbeidet en hensynsone (H320) med tilhørende bestemmelser om krav til evakueringsrutiner.

Bebyggelsen innenfor FTU1-3 er etablert med overkant gulv som ligger høyere enn stormflonivået for sikkerhetsklasse 2. Dette innebærer at bygningene innehar tilstrekkelig sikkerhet mot flom fra statisk (stillestående) stormflo i henhold til kravene fra TEK17. Bygningene vil heller ikke bli påvirket av flom fra bølger, ettersom bygningene har tilstrekkelig avstand fra områdene bølger kan slå inn mot campingplassen. Krav om evakueringsrutiner for campingen er innarbeidet som tiltak, og er viktig for å unngå at noen blir «flomfast» i bygningene.

Alle permanente bygg innenfor planområdet er dimensjonert iht. sikkerhetsklassen for flom. Da det ikke tillates permanente tiltak ved de mest flomutsatte områdene (C2, C7 og C9), tilrettelegges det ikke for varig opphold ved disse områdene. Med en god evakueringsrutine og rømningsvei, som det stilles krav til, er det mulig å sikre liv og helse for mennesker som oppholder seg her.

5.14 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelsene stiller krav til etablering av kommunaltekniske anlegg, for å sikre at tilstrekkelig kapasitet for brannvann er etablert før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av eventuell riving og deling av eksisterende bebyggelse. Det stilles også krav om at tilstrekkelig sikkerhet for bølgepåvirkning og stormflo skal dokumenteres samt etablering av en beredskapsplan med varslings- og evakueringsrutiner for campingen.

Før det gis brukstillatelse for bebyggelsen skal møteplasser, parkeringsplasser, lekeplass og turveier være opparbeidet, og skilting for møteplasser langs adkomstvegen og veiviser til offentlig områder skal settes opp. Rekkefølgekravet sikrer at offentlig tilgjengelige områder er opparbeidet før bebyggelsen kan tas i bruk.

6 Konsekvensutredning

Planen vurderes i forhold til §6, §7 og §8 i forskrift om konsekvensutredning.

Iht. til forskriftens §6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, omfattes ikke planforslaget av bokstav a) ettersom dette er en detaljreguleringsplan. Iht. bokstav b) kan det være aktuelt å se på pkt. 25 Nye bolig- og fritidsområder som ikke samsvarer med overordnet plan i vedlegg I. Planforslaget samsvarer med kommuneplanens arealdel for Tjøme/plankart for kommunedelplan Tjøme i Færder kommune, hvor arealer er avsatt til turist- og fritidsformål (camping). Dermed omfattes ikke planforslaget av bokstav b). Planforslaget faller ikke innunder bokstav c) ettersom planen behandles etter pbl.

Planforslaget havner ikke innunder §7 Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding, bokstav a) eller bokstav b).

Iht. §8 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn bokstav a), faller planforslaget innunder tiltak i vedlegg II pkt. 12 Turisme og fritid, bokstav d) Permanente campingplasser. Det er tatt utgangspunkt i veileder «Når skal tiltak i vedlegg II konsekvensutredes? Vurdering etter §10 i forskrift om konsekvensutredning». Egenskaper ved tiltaket og påvirkning av omgivelsene er vurdert, og planforslaget faller ikke under andre kriterier innenfor §10 utenom de følgende. Planområdet inneholder viktige naturtyper, truede arter, nordre del av planområdet omfattes delvis av Mostranda friluftslivsområde som er statlig sikra friluftslivsområde. Området er utsatt for havnivåstigning/stormflo. Planforslaget faller ikke innunder bokstav b) innenfor §8 i forskrift om konsekvensutredning da planforslaget behandles etter pbl.

Planforslaget samsvarer med kommuneplan for Tjøme/kommunedelplan for Tjøme i Færder kommune, hvor området er avsatt til turist- og fritidsformål (camping). Det vurderes at det ikke er behov for konsekvensutredning på temaene naturmangfold, friluftsliv og havnivåstigning/stormflo. Det anses som tilstrekkelig å redegjøre for dette i planbeskrivelsen og ROS-analysen.

7 Virkninger av planforslaget

7.1 Landskap

Planen bevarer svabergområdene langs både øst og vestsiden av campingplassen, ved å regulere disse langstrakte kollene til friområder. Campingvirksomheten er plassert på innsiden av friområdene, men det er sikret offentlig tilgjengelig stier ut til friområdene.

Bygningene er plassert slik at når en kommer inn adkomstveien til campingplassen så er det sikret en siktlinje mellom byggeområde mellom FTU1 og FTU2, ved at området er regulert til veg (V2). Det er laget en siktlinje ut mot sjøen, som gjør at dette blir mer lesbart enn det var før med den gamle bebyggelsen som lå på tvers.



Figur 47: Campingplassen sett fra nord, som viser siktlinjen mellom bebyggelsen ved FTU1-2.

7.2 Stedets karakter

Mostrand har vært en campingplass i mange år, og stedets karakter anses å ikke være endret som følger av planforslaget. Offentlige tilgjengelige områder vil videreføres slik de fremstår i dag.

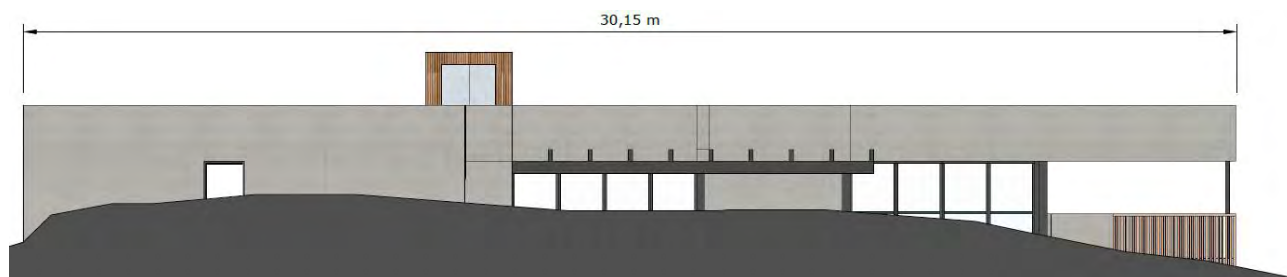
7.3 Bebyggelsen og estetikk

Det ble gitt byggetillatelse 24. juni 2015. Det ble erklært ansvar fra arkitekt Breili for det arkitektoniske uttrykket i byggesaken, og Breili la frem en skriftlig redegjørelse for det estetiske i vedlegg F-1 til rammesøknaden hvor det ble vist til pb. §29-2. Det ble også levert fasadetegninger og fotomontasjer som tydelig viste dette uttrykket. Kommunen hadde ingen betenkeligheter med å godkjenne disse rammene etter pbl. §29-1 og 29-2. Kommunen har et ansvar i sin behandling å vurdere estetikk.

I rammetillatelsen fra 24. juni 2015 skrev kommunen følgende:

Når det gjelder Plan- og bygningslovens krav til estetikk, er administrasjonen av den oppfatning at dette er ivarettatt. Byggene får en god tilpasning til omkringliggende terreng. Byggene vil få et dempet uttrykk sett fra sjøsiden på grunn av sin utforming og materialvalg. Det viktigste når det gjelder estetikk er kanskje at all bebyggelse rives og bygges opp på nytt, og at alt bygges med samme arkitektoniske uttrykk. Med bakgrunn i disse forhold anbefales det at tiltaket godkjennes.

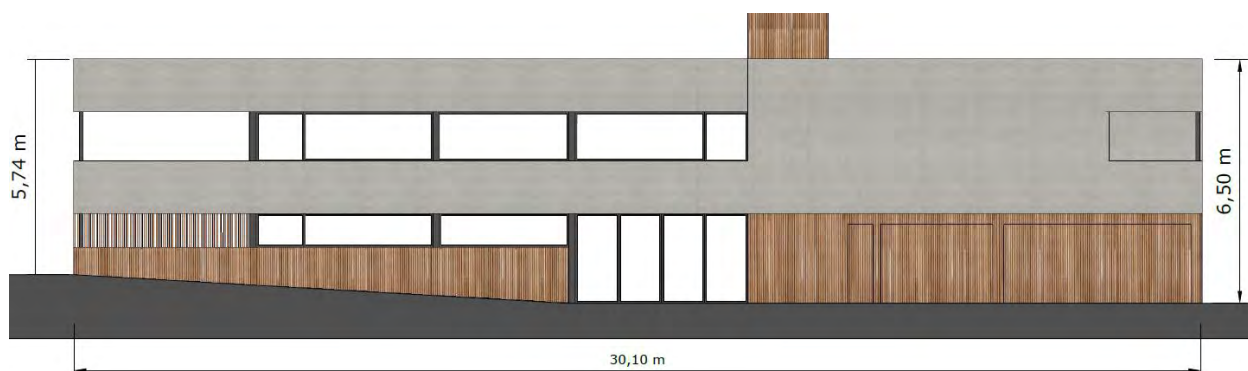
Dette ble deretter behandlet politisk av hovedutvalget for plan og miljø i deres møte den 24. juni 2015, hvor dette ble enstemmig vedtatt. Rammetillatelsen er senere opphevet, men dette har aldri vært begrunnet med estetikk og landskap.



Figur 48: Fasadetegningen som ble godkjent i møtet 24. juni 2015 sett fra øst (FTU1). Sett fra øst ligger denne fasaden delvis skjult bak en fjellrygg.



Figur 49: Fasaden for bygg 1 (FTU1) sett fra øst bak fjellkollen, slik den fremstår i dag.



Figur 50: Fasade sett fra vest av det samme bygget som ble godkjent av Hovedutvalget i møtet 24. juni 2015. Fasaden viste her et heishus opp på taket til takterrassen, som senere er erstattet med trapp.



Figur 51: Fasaden for bygg 1 sett fra vest, slik den fremstår i dag.

Kommunen mener at deler av bebyggelsen innenfor FTU1 og FTU2 skal rives. Figurene under viser omfanget av rivingen kommunen mener er nødvendig for å unngå privatisering. Det er etter forslagstillers vurdering at riving av bebyggelsen vil føre til unødvendig sløsing av materialer og store kostnader uten stor gevinst for allmennheten. Det vurderes også at bygget egner seg bedre til blant annet kafédrift slik det er i dag, dersom dette skulle blitt aktuelt i fremtiden. Planforslaget legger derfor ikke opp til riving av bebyggelsen, men det er innarbeidet bestemmelsesområde (#3) med tilhørende bestemmelser om at takterrasse ikke tillates. Det legges da opp til at bebyggelsens uttrykk kan ivaretas, men det vil ikke være mulig å benytte ytterste del av tak mot friområdet og Mostrand til takterrasse. Det er også innarbeidet et krav om at terrassen utenfor bebyggelsen ved FTU2 fjernes, med mulighet for noe senking av terrenget. Dette anses som hensiktsmessige tiltak som er mulig å imøtekomme for å sikre at området ikke fremstår privatiserende.



Figur 52: Illustrasjon som viser omfanget av kommunens krav for riving av bebyggelse innenfor FTU1.



Figur 53: Illustrasjon som viser omfanget av kommunens krav for riving av bebyggelse innenfor FTU2.

7.4 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Planforslaget vurderes opp mot kravene i kap. II §§ 8 – 12 i Naturmangfoldloven.

Det er gjennomført oppdatert naturkartlegging både på land og i sjø, og utarbeidet rapporter av fagkyndig som vedlegg til planforslaget. I forhold til §8 vurderes kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig for utarbeidelse av planforslaget. Det er avsatt hensynssoner i plankartet med tilhørende bestemmelser, som er basert på funnene fra kartleggingen.

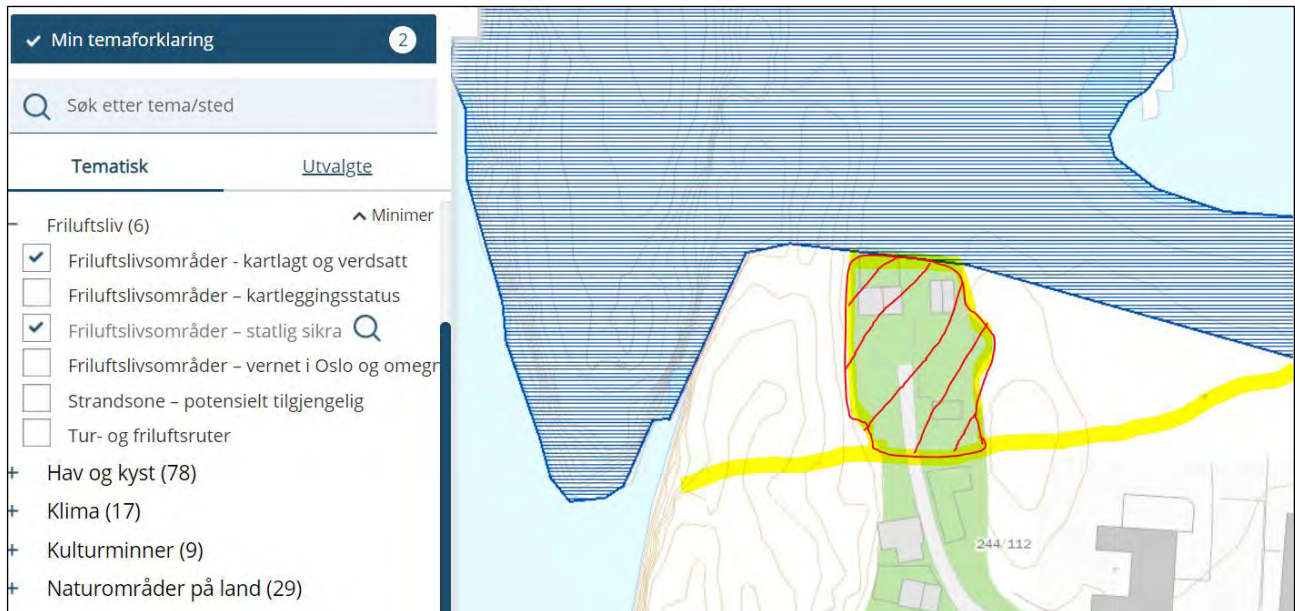
I forhold til §9 for føre-var-prinsippet, anses tiltaket å ikke medføre en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Tiltaket legger ikke opp til endringer i forhold til dagens situasjon, som påvirker naturmangfoldet. Kartleggingene bidrar samtidig til å sikre ivaretagelse av eksisterende naturmangfold.

Økosystemet anses å ikke bli påvirket som følger av planforslaget, da det hovedsakelig er eksisterende situasjon som reguleres. Endringene planforslaget legger opp til er innenfor formål som i dag er benyttet som byggeformål. I forhold til § 10 anses tiltaket å ikke ha virkning på økosystemet.

§11 og §12 anses som oppfylt, da tiltakshaver bekoster reguleringsplanen hvor naturmangfoldet er kartlagt. Det er ikke vurdert andre plasseringer av campingplassen, da denne har vært på dette området i mange år.

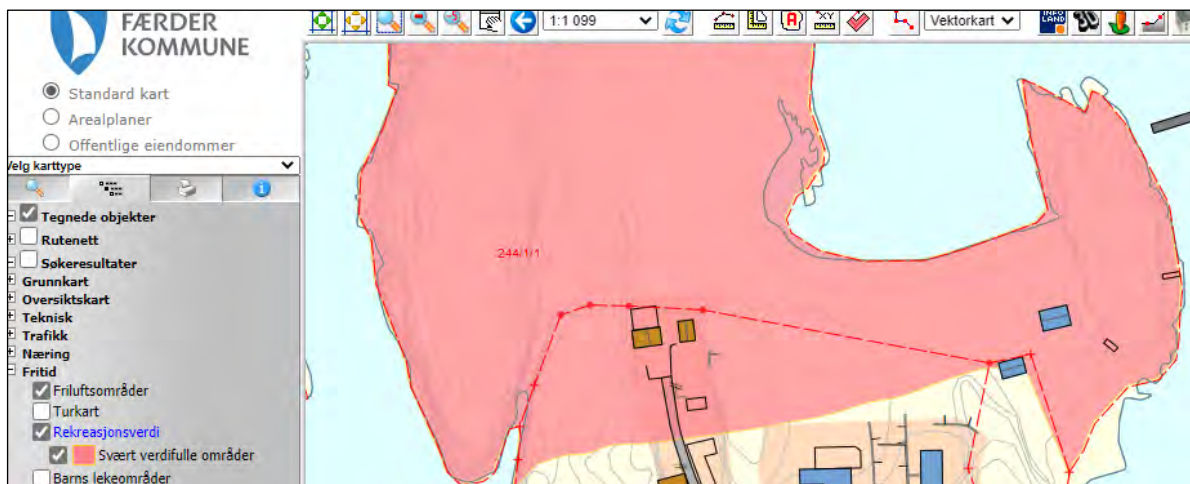
7.5 Rekreasjonsbruk og barn og unges interesser

Et av de temaene som er nødvendig å drøfte og som det er en konflikt rundt, er et mindre område hvor det har stått plassert campingvogner i lang tid, og hvor det foreligger kontrakter på leie av campingplass mellom campingvogneiere og campingplassens drivere. Det aktuelle området har kommunen samtidig satt av i sin kommuneplan for Tjøme til LNF-formål. I tillegg er det her lagt en hensynssone for friluftsliv, noe som innebærer at kommunen har vurdert at det skal tas spesielt hensyn til friluftsliv i dette området.

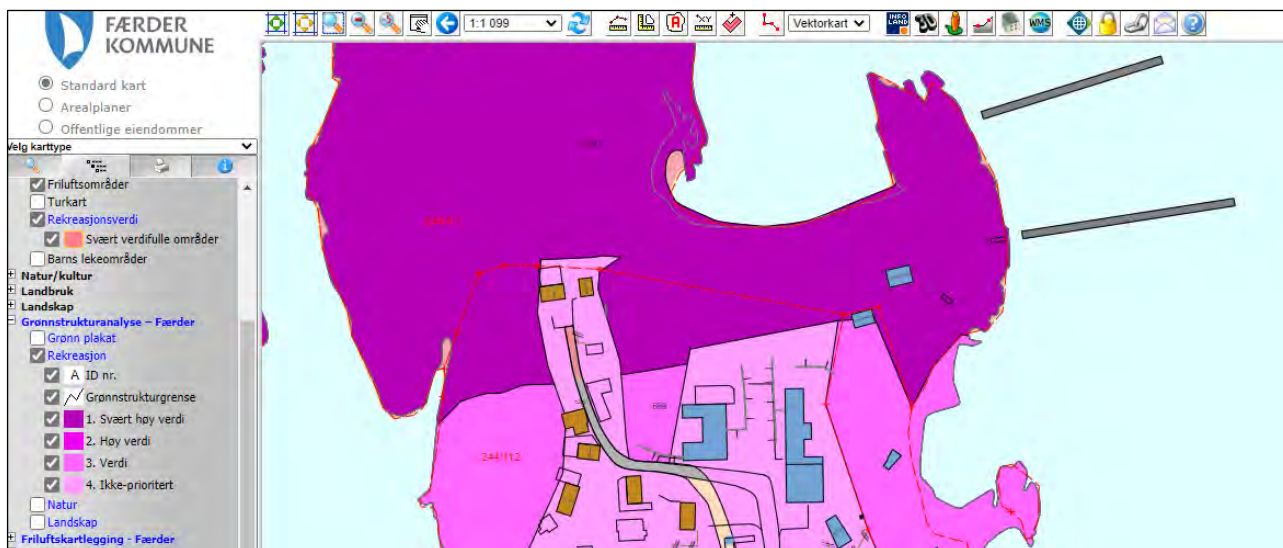


Figur 54: Det statlige sikrede friluftsområde ligger rett nord for de aktuelle vognplassene. Se den blå skravuren i figur. Den gule streken markerer hvor mye lenger syd, kommunen har satt hensynsonen i kommuneplankartet. Det rød skraverte er der de aktuelle vognene ligger.

Kommuneplankartet er imidlertid veldig grovmasket. Derfor har vi sett nærmere på områdene i de tidligere detaljerte kartlegginger og hvordan disse områdene er vurdert.



Figur 55: Kommunen har i sitt rekreasjonsverdikart en rød markering over det området de mener har en svært høy verdi med tanke på rekreasjon.



Figur 56: Grønnstrukturanalysen har markert området mørkelilla med svært høy verdi (område 1). Området der de aktuelle vognene ligger er ikke prioritert (område 4) lyselilla. Campingområdet er utelatt fra arealet med svært høy verdi.

I 2018 ble Færder kommune etablert gjennom sammenslåing av tidligere Nøtterøy og Tjøme kommuner. Det var ikke utarbeidet grønnstrukturanalyse for Tjøme, og Færder kommune besluttet at dette skulle gjennomføres i 2018. Norconsult AS ble engasjert til å utføre analysearbeidet for kommunen. Det ble besluttet at metodikken som ble benyttet i analysen for Nøtterøy også skulle benyttes for Tjøme.

Den grønne plakaten er en varselplakat for grønnstrukturen og et svært viktig planverktøy. Også her er alle arealene delt inn i 4 verdiklasser som sier noe om den samlede verdien for grønnstrukturen.

I DN-håndbok 23-2003 *Grønn by ... arealplanlegging og grønnstruktur* er prinsippene og metodikken fra 1994 med temakart og grønn plakat videreført. Miljødirektoratets siste veileder, M100-2014 *Planlegging av grønnstruktur i byer og tettsteder*, kom etter at grønnstruktur ble eget formål i plan- og bygningsloven. Den legger derfor langt mer vekt på koblingen til arealformål i kommune- og reguleringsplaner, og viser juridisk bindende planeksempler i form av bl.a. kommunedelplaner for grønnstruktur.



Figur 57: Verdiene satt i "grønn plakat" for området. Også her er området rundt vognene satt med svært høy verdi (1), mens der vognene står er det satt verdi (3).

I planforslaget er lekeplassen plassert innenfor arealet som er kartlagt med høy verdi. Det er også sikret en turveg (TV1) gjennom dette området. Dette fører til at flere campingvogner som har vært plassert i dette området i over 20 år må fjernes. Det finnes ikke erstatningsareal for disse.

7.6 Trafikkforhold

Det legges ikke opp til nye tiltak innenfor planområdet, og trafikksituasjon vil være uendret.

Det tilrettelegges for en utvidelse av parkeringsplassen o_P1, som kan bidra til å redusere eventuell parkering på møteplassene langs Moveien. Tiltaket legger også opp til krav til skilt for parkering forbudt på disse møteplassene, noe som anses å være positivt for trafikksikkerheten.

7.7 Universell tilgjengelighet

Mulighet for opparbeidelse av universelt utformet baderampe ved stranden, bidrar til å øke universell tilgjengelighet for området. Det tillates også opparbeidelse av gangbane gjennom friområdene o_FRI1 og FRI2, for å sikre universell adkomst til baderampen.

Gjeldende brannkrav fører også til mer tilgjengelig areal mellom hver campingenhhet, som er et tiltak som også anses å øke tilgjengelighet og skape bedre mulighet for universell utforming.

7.8 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Camping og campinggjester vil ha en økonomisk interesse for kommunen. Turisme er en viktig inntektskilde for grunneiere og ulike næringer (hytter og camping). Det gir økt sysselsetting i service- og matbutikker. Gode ferieminner kan stimulere folk til å bosette seg i kommunen senere.

8 Avsluttende kommentar

Reguleringsplanen for Mostrand camping har som hensikt å regulere campingplassen slik den fremstår i dag, og det legges ikke opp til ny bebyggelsen innenfor området. Dette gjennomføres som følger av opphevingen av bebyggelsesplanen fra 2003.

Planen er utarbeidet innenfor areal avsatt til nåværende fritids- og turistformål i kommuneplan for Færder fra 2023. Det har vært en omfattende prosess med kommunen, for å finne løsninger som både tilfredsstiller deres krav og grunneiers behov. Planforslaget er etter forslagstillers mening utarbeidet for å imøtekomme svært mange av kommunens krav, med unntak av hovedsakelig ett punkt. Det er blant annet tilrettelagt for allment tilgjengelig lekeplass innenfor planområdet, som er plassert på et areal som i over 20 år er benyttet som en del av campingplassen. Kommunens krav om takterrasser ikke tillates mot sjøfronten er også innlemmet i planen, og det er tegnet inn bestemmelsesområder med utgangspunkt i oversendt skisse fra kommunen. Forslagstiller har også innlemmet krav om riving av markterrasse ved FTU2, etter krav fra kommunen.

Administrasjonens krav om riving av bebyggelses innenfor FTU1 med rekkverk til takterrassen innenfor FTU2 er tiltak som forslagstiller ikke kan akseptere. Både med hensyn til kostnad og svinn av materialer som er brukt. Planen legger opp til ivaretagelse av bebyggelsens uttrykk, med krav om at det ikke tillates å benytte ytterste del av takterrassene innenfor bestemmelsesområde #3. Planen legger opp til at det er mulig å benytte takterrasse innenfor bestemmelsesområde #5.

Campingplassen er utformet med 8 m byggegrense mellom hver parsell, og tilstrekkelig vegareal som sikrer tilgang for brannvesenet. Det er innarbeidet krav om skilting av parkering, offentlige friområder og turveger for å sikre at området oppleves som tilgjengelig for allmenheten.

1.gangsbehandling av planforslaget i Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø 10.04.2024:

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 friluftsinnteresser 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 #2 Bestemmelser 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 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. 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.

Sluttbehandling, kommunestyret 12.02.2025:

Mostranda camping - Detaljregulering nr. 2020002 - sluttbehandling

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø	29.01.2025	006/25
Formannskap	05.02.2025	008/25
Kommunestyret	12.02.2025	010/25

Kommunedirektørens innstilling

1. Detaljregulering nr. 2020002 Mostranda Camping med plankart datert 02.06.2022, sist revidert 02.12.2024 og reguleringsbestemmelser datert 22.12.2021, sist revidert 02.12.2024 vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Planbeskrivelsen revideres etter behandling i samsvar med kommunestyrets vedtak.

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

Innkomne forslag:

Kommunedirektørens innstilling fremmes, foreslått av Karen Tone Lie, Arbeiderpartiet
Kommunedirektørens innstilling fra hovedutvalget fremmes.

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø, 29.01.2025

1. Detaljregulering nr. 2020002 Mostranda Camping med plankart datert 02.06.2022, sist revidert 02.12.2024 og reguleringsbestemmelser datert 22.12.2021, sist revidert 02.12.2024 vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende endringer i reguleringsbestemmelsen:

- § 2 Legges følgende til under bestemmelsesområder:
Areal nord for det østre bygget 35 m² legges til FTU 1 (areal ute).
- § 5.1 punkt b endres til:
Campingplassen kan holdes åpen i perioden f.o.m. 15. mars t.o.m. 15. oktober.
- § 5.2 Første del under Fritids- og turistformål(FTU1-3) endres til:
Alle bygninger skal ha enhetlig uttrykk og materialbruk. Bygningene skal oppføres med farger som passer inn i omgivelsene og gir et dempet uttrykk. Antenner piper og andre tekniske installasjoner kan tillates inntil 2,0 m over angitt gesimshøyde. Det kan tillates etablering av kiosk, kafe eller restaurant innenfor bebyggelsen. Bebyggelsen skal sikres mot flom, eller dimensjoneres slik at den tåler belastningene og skader unngås.
- § 5.2 Andre del under FTUI endres til :
Maks tillatt kotehøyde for bebyggelsen er i henhold til de angitte kotehøyder for bestemmelsesområdene. Kotehøyde for overkant gulv tillates ved +2,4 m. Maks gesimshøyde mot nord er 3,2 m over ferdig planert terreng. Maks høyde på støttemurer er 2,0 m. Innenfor bestemmelsesområde #4 tillates det kjeller på inntil 10 m 2 som ikke inngår i BYA. Innenfor feltet tillates bygning med min. 2 boenheter for utleie og garasje. Maks tillat BYA=230m².
- § 5.4 Campingplass (C2, C7 og C9) endres til:
Innenfor feltene C2, C7 og C9 tillates opphold for camping. Det er ikke tillatt med permanente tiltak.
- §10.2 under Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (# 2) 2. ledd endres til:
Ferdig planert terreng skal fra formålsgrensen til FTU 2 i nord ha et fall videre mot nord på 1:2 til opprinnelig terreng. Det tillates flatt terreng 0,5 meter ut fra vegglinn på bebyggelsen.
- § 10.2 under Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (# 2) legges det inn et 3. ledd med følgende tekst:
Ferdig planert terreng skal fra formålsgrensen til FTU1 i nord ha et fall videre mot nord på 1:2 til opprinnelig terreng. Det tillates flatt terreng 4 meter ut fra vegglinn på bebyggelsen.

2. Planbeskrivelsen revideres etter behandling i samsvar med kommunestyrets vedtak.

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

3. Færder kommune inngår utbyggingsavtale vedrørende vann til eiendomsgrense

Protokolltilførsel fra Felleslista Rødt/SV ved T. Kalheim

Et vedtak som dette trosser et fremforhandlet resultat med innsigelsesmyndighetene på så mange punkter er alvorlig og vil mest sannsynlig føre til nye innsigelser .Dette må beklages sterkt og vil kunne svekke Færder kommunes omdømme .

Vedtak som innstilling fra Formannskap, 05.02.2025

1. Detaljregulering nr. 2020002 Mostrand Camping med plankart datert 02.06.2022, sist revidert 02.12.2024 og reguleringsbestemmelser datert 22.12.2021, sist revidert 02.12.2024 vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende endringer i reguleringsbestemmelsen:

- § 2 Legges følgende til under bestemmelsesområder:

Areal nord for det østre bygget 15 m² legges til FTU 1 (areal ute).

- § 5.1 punkt b endres til:

Campingplassen kan holdes åpen i perioden f.o.m. 15. mars t.o.m. 15. oktober.

- § 5.2 Første del under Fritids- og turistformål (FTU1-3) endres til:

Alle bygninger skal ha enhetlig uttrykk og materialbruk. Bygningene skal oppføres med farger som passer inn i omgivelsene og gir et dempet uttrykk. Antenner piper og andre tekniske installasjoner kan tillates inntil 2,0 m over angitt gesimshøyde. Det kan tillates etablering av kiosk, kafe eller restaurant innenfor bebyggelsen. Bebyggelsen skal sikres mot flom, eller dimensjoneres slik at den tåler belastningene og skader unngås.

- § 5.2 Andre del under FTU1 endres til :

Maks tillatt kotehøyde for bebyggelsen er i henhold til de angitte kotehøyder for bestemmelsesområdene. Kotehøyde for overkant gulv tillates ved +2,4 m. Maks gesimshøyde mot nord er 3,2 m over ferdig planert terreng. Maks høyde på støttemurer er 2,0 m. Innenfor bestemmelsesområde #4 tillates det kjeller på inntil 10 m² som ikke inngår i BYA. Innenfor feltet tillates bygning med min. 2 boenheter for utleie og garasje. Maks tillat BYA=210m².

- § 5.4 Campingplass (C2, C7 og C9) endres til:

Innenfor feltene C2, C7 og C9 tillates opphold for camping. Det er ikke tillatt med permanente tiltak, herunder spikertelt, plattinger, levegger eller lignende

- §10.2 under Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (# 2) 2. ledd endres til:

Ferdig planert terreng skal fra formålsgrensen til FTU 2 i nord ha et fall videre mot nord på 1:2 til opprinnelig terreng. Det tillates flatt terreng 0,5 meter ut fra vegglinn på bebyggelsen.

- § 10.2 under Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (# 2) legges det inn et 3. ledd med følgende tekst:

Ferdig planert terreng skal fra formålsgrensen til FTU1 i nord ha et fall videre mot nord på 1:2 til opprinnelig terreng. Det tillates flatt terreng 4,7 meter ut fra vegglinn på bebyggelsen.

2. Planbeskrivelsen revideres etter behandling i samsvar med kommunestyrets vedtak. Det vises til de vurderinger og den begrunnelse som fremkommer i saksfremstillingen.

3. Færder kommune inngår utbyggingsavtale vedrørende vann til eiendomsgrense

Protokolltilførsel fra FRSV:

Et vedtak som dette trosser et fremforhandlet resultat med innsigelsesmyndighetene på så mange punkter er alvorlig og vil mest sannsynlig føre til nye innsigelser .Dette må beklages sterkt og vil kunne svekke Færder kommunes omdømme .

Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø 29.01.2025:

Behandling:

Fellesforslag fra posisjonen til reguleringsplan Mostrandaversion 25.1.25 , foreslått av Pål Ese, Uavhengig

1. Detaljregulering nr. 2020002 Mostrandaversion Camping med plankart datert 02.06.2022, sist revidert 02.12.2024 og reguleringsbestemmelser datert 22.12.2021, sist revidert 02.12.2024 vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende endringer i reguleringsbestemmelsen:

- § 2 Legges følgende til under bestemmelsesområder:

Areal nord for det østre bygget 35 m2 legges til FTU 1 (areal ute).

- § 5.1 punkt b endres til:

Campingplassen kan holdes åpen i perioden f.o.m. 15. mars t.o.m. 15. oktober.

- § 5.2 Første del under Fritids- og turistformål (FTU1-3) endres til:

Alle bygninger skal ha enhetlig uttrykk og materialbruk. Bygningene skal oppføres med farger som passer inn i omgivelsene og gir et dempet uttrykk. Antenner piper og andre tekniske installasjoner kan tillates inntil 2,0 m over angitt gesimshøyde. Det kan tillates etablering av kiosk, kafe eller restaurant innenfor bebyggelsen. Bebyggelsen skal sikres mot flom, eller dimensjoneres slik at den tåler belastningene og skader unngås.

- § 5.2 Andre del under FTU1 endres til :

Maks tillatt kotehøyde for bebyggelsen er i henhold til de angitte kotehøyder for bestemmelsesområdene. Kotehøyde for overkant gulv tillates ved +2,4 m. Maks gesimshøyde mot nord er 3,2 m over ferdig planert terreng. Maks høyde på støttemurer er 2,0 m. Innenfor bestemmelsesområde #4 tillates det kjeller på inntil 10 m 2 som ikke inngår i BYA. Innenfor feltet tillates bygning med min. 2 boenheter for utleie og garasje. Maks tillatt BYA=230m2.

- § 5.4 Campingplass (C2, C7 og C9) endres til:

Innenfor feltene C2, C7 og C9 tillates opphold for camping. Det er ikke tillatt med permanente tiltak.

- §10.2 under Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (# 2) 2. ledd endres til:

Ferdig planert terreng skal fra formålsgrensen til FTU 2 i nord ha et fall videre mot nord på 1:2 til opprinnelig terreng. Det tillates flatt terreng 0,5 meter ut fra vegglinn på bebyggelsen.

- § 10.2 under Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (# 2) legges det inn et 3. ledd med følgende tekst:

Ferdig planert terreng skal fra formålsgrensen til FTU1 i nord ha et fall videre mot nord på 1:2 til opprinnelig terreng. Det tillates flatt terreng 4 meter ut fra vegglinn på bebyggelsen.

2. Planbeskrivelsen revideres etter behandling i samsvar med kommunestyrets vedtak.

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

3. Færder kommune inngår utbyggingsavtale vedrørende vann til eiendomsgrense

Protokolltilførsel, foreslått av Tone Evy Kalheim, Felleslista Rødt/Sosialistisk Venstreparti
Et vedtak som dette trosser et fremforhandlet resultat med innsigelsesmyndighetene på så mange punkter er alvorlig og vil mest sannsynlig føre til nye innsigelser .Dette må beklages sterkt og vil kunne svekke Færder kommunes omdømme .

Virksomhetsleder A. Mæland orienterte i saken.

Votering

P. Eses fellesforslag på vegne av posisjonen punkt 1 vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Ap, FRSV) avgitt for kommunedirektørens innstilling.

Kommunedirektørens innstilling punkt 2 enstemmig vedtatt.

P. Eses Fellesforslag på vegne av posisjonen vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Ap, FRSV).

PTM - 006/25 Vedtak:

1. Detaljregulering nr. 2020002 Mostranda Camping med plankart datert 02.06.2022, sist revidert 02.12.2024 og reguleringsbestemmelser datert 22.12.2021, sist revidert 02.12.2024 vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende endringer i reguleringsbestemmelsen:

- § 2 Legges følgende til under bestemmelsesområder:

Areal nord for det østre bygget 35 m2 legges til FTU 1 (areal ute).

- § 5.1 punkt b endres til:

Campingplassen kan holdes åpen i perioden f.o.m. 15. mars t.o.m. 15. oktober.

- § 5.2 Første del under Fritids- og turistformål(FTU1-3) endres til:

Alle bygninger skal ha enhetlig uttrykk og materialbruk. Bygningene skal oppføres med farger som passer inn i omgivelsene og gir et dempet uttrykk. Antenner piper og andre tekniske installasjoner kan tillates inntil 2,0 m over angitt gesimshøyde. Det kan tillates etablering av kiosk, kafe eller restaurant innenfor bebyggelsen. Bebyggelsen skal sikres mot flom, eller dimensjoneres slik at den tåler belastningene og skader unngås.

- § 5.2 Andre del under FTUI endres til :

Maks tillatt kotehøyde for bebyggelsen er i henhold til de angitte kotehøyder for bestemmelsesområdene. Kotehøyde for overkant gulv tillates ved +2,4 m. Maks gesimshøyde mot nord er 3,2 m over ferdig planert terreng. Maks høyde på støttemurer er 2,0 m. Innenfor bestemmelsesområde #4 tillates det kjeller på inntil 10 m 2 som ikke inngår i BYA. Innenfor feltet tillates bygning med min. 2 boenheter for utleie og garasje. Maks tillat BYA=230m2.

- § 5.4 Campingplass (C2, C7 og C9) endres til:

Innenfor feltene C2, C7 og C9 tillates opphold for camping. Det er ikke tillatt med permanente tiltak.

- §10.2 under Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (# 2) 2. ledd endres til:

Ferdig planert terreng skal fra formålsgrensen til FTU 2 i nord ha et fall videre mot nord på 1:2 til opprinnelig terreng. Det tillates flatt terreng 0,5 meter ut fra veggiv på bebyggelsen.

- § 10.2 under Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (# 2) legges det inn et 3. ledd med følgende tekst:

Ferdig planert terreng skal fra formålsgrensen til FTU1 i nord ha et fall videre mot nord på 1:2 til opprinnelig terreng. Det tillates flatt terreng 4 meter ut fra veggiv på bebyggelsen.

2. Planbeskrivelsen revideres etter behandling i samsvar med kommunestyrets vedtak. Det vises til de vurderinger og den begrunnelse som fremkommer i saksfremstillingen.
3. Færder kommune inngår utbyggingsavtale vedrørende vann til eiendomsgrense

Protokolltilførsel fra Felleslista Rødt/SV ved T. Kalheim

Et vedtak som dette trosser et fremforhandlet resultat med innsigelsesmyndighetene på så mange punkter er alvorlig og vil mest sannsynlig føre til nye innsigelser. Dette må beklages sterkt og vil kunne svekke Færder kommunes omdømme.

Formannskap 05.02.2025:

Behandling:

Endringsforslag, foreslått av Anders Mathisen, Fremskrittspartiet

1. Detaljregulering nr. 2020002 Mostrand Camping med plankart datert 02.06.2022, sist revidert 02.12.2024 og reguleringsbestemmelser datert 22.12.2021, sist revidert 02.12.2024 vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende endringer i reguleringsbestemmelsen:

- § 2 Legges følgende til under bestemmelsesområder:

Areal nord for det østre bygget 15 m² legges til FTU 1 (areal ute).

- § 5.1 punkt b endres til:

Campingplassen kan holdes åpen i perioden f.o.m. 15. mars t.o.m. 15. oktober.

- § 5.2 Første del under Fritids- og turistformål (FTU1-3) endres til:

Alle bygninger skal ha enhetlig uttrykk og materialbruk. Bygningene skal oppføres med farger som passer inn i omgivelsene og gir et dempet uttrykk. Antenner piper og andre tekniske installasjoner kan tillates inntil 2,0 m over angitt gesimshøyde. Det kan tillates etablering av kiosk, kafe eller restaurant innenfor bebyggelsen. Bebyggelsen skal sikres mot flom, eller dimensjoneres slik at den tåler belastningene og skader unngås.

- § 5.2 Andre del under FTU1 endres til:

Maks tillatt kotehøyde for bebyggelsen er i henhold til de angitte kotehøyder for bestemmelsesområdene. Kotehøyde for overkant gulv tillates ved +2,4 m. Maks gesimshøyde mot nord er 3,2 m over ferdig planert terreng. Maks høyde på støttemurer er 2,0 m. Innenfor bestemmelsesområde #4 tillates det kjeller på inntil 10 m² som ikke inngår i BYA. Innenfor feltet tillates bygning med min. 2 boenheter for utleie og garasje. Maks tillatt BYA=210m².

- § 5.4 Campingplass (C2, C7 og C9) endres til:

Innenfor feltene C2, C7 og C9 tillates opphold for camping. Det er ikke tillatt med permanente tiltak, herunder spikertelt, plattinger, levegger eller lignende

- §10.2 under Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (# 2) 2. ledd endres til:

Ferdig planert terreng skal fra formålsgrensen til FTU 2 i nord ha et fall videre mot nord på 1:2 til opprinnelig terreng. Det tillates flatt terreng 0,5 meter ut fra vegglinn på bebyggelsen.

- § 10.2 under Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (# 2) legges det inn et 3. ledd med følgende tekst:

Ferdig planert terreng skal fra formålsgrensen til FTU1 i nord ha et fall videre mot nord på 1:2 til opprinnelig terreng. Det tillates flatt terreng 4,7 meter ut fra vegglinn på bebyggelsen.

2. Planbeskrivelsen revideres etter behandling i samsvar med kommunestyrets vedtak. Det vises til de vurderinger og den begrunnelse som fremkommer i saksfremstillingen.

3. Færder kommune inngår utbyggingsavtale vedrørende vann til eiendomsgrense

Nytt forslag , foreslått av Jon Sanness Andersen, Arbeiderpartiet
Kommunedirektørens innstilling fremmes

Tore Nordvik, rådgiver i planavdelingen orienterer i saken.

Fellesforslag fra posisjonen (1Frp,4H,1V) fremmet av Anders Mathisen (Frp) blir satt opp mot fellesforslag fra opposisjonen (3Ap,1FRSV,1Mdg) fremmet av Jon Sanness Andersen (Ap).

Opposisjonens forslag (kommunedirektørens opprinnelige innstilling) falt med 5 mot 6 (posisjon) for Anders Mathisen sitt forslag.

Forslaget fra posisjonen vedtatt med 6 mot 5

FS - 008/25 Vedtak:

1. Detaljregulering nr. 2020002 Mostrand Camping med plankart datert 02.06.2022, sist revidert 02.12.2024 og reguleringsbestemmelser datert 22.12.2021, sist revidert 02.12.2024 vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende endringer i reguleringsbestemmelsen:

- § 2 Legges følgende til under bestemmelsesområder:

Areal nord for det østre bygget 15 m² legges til FTU 1 (areal ute).

- § 5.1 punkt b endres til:

Campingplassen kan holdes åpen i perioden f.o.m. 15. mars t.o.m. 15. oktober.

- § 5.2 Første del under Fritids- og turistformål(FTU1-3) endres til:

Alle bygninger skal ha enhetlig uttrykk og materialbruk. Bygningene skal oppføres med farger som passer inn i omgivelsene og gir et dempet uttrykk. Antenner piper og andre tekniske installasjoner kan tillates inntil 2,0 m over angitt gesimshøyde. Det kan tillates etablering av kiosk, kafe eller restaurant innenfor bebyggelsen. Bebyggelsen skal sikres mot flom, eller dimensjoneres slik at den tåler belastningene og skader unngås.

- § 5.2 Andre del under FTU1 endres til :

Maks tillatt kotehøyde for bebyggelsen er i henhold til de angitte kotehøyder for bestemmelsesområdene. Kotehøyde for overkant gulv tillates ved +2,4 m. Maks gesimshøyde mot nord er 3,2 m over ferdig planert terreng. Maks høyde på støttemurer er 2,0 m. Innenfor bestemmelsesområde #4 tillates det kjeller på inntil 10 m 2 som ikke inngår i BYA. Innenfor feltet tillates bygning med min. 2 boenheter for utleie og garasje. Maks tillat BYA=210m².

- § 5.4 Campingplass (C2, C7 og C9) endres til:

Innenfor feltene C2, C7 og C9 tillates opphold for camping. Det er ikke tillatt med permanente tiltak, herunder spikertelt, plattinger, leegger eller lignende

- §10.2 under Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (# 2) 2. ledd endres til:
Ferdig planert terreng skal fra formålsgrensen til FTU 2 i nord ha et fall videre mot nord på 1:2 til opprinnelig terreng. Det tillates flatt terreng 0,5 meter ut fra vegglinn på bebyggelsen.

- § 10.2 under Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (# 2) legges det inn et 3. ledd med følgende tekst:
Ferdig planert terreng skal fra formålsgrensen til FTU1 i nord ha et fall videre mot nord på 1:2 til opprinnelig terreng. Det tillates flatt terreng 4,7 meter ut fra vegglinn på bebyggelsen.

2. Planbeskrivelsen revideres etter behandling i samsvar med kommunestyrets vedtak.
Det vises til de vurderinger og den begrunnelse som fremkommer i saksfremstillingen.

3. Færder kommune inngår utbyggingsavtale vedrørende vann til eiendomsgrense

Protokolltilførsel fra FRSV:

Et vedtak som dette trosser et fremforhandlet resultat med innsigelsesmyndighetene på så mange punkter er alvorlig og vil mest sannsynlig føre til nye innsigelser .Dette må beklages sterkt og vil kunne svekke Færder kommunes omdømme .

Kommunestyret 12.02.2025:

Behandling:

Kommunedirektørens innstilling fremmes, foreslått av Karen Tone Lie, Arbeiderpartiet
Kommunedirektørens innstilling fra hovedutvalget fremmes.

Formannskapetets innstilling blir satt opp mot fellesforslag fremmet av Karen Tone Lie (Ap)

Formannskapetets innstilling vedtatt med 20 (10H,2UA,4Frp,1V,2INP) mot 19 for fellesforslaget fremmet av Karen Tone Lie (Ap).

KS - 010/25 Vedtak:

1. Detaljregulering nr. 2020002 Mostranda Camping med plankart datert 02.06.2022, sist revidert 02.12.2024 og reguleringsbestemmelser datert 22.12.2021, sist revidert 02.12.2024 vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende endringer i reguleringsbestemmelsen:

- § 2 Legges følgende til under bestemmelsesområder:
Areal nord for det østre bygget 15 m2 legges til FTU 1 (areal ute).

- § 5.1 punkt b endres til:
Campingplassen kan holdes åpen i perioden f.o.m. 15. mars t.o.m. 15. oktober.

- § 5.2 Første del under Fritids- og turistformål (FTU1-3) endres til:

Alle bygninger skal ha enhetlig uttrykk og materialbruk. Bygningene skal oppføres med farger som passer inn i omgivelsene og gir et dempet uttrykk. Antenner piper og andre tekniske installasjoner kan tillates inntil 2,0 m over angitt gesimshøyde. Det kan tillates etablering av kiosk, kafe eller restaurant innenfor bebyggelsen. Bebyggelsen skal sikres mot flom, eller dimensjoneres slik at den tåler belastningene og skader unngås.

- § 5.2 Andre del under FTUI endres til :

Maks tillatt kotehøyde for bebyggelsen er i henhold til de angitte kotehøyder for bestemmelsesområdene. Kotehøyde for overkant gulv tillates ved +2,4 m. Maks gesimshøyde mot nord er 3,2 m over ferdig planert terreng. Maks høyde på støttemurer er 2,0 m. Innenfor bestemmelsesområde #4 tillates det kjeller på inntil 10 m 2 som ikke inngår i BYA. Innenfor feltet tillates bygning med min. 2 boenheter for utleie og garasje. Maks tillat BYA=210m².

- § 5.4 Campingplass (C2, C7 og C9) endres til:

Innenfor feltene C2, C7 og C9 tillates opphold for camping. Det er ikke tillatt med permanente tiltak, herunder spikertelt, plattinger, levegger eller lignende

- §10.2 under Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (# 2) 2. ledd endres til:

Ferdig planert terreng skal fra formålsgrensen til FTU 2 i nord ha et fall videre mot nord på 1:2 til opprinnelig terreng. Det tillates flatt terreng 0,5 meter ut fra vegglinn på bebyggelsen.

- § 10.2 under Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (# 2) legges det inn et 3. ledd med følgende tekst:

Ferdig planert terreng skal fra formålsgrensen til FTU1 i nord ha et fall videre mot nord på 1:2 til opprinnelig terreng. Det tillates flatt terreng 4,7 meter ut fra vegglinn på bebyggelsen.

2. Planbeskrivelsen revideres etter behandling i samsvar med kommunestyrets vedtak.

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

3. Færder kommune inngår utbyggingsavtale vedrørende vann til eiendomsgrense

Protokolltilførsel fra FRSV:

Et vedtak som dette trosser et fremforhandlet resultat med innsigelsesmyndighetene på så mange punkter er alvorlig og vil mest sannsynlig føre til nye innsigelser. Dette må beklages sterkt og vil kunne svekke Færder kommunes omdømme .

Vedrørende innsigelsene fra Statsforvalter og fylkeskommune:

Kommunestyrets vedtak medførte at innsigelsene ble opprettholdt og kommunen anmodet 22.05.2025 om at Statsforvalteren gjennomfører mekling i plansaken, jf. pbl. § 5-6, anmodningen gir en oppsummering av problemstillingene gjengis her:

Anmodning om mekling - Detaljregulering Mostrand Camping, plannr. 2020002

Færder kommune anmoder om mekling i henhold til plan- og bygningsloven § 5-6 for detaljregulering for Mostrand Camping i Færder kommune.

Bakgrunn

Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø i Færder kommune gjorde 10.04.2024 i sak 040/24 vedtak om å legge planforslag for Mostrand Camping ut til offentlig ettersyn. Vestfold fylkeskommune og Statsforvalteren i Vestfold og Telemark v/miljødirektøren fremmet flere innsigelser til planforslaget i sine uttalelser til offentlig ettersyn.

Færder kommune, Vestfold fylkeskommune og Statsforvalteren i Vestfold og Telemark v/miljødirektøren hadde deretter dialog administrativt og kom frem til et revidert planforslag som ville imøtekomme innsigelsene som var fremmet. Kommunedirektøren la det reviderte planforslaget frem for sluttbehandling i kommunestyret.

Ved kommunestyrets behandling 12.02.2025 i sak 010/25 ble det vedtatt endringer av både plankart og bestemmelser i kommunedirektørens forslag. Kommunestyrets vedtak ble så oversendt Statsforvalteren og fylkeskommunen for vurdering av innsigelsene i forhold til kommunestyrets vedtak.

Vestfold fylkeskommune gir i brev datert 2.mai 2025 følgende tilbakemelding på kommunestyrets vedtak:

«Vestfold fylkeskommune vurderer at planforslaget slik det nå foreligger, ikke tar tilstrekkelig hensyn til strandsonevernet og ikke imøtekommer innsigelsene i en slik grad at fylkeskommunen kan trekke innsigelsene. Vurderingen innebærer at innsigelsene 1, 2, 3 og 5 fremmet 11.juni 2024 fremdeles står ved lag.»

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark v/miljødirektøren gir i brev datert 9.mai 2025 følgende tilbakemelding på kommunestyrets vedtak:

«Miljødirektøren vurderer at kommunestyrets planvedtak ikke imøtekommer enkelte av direktørens innsigelser, nærmere bestemt innsigelsene knyttet til bebyggelsen innenfor FTU1. Det vises til kommunestyrets endringer i plankartet og bestemmelsene §§ 2 og 5.2. Miljødirektøren opprettholder derfor innsigelsene knyttet til bebyggelsen innenfor FTU1, jf. vår uttalelse 19. juni 2024 punkt 3.1 bokstav a og b.»

Planvedtaket innebærer at fire av fylkeskommunens og to av Statsforvalterens innsigelser fortsatt står ved lag.

Innsigelser som står ved lag

Vestfold fylkeskommune

1. Planforslaget har ikke stilt krav til mindre, bygningsmessige endringer av bebyggelsen innenfor FTU1 og FTU2 som bidrar til å redusere bygningenes dominerende virkning på omgivelsene.

2. Innsigelse til planbestemmelse § 5.2.1, § 5.2.2 om maks tillatt bebygd areal (BYA) og bestemmelse § 11.4 som åpner for utvidelse av bygninger innenfor bestemmelsesområde #4.
3. Innsigelse til planbestemmelse § 5.2.1 som tillater bruk av deler av bygningen innenfor FTU1 som bestyrerbolig, da bruken er i strid med reguleringsformålet fritids- og turistformål.
5. Innsigelse til helårsdrift av campingplassen. Helårsdrift vil medføre en varig privatisering av areal avsatt til campingplass, og redusere allmennhetens tilgang til strandsonen også i vinterhalvåret.

Statsforvalteren i Vestfold v/miljødirektøren

- Punkt 3.1.a: Manglende krav til endringer av bebyggelsen innenfor FTU1 og FTU2. (Gjelder nå bare FTU1)
- Punkt 3.1 b: Utvidelse av bebyggelsen innenfor FTU1, FTU2 og FTU3. (Gjelder nå bare FTU1)

Slik kommunen vurderer det er Statsforvalterens innsigelse punkt 3.1.a sammenfallende med fylkeskommunens innsigelse pkt. 1, og likeledes vurderes Statsforvalterens innsigelse punkt 3.1.b til å være sammenfallende med fylkeskommunens innsigelse pkt.2. Ut fra denne forståelsen har vi da fire forhold som meklingsen skal omhandle.

FTU1

Innsigelser som er opprettholdt:

- Manglende krav til mindre bygningsmessige endringer av bebyggelsen som bidrar til å redusere bygningenes dominerende virkning på omgivelsene.
- Planbestemmelse § 5.2.1, § 5.2.2 om maks tillatt bebygd areal.
- Planbestemmelse § 5.2.1 som tillater bruk av deler av bygningen innenfor FTU1 som bestyrerbolig, da bruken er i strid med reguleringsformålet fritids- og turistformål.

Ved kommunestyrets sluttbehandling ble FTU1 utvidet med 15 m² mot nord. Maks BYA=210 m². Bruken av den ene boenheten som bestyrerbolig og den andre for korttidsutleie erstattes med at det innenfor feltet FTU1 skal være min. 2 boenheter for utleie og garasje. Krav til at bebyggelsen skal ha mørke jordfarger erstattes med «*Bebyggelsen skal oppføres med farger som passer inn i omgivelsene og gir et dempet uttrykk*».

Campingplassens åpningssesong

Innsigelse som er opprettholdt:

- Innsigelse til helårsdrift av campingplassen. Helårsdrift vil medføre en varig privatisering av areal avsatt til campingplass, og redusere allmennhetens tilgang til strandsonen også i vinterhalvåret.

Ved kommunestyrets sluttbehandling ble planbestemmelse §. 5.1.b endret slik at campingplassens åpningstid er satt til f.o.m. 15. mars t.o.m. 15. oktober.

Plandokumenter

Kommunestyrets vedtak medfører en utvidelse av FTU1 i plankartet som ble lagt frem for sluttbehandling med 15 m² mot nord. Vedlagt plankart er ikke oppdatert med endringen vedtatt av kommunestyret.

Innsigelsene som er fremmet viser til plankart og reguleringsbestemmelser som ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn ved førstegangsbehandlingen av planforslaget. Til sluttbehandlingen hadde

kommunedirektøren omarbeidet forslaget til kart og bestemmelser. Vi gjør derfor oppmerksom på at innsigelsene som er fremmet til reguleringsbestemmelser ikke har sammenfallende paragraf nr. med kommunestyrets vedtak.

Vedlagt følger kommunedirektørens forslag til reguleringsbestemmelser til sluttbehandling. I tillegg er det utarbeidet et sett med bestemmelser hvor kommunestyrets vedtak er innarbeidet med spor endring-funksjon. Videre er saksfremlegget til sluttbehandling vedlagt, samt et vedlegg hvor bare kommunestyrets vedtak i sak 010/25 fremkommer.

.....

Mekling gjennomføres 29.08.2025 og det oppnås enighet på alle punkter. Meklingsprotokoll er lagt med som vedlegg til planbeskrivelsen sammen med endelig vedtatt plankart og bestemmelser.

Ny sluttbehandling i kommunestyret 10.12.2025:

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Kommunestyret	10.12.2025	166/25

Kommunedirektørens innstilling

5. Detaljregulering plannr. 2020002 Mostranda camping med plankart datert 02.06.2022, sist revidert 24.09.2025 og bestemmelser datert 22.12.2021, sist revidert 24.09.2025 vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.
 6. Planbeskrivelsen revideres etter behandling i samsvar med kommunestyrets vedtak.
- Det vises til de vurderinger og den begrunnelse som fremkommer i saksfremstillingen.

Innkomne forslag:

Kommunestyret 10.12.2025:

Behandling:

Innledning fra kommunedirektør Kristin J. Kirsebom:

Det har vært en lang planprosess. Mekling med Statsforvalter er gjennomført, og det er viktig å få et sluttvedtak i plansaken nå.

- Tiltakshaver trenger et vedtatt plangrunnlag som det kan søkes på grunnlag av.
- Planen bør vedtas så raskt som mulig, slik at det er mulig å søke og behandle byggesøknaden **før sesongstart**. Dette er en midlertidig dispensasjon og midlertidig brukstillatelse går ut 01.06.2026

Votering:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

KS - 166/25 Vedtak:

7. Detaljregulering plannr. 2020002 Mostranda camping med plankart datert 02.06.2022, sist revidert 24.09.2025 og bestemmelser datert 22.12.2021, sist revidert 24.09.2025 vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.
 8. Planbeskrivelsen revideres etter behandling i samsvar med kommunestyrets vedtak.
- Det vises til de vurderinger og den begrunnelse som fremkommer i saksfremstillingen.



Protokoll fra mekling - Færder kommune - Detaljregulering Mostranda camping – plannr. 2020002

Norconsult AS har fremmet forslag om Detaljregulering Mostranda camping – plannr. 2020002. Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for en moderne og fremtidsrettet campingplass samtidig som samfunnets interesser blir ivaretatt. Færder kommunen har avslått å fremme planforslag ved to anledninger, ved vedtak av henholdsvis 25. januar 2023 og 8. februar 2023. Den 10. april 2024 vedtok Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø å legge ut forslaget på offentlig ettersyn med enkelte endringer. Planforslaget ble lagt ut på offentlig ettersyn 16. april 2024.

Vestfold fylkeskommune og Statsforvalteren i Vestfold og Telemark ved miljødirektøren fremmet innsigelser til planforslaget. Færder kommune, Vestfold fylkeskommune og Statsforvalteren ved miljødirektøren har hatt dialog og kommet fram til et revidert planforslag som imøtekommer innsigelsene som var fremmet. Kommunedirektøren la det reviderte planforslaget frem for sluttbehandling i kommunestyret. Ved kommunestyrets behandling 12. februar 2025 ble det vedtatt endringer av både plankart og bestemmelser i kommunedirektørens forslag. Kommunestyrets vedtak ble oversendt til Statsforvalteren og fylkeskommunen for vurdering av innsigelsene i forhold til kommunestyrets vedtak. Vestfold fylkeskommune opprettholder fire innsigelser og Statsforvalteren ved miljødirektøren opprettholder to innsigelser.

Det er fremmet følgende innsigelser:

FTU1

- Manglende krav til mindre bygningsmessige endringer av bebyggelsen som bidrar til å redusere bygningenes dominerende virkning på omgivelsene.
- Planbestemmelse § 5.2.1, § 5.2.2 om maks tillatt bebygd areal
- Planbestemmelse § 5.2.1 som tillater bruk av deler av bygningen innenfor FTU1 som bestyrerbolig, da bruken er i strid med reguleringsformålet fritids- og turistformål.

FTU2



- Innsigelse til helårsdrift av campingplassen. Helårsdrift vil medføre en varig privatisering av areal avsatt tilgang til strandsonen også i vinterhalvåret.

Det ble avholdt meklingsmøte 29. august 2025 for å forsøke å komme fram til en frivillig løsning uten å måtte sende saken til Kommunal- og distriktsdepartementet. Før meklingsmøtet ble det avholdt befaring på Mostranda camping.

På meklingsmøtet deltok følgende personer:

Fra Statsforvalteren

Trond Rønningen (møteleder)
Mette Biering

Miljødirektør

Grethe Helgås
Hanna Fossen-Thaugland

Vestfold fylkeskommune

Ellen Eriksen
Arild Theimann
Toril Eeg
Linda Lomeland
Silje Vaadal
Anne Njarga

Færder kommune

Tom Mello
Jon Sanness Andersen
Pål Ese
Kristin Johannessen Kirsebom
Andreas Mæland
Margrethe Løgavlen
Tore Nordvik

Det ble oppnådd enighet for alle områder og innsigelser det ble meklet over.

Innsigelsene

FTU1

- Manglende krav til mindre bygningsmessige endringer av bebyggelsen som bidrar til å redusere bygningenes dominerende virkning på omgivelsene.

Løsning

- Taket fjernes i henhold til kommunedirektørens forslag
- Det kan etableres et takoverbygg inntil 1 meter fra veggiv, kan ikke være understøttet.
- Skråning 1:2 starter 4,7 meter ut fra veggiv iht. kommunestyrets vedtak, muren reduseres tilsvarende
- Eksisterende kjeller beholdes med samme arealformål som bygningen. Arealet over kjeller skal være et eget bestemmelsesområde der det ikke tillates bebyggelse over bakken.
- Platting og rekkverk tas bort
- Område fra veggiv nordover tilbakeføres med naturlig vegetasjon
- Fargevalg i henhold til kommunestyrets vedtak

E.E.

[Handwritten signature]



- Planbestemmelse § 5.2.1, § 5.2.2 om maks tillatt bebygd areal

Løsning

- Samme løsning som punktene over
- Planbestemmelse § 5.2.1 som tillater bruk av deler av bygningen innenfor FTU1 som bestyrerbolig, da bruken er i strid med reguleringsformålet fritids- og turistformål.

Løsning

FTU1 kan kun benyttes til næringsmessig utleie, og kun i campingplassens åpningstid – 15. mars til 15. oktober

FTU2

- Innsigelse til helårsdrift av campingplassen. Helårsdrift vil medføre en varig privatisering av areal avsatt tilgang til strandsonen også i vinterhalvåret.

Løsning

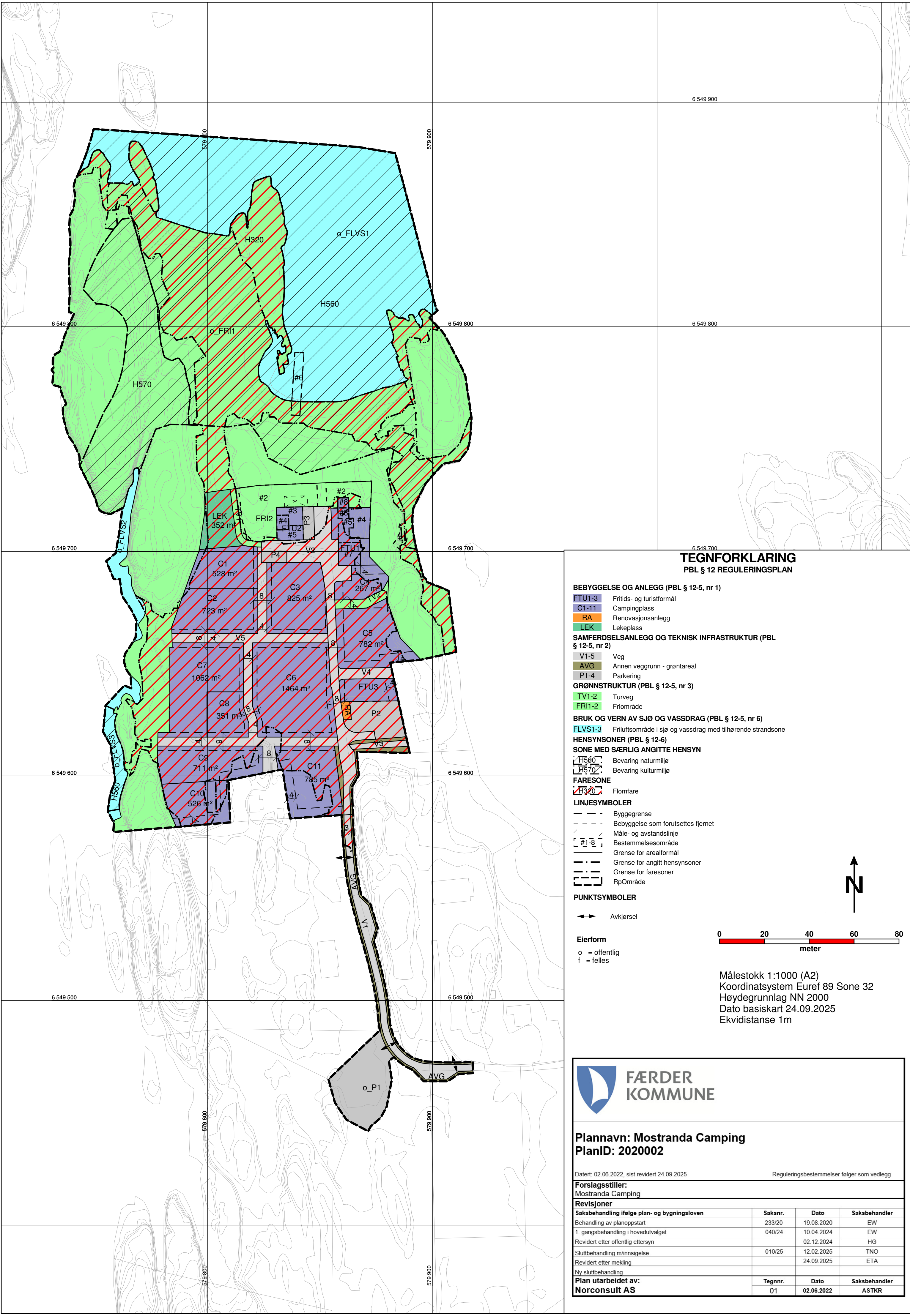
FTU1 kan kun benyttes til næringsmessig utleie, og kun i campingplassens åpningstid – 15. mars til 15. oktober

Tom Mello

Ellen Eriksen

Grethe Helgås

Trond Rønningen



6 549 900

6 549 800

6 549 800

6 549 700

6 549 700

6 549 600

6 549 600

6 549 500

6 549 500

579 900
579 800
579 700
579 600

579 900
579 800
579 700
579 600

TEGNFORKLARING PBL § 12 REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

- FTU1-3 Fritids- og turistformål
- C1-11 Campingplass
- RA Renovasjonsanlegg
- LEK Lekeplass

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

- V1-5 Veg
- AVG Annen veggrunn - grøntareal
- P1-4 Parkering

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)

- TV1-2 Turveg
- FRI1-2 Friområde

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, nr 6)

- FLVS1-3 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

HENSYNSONER (PBL § 12-6)

SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN

- H560 Bevaring naturmiljø
- H570 Bevaring kulturmiljø

FARESONE

- H320 Flomfare

LINJESYMBOLER

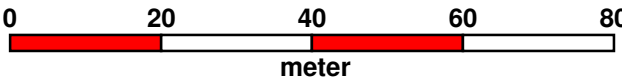
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle- og avstandslinje
- Bestemmelsesområde
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- RpOmråde

PUNKTSYMBOLER

- Avkjørsel

Eierform

- o_ = offentlig
- f_ = felles



Målestokk 1:1000 (A2)
Koordinatsystem Euref 89 Sone 32
Høydegrunnlag NN 2000
Dato basiskart 24.09.2025
Ekvidistanse 1m



FÆRDER
KOMMUNE

Plannavn: Mostranda Camping
PlanID: 2020002

Datert: 02.06.2022, sist revidert 24.09.2025

Reguleringsbestemmelser følger som vedlegg

Forslagsstiller:

Mostranda Camping

Revisjoner

Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven	Saksnr.	Dato	Saksbehandler
Behandling av planoppstart	233/20	19.08.2020	EW
1. gangsbehandling i hovedutvalget	040/24	10.04.2024	EW
Revidert etter offentlig ettersyn		02.12.2024	HG
Sluttbehandling m/innsigelse	010/25	12.02.2025	TNO
Revidert etter mekling		24.09.2025	ETA
Ny sluttbehandling			
Plan utarbeidet av:	Tegnnr.	Dato	Saksbehandler
Norconsult AS	01	02.06.2022	ASTKR

**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
DETALJREGULERING NR. 2020002
MOSTRANDA CAMPING**

FÆRDER KOMMUNE

Datert 22.12.2021, sist revidert 24.09.2025. Vedtatt av kommunestyret **xx.xx.xxxx.**

§ 1 PLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket med planID 2020002, datert 02.06.2022, sist revidert 24.09.2025.

§ 2 PLANENS FORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål (pbl kap. 12):

Bebyggelse og anlegg

Fritids- og turistformål (FTU1-3)

Campingplass (C1-11)

Renovasjonsanlegg (RA)

Lekeplass (LEK)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (V1-5)

Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Parkering (P1-4)

Grønnstruktur

Turvei (TV1-2)

Friområde (FRI1-2)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (FLVS1-3)

Hensynssoner

Flomfare (H320)

Bevaring naturmiljø (H560)

Bevaring kulturmiljø (H570)

Bestemmelsesområder

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#1-8)

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, innenfor felt FTU1-3 og C1-11, skal det sikres og dokumenteres slokkevannskapasitet på min 20 l/s til Mostrand camping, samt etableres faste brannvannsuttak i henhold til brannteknisk notat utarbeidet av Norconsult Norge AS, datert 13.10.2022.

Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstilling, men ikke senere enn ved midlertidig brukstillatelse / ferdigattest, hvis det stilles nødvendig bankgaranti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

§ 3.2 Utomhusplan

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, skal det utarbeides en utomhusplan for hele det regulerte området. Utomhusplanen skal omfatte formålene: FTU1-3, C1-11, RA, LEK, TV1-2, V1-5 og P2-4.

Utomhusplan skal vise:

- Utforming av gangarealer, lekeplasser, adkomst, parkering, eksisterende vegetasjon, beplantning i fellesområder, utvendige renovasjonsløsninger, sykkelparkering, støyskjermingstiltak og lagringsplass for snø.
- Eksisterende og ny bebyggelse skal vises på planen med målsatt plassering på tomten i forhold til nabogrenser, veier og annen bebyggelse.
- Bygninger skal være påført kotehøyder. Både eksisterende og planert terreng på tomten skal vises.
- Overvannshåndtering: Flomsoner og flomveier skal vises i et kart. Kartet skal også vise punkt for utledning av flomvann fra eiendommen ved ekstremnedbør.

§ 3.3 Sikringstiltak for flom

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, innenfor faresone H320 flomfare, skal tilstrekkelig sikkerhet for bølgepåvirkning og stormflo dokumenteres. Før det gis tillatelse til tiltak skal det samtidig foreligge en beredskapsplan med varslings- og evakueringsrutiner som skal iverksettes i situasjoner med værvarsel som tilsier behov for å evakuere campingplassen.

§ 3.4 Møteplasser på adkomstvei

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for bebyggelse innenfor felt FTU1-3, skal møteplasser innenfor felt V1 opparbeides som vist i planen.

§ 3.5 Opparbeidelse av lekeplass

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for bebyggelse innenfor felt FTU1-3, skal lekeplass LEK være opparbeidet.

§ 3.6 Opparbeidelse av parkering

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for FTU1-3, skal parkering P2-4 være opparbeidet.

Før det gis tillatelse til opparbeiding av P1, skal hensynet til arten marianøkleblom være ivarettatt, jf. § 6.4.

§ 3.7 Skilt

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for bebyggelse innenfor felt FTU1-3, skal følgende skilt være etablert:

- Parkering forbudt-skilt langs veg V1, herunder på møteplassene
- Veiviser-skilt til offentlige friområder ved veg V2
- Turvei TV1-2 skal skiltes som turvei

§ 3.8 Terrengbehandling

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for bebyggelse innenfor FTU1-3, skal terrenget innenfor #2 endres som beskrevet i § 10.2.

§ 3.9 Opparbeidelse av turvei

Før campingplassen åpner for ny sesong etter at planen er vedtatt, skal turvei TV1-2 være opparbeidet og skiltet.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Kulturminnevern

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, forflytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller fremkalle fare for at dette skal skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 4.2 Støy

Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride de støygrenser som er gitt i tabell 4 og 5 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021.

§ 4.3 Byggegrenser

Byggegrense mot sjø, jf. pbl § 1-8 tredje ledd, sammenfaller med formålsgrensene der ikke annen byggegrense er vist i plankartet.

§ 4.4 Hageavfall

Det er ikke tillatt å kompostere eller dumpe hageavfall innenfor planområdet.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a. Alle elektriske uttak må ligge over kote +2,7 m.
- b. Campingplassen kan holdes åpen i perioden f.o.m. 15. mars t.o.m. 15. oktober.

§ 5.2 Fritids- og turistformål (FTU1-3)

Alle bygninger skal ha enhetlig uttrykk og materialbruk. Bygningene skal oppføres med farger som passer inn i omgivelsene og gir et dempet uttrykk. Antenner, piper og andre tekniske installasjoner kan tillates inntil 2,0 m over angitt maks gesimshøyde. Det kan tillates etablering av kiosk, kafé eller restaurant innenfor bebyggelsen. Bebyggelsen skal sikres mot flom eller dimensjoneres slik at den tåler belastningene og skader unngås.

FTU1

Maks tillatt BYA = 195 m². Maks tillatt kotehøyde for bebyggelsen er i henhold til de angitte kotehøyder for bestemmelsesområdene. Kotehøyde for overkant gulv tillates ved +2,4 m. Maks gesimshøyde mot nord er 3,2 m over ferdig planert terreng. Maks høyde på støttemurer er 2,0 m. Innenfor bestemmelsesområde #4 tillates det kjeller på inntil 10 m² som ikke inngår i BYA. Kjeller innenfor #8 inngår ikke i BYA.

Innenfor feltet tillates bygning med min. 2 utleieenheter og garasje. Utleieenheterne kan kun nyttes til næringsmessig utleie i campingplassens åpningstid 15.mars til 15. oktober.

FTU2

Maks tillatt BYA = 142 m². Maks tillatt kotehøyde for bebyggelsen er i henhold til de angitte kotehøyder for bestemmelsesområdene. Kotehøyde for overkant gulv tillates ved +2,5 m. Maks gesimshøyde mot nord er 3,2 m over ferdig planert terreng. Maks høyde på støttemurer er 2,0 m. Innenfor bestemmelsesområde #4 tillates det kjeller som ikke inngår i BYA.

Innenfor feltet tillates bygning med min. 2 utleieenheter for korttidsutleie, garasje og servicefunksjoner til allmenn bruk. Utleieenheterne kan kun nyttes til næringsmessig utleie i campingplassens åpningstid 15. mars til 15. oktober.

FTU3

Maks tillatt BYA = 140 m². Maks tillatt kotehøyde for bebyggelsen er +8,5 m. Kotehøyde for overkant gulv tillates ved +2,2 m. Det tillates ikke takterrasse.

Innenfor feltet tillates bygning med min. 2 utleieenheter for korttidsutleie og servicefunksjoner til campingplassen.

§ 5.3 Campingplass (C1-11)

Campingvognene skal være registrerte og i kjørbar stand.

Innenfor formålet skal det skiltes til offentlige funksjoner og de statlig sikra friluftslivsområdene Mostranda og Moutmarka.

Bebyggelse og anlegg som ligger lavere enn kotehøyde +2,7 m skal sikres mot flom eller dimensjoneres slik at det tåler belastningene og skader unngås. Min. gulvhøyde for underkant gulv ved permanente installasjoner er kote +2,2 m.

Campingenhet

Totalt areal for en campingenhet skal ikke overstige 75 m². Følgende inngår i en campingenhet: campingvogn med tilhørende fortelt, platting, levegg og lignende byggverk.

Fortelt

Fortelt skal ikke være større enn 30 m². Forteltet skal være demonterbart. Høyden på fortelt skal ikke være mer enn 0,5 m høyere enn campingvogna. Materialbruken skal tilpasses campingvogna.

Platting

Platting skal ikke være større enn 30 m².

Levegg

Maks høyde og lengde på levegg er henholdsvis 1,8 m og 5,0 m per campingenhet.

§ 5.4 Campingplass (C2, C7 og C9)

Innenfor feltene C2, C7 og C9 tillates opphold for camping. Det er ikke tillatt med permanente tiltak, herunder spikertelt, plattinger, levegger eller lignende.

§ 5.5 Renovasjonsanlegg (RA)

Det tillates renovasjonsanlegg til campingplassen innenfor feltet.

§ 5.6 Lekeplass (LEK)

Lekeplass LEK skal etableres i henhold til kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer. Lekeplassen skal være tilgjengelig for allmennheten. Utstyr skal være i tråd med gjeldende forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Lekeplassen vedlikeholdes av eier.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Veg (V1)

Det tillates ikke parkering på møteplasser innenfor felt V1.

§ 6.2 Veg (V2-5)

Veg V2-5 skal opparbeides som private veier. Allmenn ferdsel skal tillates.

§ 6.3 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Annen veggrunn – grøntareal kan benyttes til veigrøft og snøopplag.

§ 6.4 Parkering (o_P1)

Parkering P1 er regulert til offentlig parkering tilknyttet friluftslivsområdene Mostranda og Moutmarka. Det skal tilrettelegges for HC-parkering. Det tillates ikke sprengning eller andre varige terrenginngrep.

Forekomst av marianøkleblom skal kartlegges og ev. funn av arten skal flyttes til nærliggende egnet lokalitet. Kartlegging, vurdering av egnet lokalitet og flytting skal utføres av fagkyndig.

§ 6.5 Parkering (P2)

Parkering P2 er privat parkeringsplass og skal være tilgjengelig for allmennheten.

§ 6.6 Parkering (P3-4)

Parkering P3-4 er private parkeringsplasser og kan benyttes av gjester på campingplassen. Det skal tilrettelegges for HC-parkering.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Turvei (TV1-2)

Turvei TV1-2 skal være tilgjengelig for allmennheten. Det tillates ikke oppført stengsler som hindrer allmenn ferdsel og tilgang til sjøen. Det tillates plassert skilt som viser vei til offentlige funksjoner og friluftslivsområder. Det kan tillates gangbane i treverk eller lignende for å sikre universelt utformet adkomst.

§ 7.2 Friområde (o_FRI1)

Friområde FRI1 er regulert til offentlig friområde og skal være tilgjengelig for allmennheten. Det kan tillates skilting, benker, bord og faste grill- og bål plasser på de deler av feltet som ikke er berørt av hensynssone bevaring naturmiljø (H560).

Innenfor bestemmelsesområde #6 tillates universelt utformet baderampe i badesesongen. Det kan tillates gangbane i treverk for å sikre universelt utformet adkomst mellom asfaltvei og baderampe.

Røde kors-hytta og fiskebua tillates ikke utvidet. Alle elektriske uttak må ligge over kote +2,7 m.

Teltoppsetting er ikke tillatt.

§ 7.3 Friområde (FRI2)

Det skal være fri ferdsel til friområde FRI1 over FRI2.

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

§ 8.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (o_FLVS1-3)

Området tillates benyttet til friluftsliv. Badebøyer kan tillates når nødvendige tillatelser etter havne- og farvannsloven foreligger for å hindre motorisert ferdsel inn på stranden. Det tillates badeflate og badestige til allmenn bruk.

§ 9 HENSYNSSONER

§ 9.1 Flomfare (H320)

Hensynssonen viser hvor det er flomfare.

§ 9.2 Bevaring naturmiljø (H560)

Innenfor hensynssonen skal naturverdiene bevares både på land og i sjøen. Det tillates ikke telting innenfor hensynssonen. Det tillates heller ikke å ankre opp eller henlegge båter i sjø eller sjøkant innenfor hensynssonen. Det tillates tiltak nevnt i § 8.1 som plasseres skånsomt i sjø.

§ 9.3 Bevaring kulturmiljø (H570)

Kulturminnet fra 2. verdenskrig, alarm- og beredskapsstillingen på Mostranda, skal bevares og tillates ikke fjernet eller endret. Det tillates ikke tiltak som fører til endring av kulturminnet. Vedlikehold må skje på antikvariske prinsipper.

§ 10 BESTEMMELSESMRÅDER

§ 10.1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#1)

Det tillates at eksisterende bygning benyttes til enkel overnatting for allmennheten. Det tillates enkle tilpasninger av bebyggelsen for å tilrettelegge for bruken. Det tillates kajakkstativ innenfor feltet.

§ 10.2 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#2)

Innenfor bestemmelsesområde #2 kan oppsetting av telt skje etter tillatelse fra campingdriveren.

Ferdig planert terreng skal fra formålsgrensen til FTU1-2 i nord ha et fall videre mot nord på 1:2 til opprinnelig terreng. Mur reduseres tilsvarende. Det tillates flatt terreng 0,5 meter ut fra veggliv på bebyggelsen i FTU2.

§ 10.3 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#3)

Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates det ikke takterrasse. Maks tillatt byggehøyde er kote +8,3 m.

§ 10.4 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#4)

Innenfor bestemmelsesområde #4 tillates terrasse. Maks tillatt kotehøyde er +5,3 m.

§ 10.5 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#5)

Innenfor bestemmelsesområde #5 tillates takterrasse. Maks tillatt byggehøyde er kote +9,2 m.

§ 10.6 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#6)

Innenfor bestemmelsesområde #6 kan det etableres universelt utformet baderampe i badesesongen.

§ 10.7 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#7)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det ikke takterrasse. Maks tillatt byggehøyde er kote +9,2 m.

§ 10.8 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#8)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates kjeller. Maks tillatt byggehøyde er kote +5,3 m. Over bakkeplan tillates ikke tiltak, herunder platting eller rekkverk. Området skal ha naturlig vegetasjon/gress. Det kan etableres et takoverbygg inntil 1 m fra veggliv. Takoverbygg kan ikke være understøttet.