

Detaljregulering Mostrandha camping, sluttbehandling



Tidligere saksgang

- 19.08.2020 HFK-sak 223/20 Behandling av planoppstart
- 25.01.2023 HFK-sak 010/23 1.gangsbehandling, planforslaget avslås (2 alternativer)
- 08.02.2023 KS-sak 004/23 Behandling av planforslag, planforslaget avslås. (2 alternativer)
- 10.04.2024 PTM-sak 040/24 Ny 1.gangsbehandling av planforslag

Offentlig ettersyn, 16.04.2024 – 21.06.2024

- 60 uttalelser til planforslaget som er gjennomgått og kommentert av kommunedirektøren.
- Det er fremmet 10 innsigelser til planforslaget
 - 5 innsigelser fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
 - 5 innsigelser fra Vestfold fylkeskommune

Hva innebærer en innsigelse

- Når det foreligger en innsigelse kan ikke kommunestyret gjøre et planvedtak som gir planen rettsvirkning før innsigelsen er løst/ frafalt.
- Kommunen kan velge å finne en løsning som gjør at innsigelsene frafalles (kommunedirektørens innstilling).
- Hvis innsigelsene ikke løses eller frafalles skal Statsforvalteren gjennomføre en mekling.
- Hvis enighet ikke oppnås ved mekling går saken til Kommunal- og distriktsdepartementet for avgjørelse. (saksbehandlingstid 1-2 år)

Innsigelser fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

- Innsigelse til manglende krav til endringer av bebyggelsen innenfor FTU1 og FTU2, strandsonehensyn.
- Innsigelse til utvidelse av bebyggelsen innenfor FTU1, FTU2 og FTU3, strandsonehensyn.

Foreslått løsning:

Overbygd markterrasse i FTU1 fjernes og arealformålet endres og blir del av FRI2. Takterrasser trekkes inn mot sør og gesimshøyde senkes på de deler som ikke har takterrasse. Det settes krav til at terreng fra bebyggelsen skrånes med fall på 1:2 mot opprinnelig terren i nord.

Maksimalt BYA tilpasses de foreslåtte endingene FTU1: 195 m² FTU2: 142 m² FTU3: 140 m².

Reguleringsbestemmelsene for bestemmelsesområdene endres som følger:

#3: Det tillates ikke takterrasse. Maksimal kotehøyde er +8,3 m.

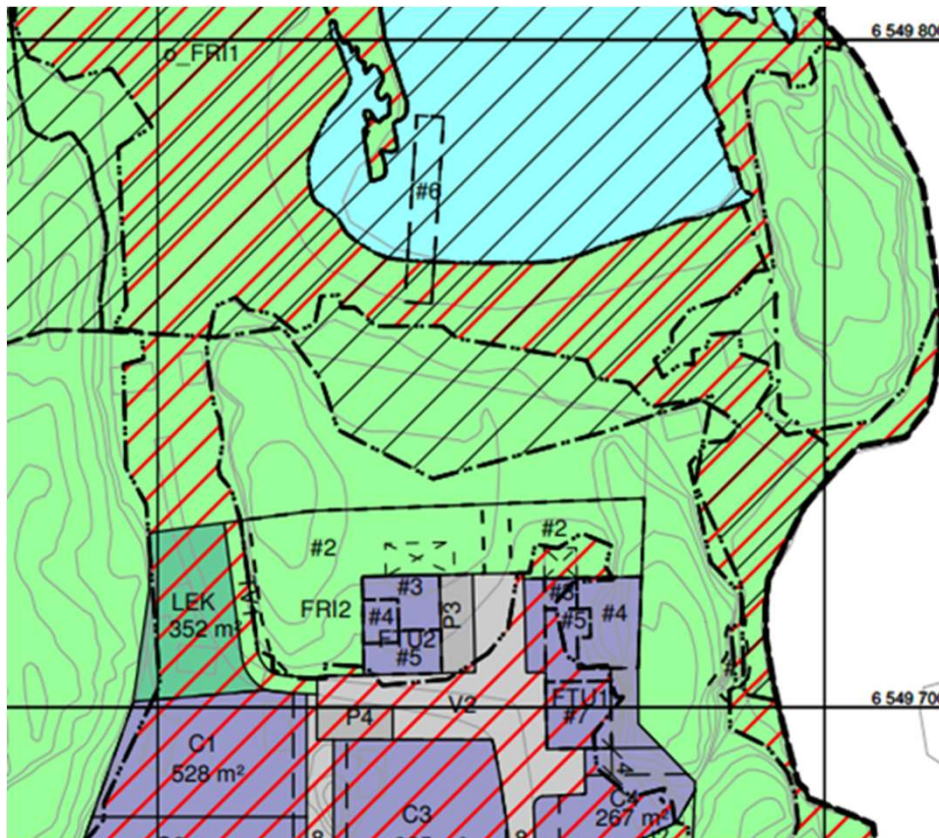
#4 Tillates terrasse. Maksimal kotehøyde er +5,3

#5 Tillates takterrasse. Maksimal kotehøyde er +9,2 m.

#7 Tillates ikke takterrasse. Maksimal tillatt kotehøyde er + 9,2

Maksimal fasadehøyde mot nord for FTU1-2 settes til 3,2 m over ferdig planert terreng.

Innsigelser fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark forts.



Vedtak HPTM:

- FTU1 utvides mot nord med 35 m².
- Maks tillatt BYA 230 m²
- Ferdig planert terreng skal fra formålsgrensen til FTU1 i nord ha et fall videre mot nord på 1:2. Det tillates flatt terreng 4 meter ut fra veggliv på bebyggelsen.

Innsigelser fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark forts.

- Innsigelse til bestemmelsen § 11.2 som åpner for kommersiell telting i #2 (nordre del), strandsonesyn.

Foreslått løsning:

Nordre del av #2 tas ut av planen og får samme bestemmelser som øvrige del av friområdet FRI1.

- Innsigelse til o_P1 som berører fast fjell og den truede naturtypen naturbeitemark, strandsonesyn og naturmangfold.

Foreslått løsning:

Arealet til o_P1 reduseres slik at naturtypen naturbeitemark ikke blir berørt. Det er også tatt inn i bestemmelsene at varige terrenginngrep ikke er tillatt slik at sprenging av fast fjell ikke kan utføres.



Innsigelser fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark forts.

- Innsigelse til deler av o_FRI1 som berører den truede naturtypen sanddynemark, naturmangfoldhensyn.

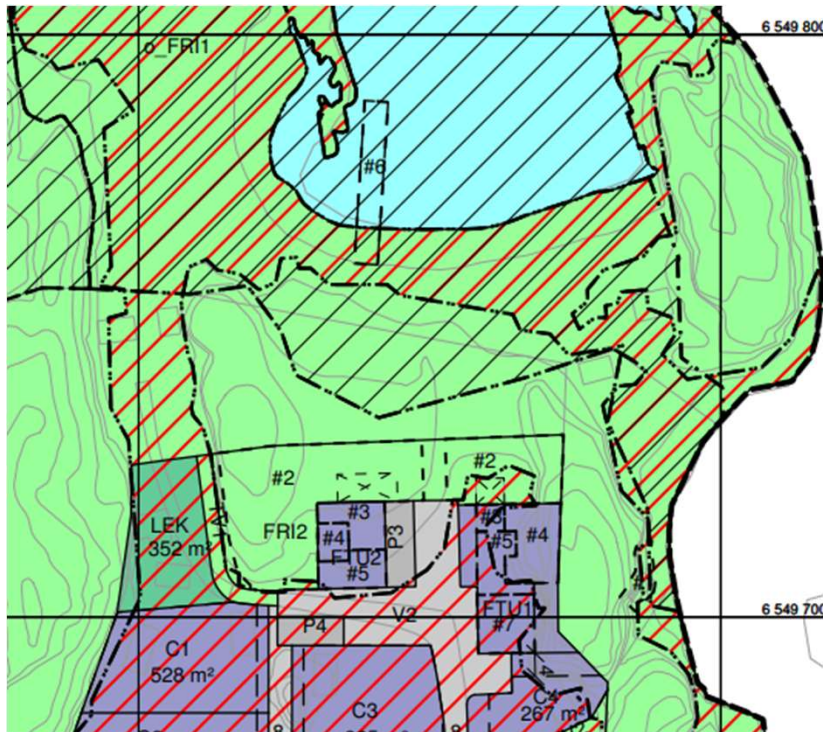
Foreslått løsning:

Den nye avgrensningen for naturtypen sanddynemark tas inn i planen med hensynssone H560 bevaring naturmiljø. Hensynet til naturverdien prioriteres slik at tilrettelegging for friluftsliv i form av grillplass, benker og bord o.l ikke tillates innenfor hensynssone H560.

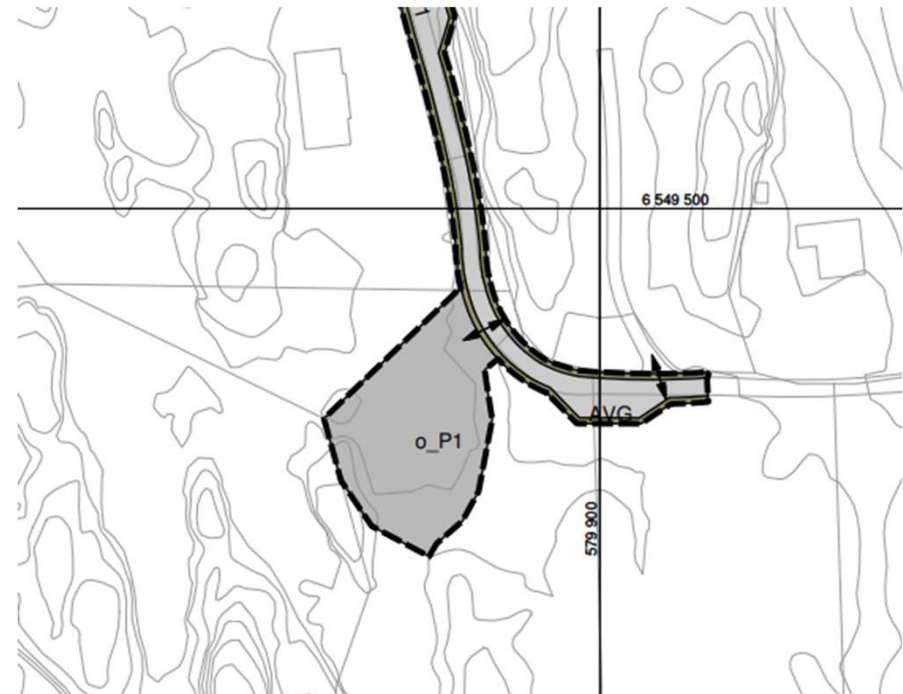


Innsigelser fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark forts.

Endringer formål/kart



Endringer formål/kart



Innsigelser fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark forts.

FTU1



¶

FTU2



¶

Det settes rekkefølgekrav til fjerning/rivning av dagens plattinger/terrasser og endre oppfylt-terreng under terrassene.



Innsigelser fra Vestfold fylkeskommune.

- Innsigelse til at planforslaget ikke har stilt krav til mindre bygningsmessige endringer for å bidra til reduksjon av bygningenes dominerende virkning på omgivelsene.
- Innsigelse til bestemmelsenes §§ 5.2.1 og 5.2.2 om maks tillatt bebygd areal og § 11.4 som åpner for utvidelse av bygninger innenfor #4

Foreslått løsning:

Som beskrevet for løsning av innsigelsene fra Statsforvaleren i Vestfold og Telemark.

Innsigelser fra Vestfold fylkeskommune forts.

- Innsigelse til bestemmelsenes § 5.2.1 som tillater bruk av deler av bygningen innenfor FTU1 som bestyrerbolig da bruken er i strid med fritids- og turistformål.

Forslag til løsning:

Kommunedirektørens vurdering er at bestyrerboligen vil bli nærmere knyttet til arealformålet når den bare blir tillatt brukt i campingplassens åpnings sesong og det foreslås derfor at dette tas inn i bestemmelsene. Med denne endringen vurderer kommunedirektøren det slik at bestyrerboligen er i tråd med arealformålet og kan videreføres, men da bare begrenset til campingsesongen 15. april til 15. september som er foreslått som åpningstid for campingplassen.

Vedtak HPTM:

Åpningstid f.o.m 15.mars – t.o.m. 15. oktober

§ 5.2 endres slik formuleringen ang bestyrerbolig tas ut og erstattes med at bygningen skal ha min. 2 boenheter for utleie og garasje.

Innsigelser fra Vestfold fylkeskommune forts.

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

Forslag til løsning:

Kommunedirektøren registrerte hovedutvalgets ønske om å tilrettelegge for næringsutøvelsen gjennom helårsdrift, og foreslår derfor noe utvidelse av åpningssesongen i forhold til tidligere plan slik at det foreslås å endre bestemmelsene til at campingplassens åpningssesong skal være fra 15. april til 15. september. Endingen vurderes å gi en god balanse mellom næringsinteressene og friluftinteressene i området.

Vedtak HPTM: f.o.m. 15.mars – t.o.m. 15.oktober

Innsigelser fra Vestfold fylkeskommune forts.

- Innsigelse til bestemmelsenes § 11.2 som tilrettelegger for kommersiell telting i nordre del av #2 da området er avsatt til friområde i KP og ligger i 100-metersbeltet.

Forslag til løsning

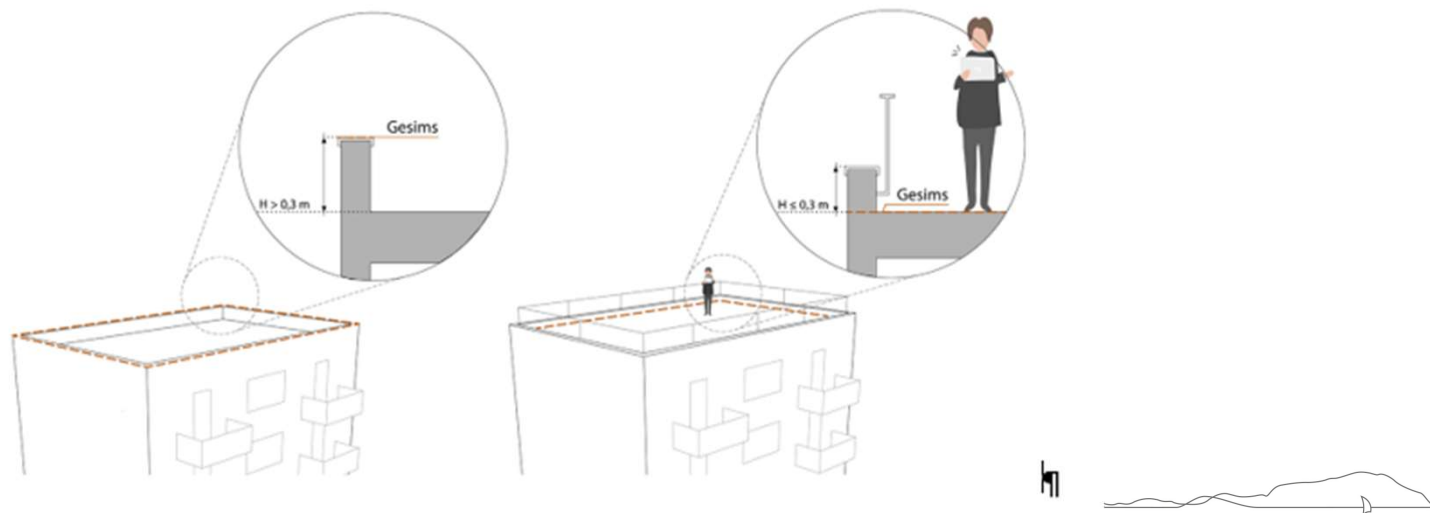
Som for løsningen av innsigelsen fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark. Nordre del av #2 tas ut av planen og blir en del friluftsområdet FRI1 med tilhørende bestemmelser.

Oppklaring av spørsmål som har kommet under behandlingen

Parapet/gesimshøyde:↵

Parapet er en forlengelse av fasaden over takflaten.↵

Gesimshøyden er høyden til skjæringen mellom ytterveggen ytre flate og takflaten. Hvis taket er forsynt med et takoppbygg eller parapet som stikker mer enn 0,3 m opp over takflaten, regnes høyden til toppen av takoppbygget eller parapetet. Gesimshøyden måles i forhold til ferdig planert terrenggjennomsnittsnivå rundt bygningen. ¶

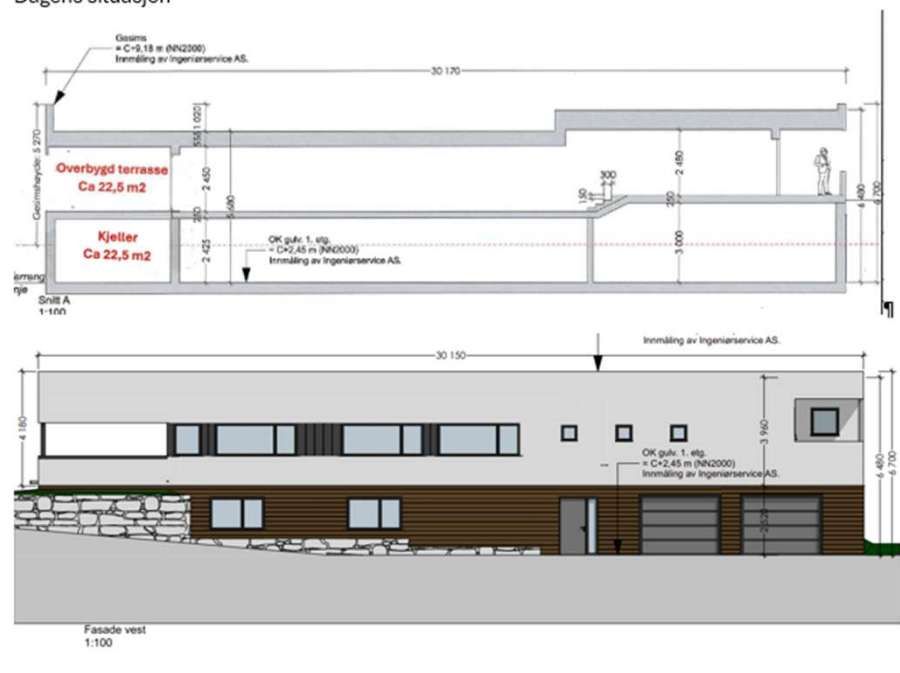


Spørsmål forts.

Ang-terrasse-og-kjeller-FTU1 ¶



Dagens-situasjon



Spørsmål forts.

- Må Mostranda camping søke ny dispensasjon fram til ny plan er vedtatt?

Mostranda camping hadde en midlertidig dispensasjon og brukstillatelse som gikk ut 01.01.2025, dvs at lovlig drift for 2025 sesongen forutsetter ny søknad.

Foreslåtte endringer i bestemmelsene, oppsumert

- § 3.1 - Krav til opparbeiding av vannledning med minimumskapasitet på 20 l/s endres til "sikre og dokumentere slokkevannskapasitet på min 20 l/s.
- § 3.2 - Krav til utomhusplan flyttes til rekkefølgebestemmelser.
- § 3.6 - Krav til å ivareta arten marianøkleblom ved opparbeiding av parkeringsplass.
- § 3.8 - Krav til terrengbehandling i #2 nord for FTU1-2.
- § 4.4 - Ny bestemmelse om kompostering og dumping av hageavfall.
- § 5.1 b.- Campingplassens åpningstid endres til, 15. april til 15. september.
- § 5.2 - Bestyrerbolig kan ikke benyttes utenom åpningssesongen, Endringer på høydebestemmelser for bebyggelsen innenfor FTU1-2. Maksimal fasadehøyde mot nord for FTU1-2. Justert BYA slik at det ikke er rom for utvidelser av bebyggelsen.
- § 7.2 - Tilføyelse, skilting, benker, bord, grill- og bålplasser tillates ikke innenfor hensynssone H560 bevaring naturmiljø.
- § 8.1 - Tilføyelse, badebøyer kan tillates når nødvendige tillatelser etter havne- og farvannsloven foreligger.