



Saksbehandler:
Kristine Hegvold Værness, telefon:
Arealplan

Detaljregulering av Tareveien 124 - planID 3905 20240229 - Første gangs behandling

Utvalg	Møtedato	Type	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	23.06.2025	PS	074/25

Kommunedirektørens innstilling

Tønsberg kommune fremmer forslag til detaljregulering av Tareveien 124, datert 19.03.2024, planID 3905 20240229. Før planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn må følgende vilkår være oppfylt:

- Det må foreligge en kommunalteknisk plan som er godkjent av virksomhet for kommunalteknikk.

Fram mot sluttbehandling vil kommunen særlig vurdere:

- behov for sesongavgrensning for bruk av campingplassen og lagring av telt/annet tilbehør
- uklarheter knyttet til skjerming og utforming av renovasjonsanlegg
- manglende presisering av vegetasjonstype og krav til bevaring av trær i buffersoner
- jordkvalitet og eventuell utarbeidelse av matjordplan
- behov for omformulering av rekkefølgebestemmelser for å sikre at nødvendige tiltak er opparbeidet før campingplassen tas i bruk

23.06.2025 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Forslag fra Rødt, foreslått av Christina Fjeldavli, Rødt

1. I planinitiativet ble det opprinnelig foreslått en lekeplass i planområdet, noe både fylkeskommunen og kommunedirektøren støttet. Lekeplassen må videreføres i planforslaget, innenfor planområdet.
2. Nabo i nord, Tareveien 128, ønsker at det etableres en vegetasjonsbuffer mot deres eiendom, og at eksisterende trær bevares. Dette ønsket skal imøtesettes i planforslaget.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Det ble votert punktvis over tilleggforslag fra Fjeldavli (R). Punkt 1 fikk 3 stemmer (R, V og KRF) og falt. Punkt 2 fikk 1 stemme (R) og falt.

UPB - 074/25 Vedtak:

Kommunedirektørens innstilling

Tønsberg kommune fremmer forslag til detaljregulering av Tareveien 124, datert 19.03.2024, planID 3905 20240229. Før planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn må følgende vilkår være oppfylt:

- Det må foreligge en kommunalteknisk plan som er godkjent av virksomhet for kommunalteknikk.

Fram mot sluttbehandling vil kommunen særlig vurdere:

- behov for sesongavgrensning for bruk av campingplassen og lagring av telt/annet tilbehør
- uklarheter knyttet til skjerming og utforming av renovasjonsanlegg
- manglende presisering av vegetasjonstype og krav til bevaring av trær i buffersoner
- jordkvalitet og eventuell utarbeidelse av matjordplan
- behov for omformulering av rekkefølgebestemmelser for å sikre at nødvendige tiltak er opparbeidet før campingplassen tas i bruk

1. Sammendrag

Spir arkitekter AS fremmer på vegne av Gårdbo Gård Da forslag til detaljregulering av Tareveien 124. Hensikten med planen er å legge til rette for campingplass med tilhørende servicebygg, parkering og renovasjon. Planområdet ligger like ved Ringshaugstranda helt øst i Tønsberg kommune og er på ca. 7 daa. Planområdet er en del av et gårdstun som i dag er i bruk som campingplass og lagringsområde. I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting og LNF-areal.

Det kom inn 6 innspill til varsel om planoppstart. Uttalelsene var fra offentlige myndigheter og én nabo. I hovedtrekk handlet innspillene om strandsonene (100-metersbeltet), jordvern, barn og unge, friluftsliv, kulturarv og bevaring av eksisterende trær.

Planforslaget viser at Vestfold fylkeskommunes innspill er fulgt opp på en gjennomtenkt måte. Når det gjelder strandsonen, er campingenhetene plassert med god avstand til sjøen, og Tareveien samt en parkeringsplass fungerer som buffer mot friluftsområdet Ringshaugstranda. Eksisterende vegetasjon bidrar til å skjerme området visuelt, og det planlegges kun et mindre servicebygg i tillegg til campingenhetene. Kommunedirektøren vurderer at tiltaket ikke vil ha negativ innvirkning på kystlandskapet eller friluftsinteressene.

Når det gjelder jordvern, er aktivt dyrket mark holdt utenfor planområdet, i tråd med fylkeskommunens anbefalinger. En mindre stripe dyrket mark, som i kommuneplanen er avsatt til «offentlig eller privat tjenesteyting», er imidlertid foreslått regulert til LNF-formål etter anbefaling fra kommunedirektøren. Dette begrunnes med at LNF-formål vurderes å gi bedre vern av matjord enn det gjeldende arealformålet i kommuneplanen. Det anbefales av kommunedirektøren at jordkvaliteten undersøkes i områder som tidligere har vært dyrket, og at det eventuelt utarbeides en matjordplan dersom det avdekkes at arealet består av dyrkbar jord. En slik plan må foreligge før saken sluttbehandles, eventuelt før en ny første gangs ebhandling. I tillegg er det i planforslaget foreslått regulert en ti meter bred vegetasjonsskjerm mellom campingområdet og tilgrensende LNF-arealer, som kommunedirektøren vurderer som et tilstrekkelig tiltak for å redusere potensielle arealkonflikter.

Fylkeskommunen påpekte at selv om planområdet ikke direkte berører friluftsområder, måtte dette avklares i planprosessen. Det er ingen registrerte turstier eller ferdselsårer i området, men nærområdet tilbyr et rikt friluftstilbud, blant annet Ringshaugstranda og Illebrekkeskogen. Kommunedirektøren vurderer derfor at friluftsinteressene er tilstrekkelig ivaretatt. I planinitiativet ble det opprinnelig foreslått en lekeplass i planområdet, noe både fylkeskommunen og kommunedirektøren støttet. Lekeplassen er imidlertid ikke videreført i planforslaget, uten nærmere begrunnelse. I planforslaget vises det i stedet til eksisterende lek- og aktivitetstilbud i nærområdet av høy kvalitet, som kommunedirektøren vurderer at dekker behovene for barn og unge.

Nabo i nord, Tareveien 128, har uttrykt støtte til campingdriften, men ønsker at det etableres en vegetasjonsbuffer mot deres eiendom, og at eksisterende trær bevares. Planforslaget imøtekommer dette med en åtte meter bred buffersone, men det er ikke spesifisert hvilken type vegetasjon som skal benyttes eller om trær skal bevares. Kommunedirektøren anbefaler at dette vurderes nærmere i videre behandling.

Samlet sett vurderer kommunedirektøren at uttalelsene følges opp på en god måte, både når det gjelder strandsonen, jordvern, friluftsinteresser og hensynet til barn og unge.

En sentral utfordring i planforslaget er spørsmålet om helårsbruk av campingplassen. Planforslaget åpner for at campingenhetene kan benyttes hele året, noe som kan føre til en mer permanent bruk enn det som er forenlig med intensjonen om sesongbasert camping. Selv om tiltaket er lite i omfang og det legges opp til skjermende tiltak som vegetasjonssoner og god avstand mellom enhetene, vurderer kommunedirektøren at helårsbruk kan bidra til en utvikling som ikke er ønskelig for området.

Tidligere tillatelser har vært begrenset til sommerhalvåret, og det er i planforslaget lagt til grunn at bruken i hovedsak vil være sesongbasert. Kommunedirektøren mener derfor at det ikke foreligger

tilstrekkelige grunner til å åpne for helårsbruk, og anbefaler at aktiv bruk begrenses til sommerhalvåret, mens lagring av campingvogner og -biler kan tillates resten av året. Dette vil bidra til å opprettholde området karakter og forhindre at det utvikler seg til et område for fast opphold.

Et annet hensyn gjelder områdets visuelle uttrykk utenom sesong. Kommunedirektøren mener at telt og annet campingtilbehør ikke bør lagres på eiendommen når det ikke er campingsesong, da dette kan gi et rotete inntrykk og svekke områdets estetiske kvalitet. Kommunedirektøren foreslår derfor at dette reguleres i planen, slik at området fremstår ryddig og tydelig sesongpreget.

Planforslaget viser vilje til å ivareta hensyn til omgivelser og naboer gjennom skjermende tiltak og begrenset utbygging. For å sikre at intensjonen med arealbruken opprettholdes over tid, anbefaler kommunedirektøren det likevel at bruken reguleres tydeligere, både når det gjelder sesongavgrensning og lagring av utstyr.

Det er avdekket mangler i den kommunaltekniske planen som er utarbeidet i forbindelse med reguleringsplanarbeidet. Selv om planen ikke kan godkjennes nå, vurderer kommunedirektøren manglene som løsbare. Kommunedirektøren stiller derfor som vilkår i sin innstilling at en revidert og godkjent plan skal foreligge før saken sendes på høring og offentlig ettersyn.

I denne saken har utvalget et stort skjønnsmessig handlingsrom i sin vurdering av om planforslaget skal fremmes eller ikke. Utvalget kan legge vekt på alle forhold som gjelder bruk og vern av arealressurser i kommunen, jf. formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven. Vurderingen kan blant annet ta hensyn til statlige og regionale rammer og mål, kommunens overordnede planer, eller faktiske forhold i planområdet og planforslaget og skjønnsmessig/politisk vektlegging av disse.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn med de vilkårene som fremgår av kommunedirektørens innstilling.

Planen har enkelte svakheter som kommunedirektøren anbefaler at vurderes nærmere før sluttbehandling. Dette gjelder blant annet:

- behov for sesongavgrensning for bruk av campingplassen og lagring av telt/annet tilbehør
- uklarheter knyttet til skjerming og utforming av renovasjonsanlegg
- manglende presisering av vegetasjonstype og krav til bevaring av trær i bufferzoner
- vurdering av jordkvalitet og eventuell utarbeidelse av matjordplan
- behov for omformulering av planbestemmelse § 9.2 for å sikre at nødvendige tiltak er opparbeidet før campingplassen tas i bruk

Vedlegg:

Plankart

Reguleringsbestemmelser

Planbeskrivelse

Illustrasjonshefte

Kopi av varslingsbrev og innkomne merknader

Merknadsoversikt

Kommunalteknisk plan

Mangler ved kommunalteknisk plan

3. Bakgrunn for saken

Spir arkitekter AS fremmer på vegne av Gårdbø Gård Da forslag til detaljregulering av Tareveien 124. Hensikten med planen er å legge til rette for campingplass med tilhørende servicebygg og renovasjon.

Planoppstart ble varslet 27.04.2024, med frist for innspill satt til 27.05.2024.

Komplett planforslag ble mottatt 23.05.2025.

Kommunestyret har delegert beslutningen om å fremme forslag til regulering til Utvalg for plan og bygg (KST-sak 009/24). Dersom planforslaget blir fremmet, vil eventuell sluttbehandling bli foretatt av kommunestyret selv.

4. Rettslig grunnlag

I denne saken skal utvalget ta stilling til om et privat planforslag skal fremmes eller ikke. Behandlingen er hjemlet i:

Plan- og bygningsloven § 12-10 Behandling av reguleringsplanforslag

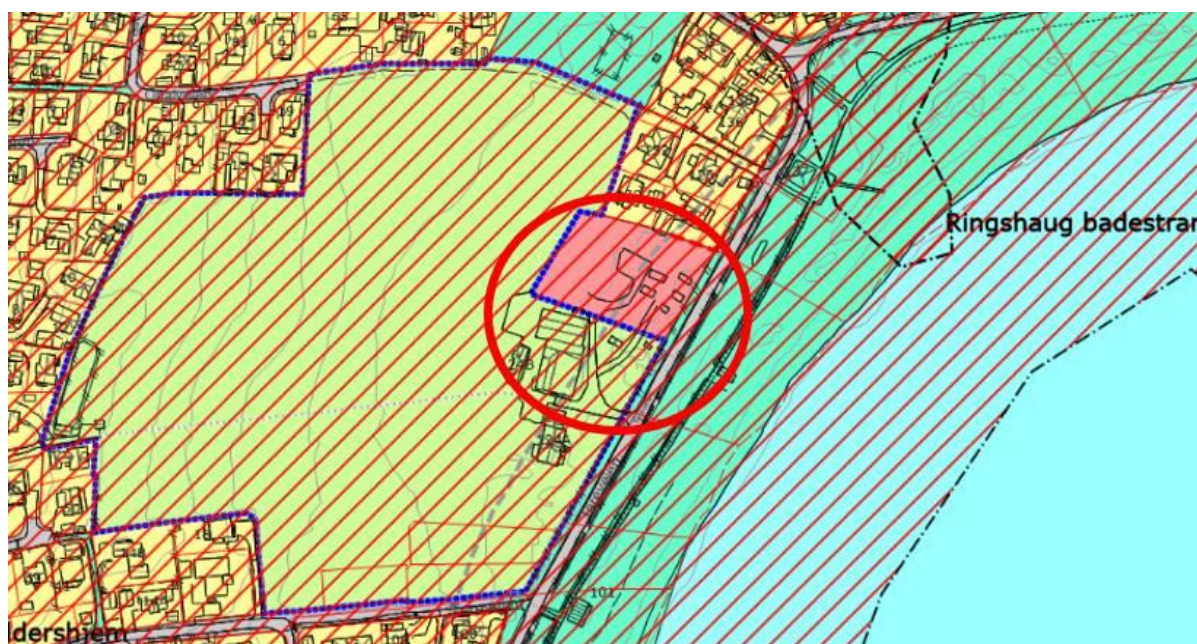
Plan- og bygningsloven § 12-11 Behandling av private reguleringsplanforslag

Utvalget har stort politisk handlingsrom, men beslutningen må være basert på et forsvarlig skjønn innenfor rammene av plan- og bygningsloven. Utvalget kan legge vekt på alle forhold som gjelder bruk og vern av arealressurser i kommunen, jf. formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven. Vurderingen kan blant annet ta hensyn til statlige og regionale rammer og mål, kommunens overordnede planer, eller faktiske forhold i planområdet og planforslaget og skjønnsmessig/politisk vektlegging av disse.

5. Planstatus

Forhold til kommuneplanen

I gjeldende kommuneplans arealdel (2023-2035) er planområdet avsatt til «offentlig eller privat tjenesteyting», LNF-formål, og til vei og blågrønn struktur. Campingplass omfattes ikke av de arealformålene, men er et underformål av «fritids- og turistformål». Hele eiendommen er omfattet av faresone for ras- og skredfare i kommuneplanens arealdel.

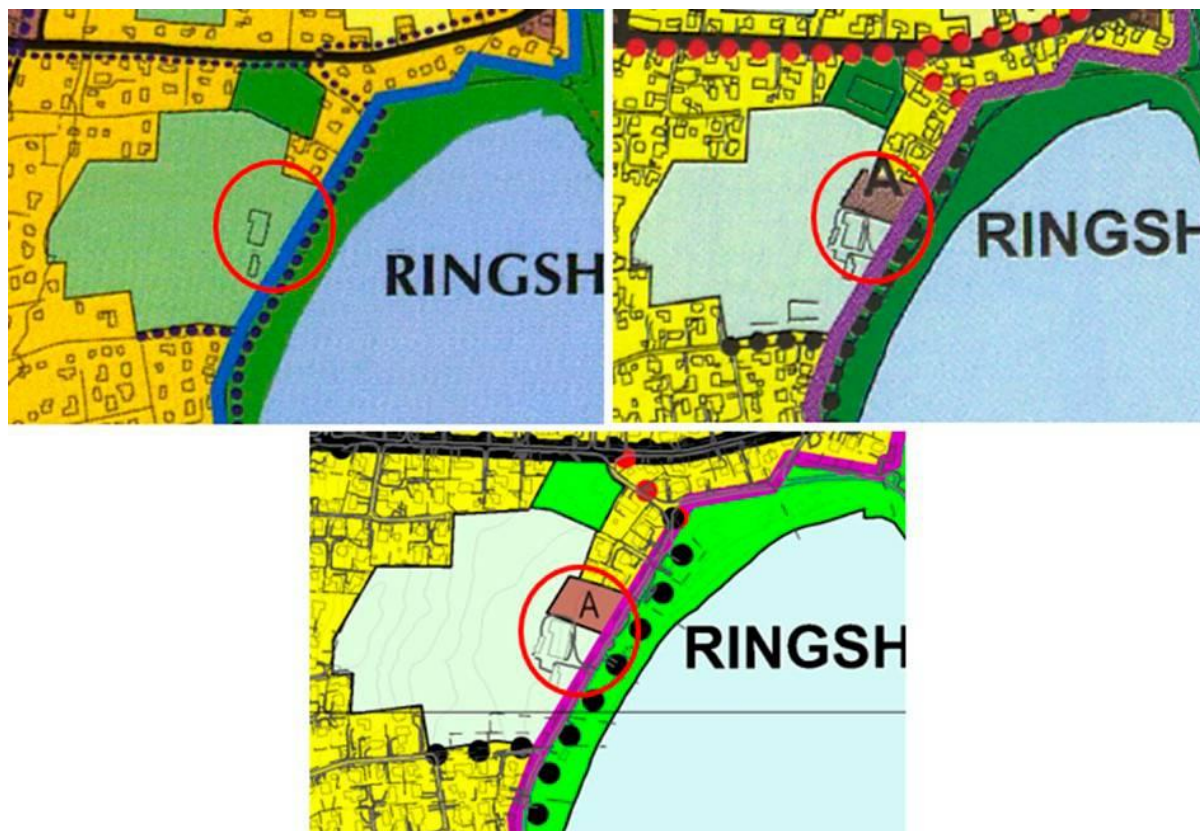


Figur 1: Kartutsnitt fra gjeldende kommuneplan.

Hensikten bak at deler av planområdet er avsatt til "offentlig eller privat tjenesteyting" er usikkert. Ved gjennomgang av tidligere kommuneplaner (figur 2) kom det fram at deler av arealet ble endret fra LNF-område til byggeområde ved kommuneplanrevisjonen i 2004. Arealet ble avsatt til arealformålet «bygninger med særskilt angitt allmenntilrettelagt formål». I bestemmelsene var det angitt at byggeområdet er avsatt til ferieleiligheter. Ved neste revisjon av arealdelen i 2008, ble dette videreført uten endringer.

Kommuneplanens arealdelen 2018-2030 ble utarbeidet og vedtatt etter revisjonen av plan- og bygningsloven i 2008. Arealformålene i loven ble endret, noe som medførte at arealformålet «bygninger med særskilt angitt formål» ikke lenger ble tatt i bruk. Arealet ble i stedet avsatt til «offentlig eller privat tjenesteyting», og dette ble videreført i gjeldende kommuneplan 2023-2035.

Det er derfor rimelig å anta at intensjonen ved kommuneplanrulleringen var å videreføre eksisterende arealformål for området, men at det ved en inkurie ble angitt feil formål.



Figur 2: Figuren viser utsnitt fra kommuneplaner fra henholdsvis 1999, 2004 og 2008.

Forhold til gjeldende reguleringsplaner

En mindre del av planområdet, i hovedsak veiarealene, er regulert i en eldre reguleringsplan for Ringshaug Badestrand, planID 55010, vedtatt i 21.03.1990. Arealet er regulert til veiformål og til friområde.

6. Faktagrunnlag

Områdebeskrivelse

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Ringshaugstranda, helt øst i Tønsberg kommune. Området utgjør en del av et gårdstun og grenser til landbruksarealer med dyrket mark i sør, vest og nordvest. I nord grenser planområdet til frittliggende småhusbebyggelse, mens det i øst grenser til Tareveien og deretter Ringshaugstranda. Ringshaugstranda tilbyr store arealer for lek, bading og rekreasjon. Like sør for planområdet ligger Furustrand camping, og 2 km nord for planområdet finner man Skallevaldstranda.



Figur 3: Oversiktsbilde med planområdet markert med rødt merke i vest.

Dagens bruk

Planområdet er en del av et gårdstun og en større jordbrukseiendom. Arealet har i lengre tid blitt benyttet til campingdrift med campingenheter som bobiler og campingvogner, og diverse lagring. Deler av arealet i nordvest dyrkes i dag og er en del av et større jorde.

Eiendomsforhold

Hjemmelshaver	Gbnr.	Informasjon
Carl Jesper Breian (forslagstiller) Kasper Breian (forslagstiller)	147/12	Utbyggingstomt
Tønsberg kommune	147/88, 148/54	Kommunal grunn for tilgrensende veiareal

Teknisk infrastruktur

VA-ledningsnettet i området går hovedsakelig langs gang- og sykkelveien ved Ringshaugstranda, hvor det finnes overvanns-, spillvanns- og vannledninger. Langs eiendomsgrensen i sør er det lagt opp spillvanns- og overvannsledninger over jordet. Fra eneboligen på eiendommen går avløpsledningen til parkeringsplassen ved Ringshaugstranda.

Området har avkjørsel fra Tareveien. Det er ikke registrert årsdøgntrafikk (ÅDT) langs denne veien, men trafikkmengden fra hovedveiene i nord, Ringshaugveien, og i sør, Valløveien, er henholdsvis 1500 og 1200 kjøretøy per døgn. Registreringsåret gjelder for 2023. Tareveien gir hovedsakelig adkomst til noen boliger, Furustrand camping og parkeringsplasser langs Ringshaugstranda. Det går gang- og sykkelvei langs Tareveien, som er plassert mellom strandområdet og parkeringsplassen. Det er ingen bussforbindelse langs Tareveien. Nærmeste bussholdeplass er ved avkjørselen til Ringshaugveien, ca. 300 meter nord for planområdet. Herfra går det en rute mellom Tønsberg og Skallevoll.

Friluftsliv og rekreasjon

Selve planområdet er ikke preget av områder for friluftsliv, turstier eller lekeplasser, men traseen og

området langs Ringshaugstranda benyttes av folk i alle aldersgrupper, spesielt på sommerstid. Det er 50 meter til Ringshaugstranda, ca. 200 meter til aktivitetsområdet ved Ringshaugstranda, og ca. 300 meter til Leikvin lekeplass.

Kulturverdier

Det er ikke registrert kjente kulturminner i umiddelbar nærhet til planområdet. De nærmeste lokalitetene er ved Ringshaugstranda med kulturminne under vann. Det er SEFRAK-registrerte bygg rett nord for planområdet. Registreringen gjelder bygning før 1900 som garasje/uthus/anneks til bolig med stedsnavn Våningshus, strandmyren.

Radon

Innenfor planområdet angir NGUs faresonekart faren for radon som usikker (grå). Byggeteknisk forskrift § 13.5 setter krav til årsmiddelkonsentrasjon av radon, og til at bygninger skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses.

Støy

Planområdet ligger ikke innenfor en støyzone. Nærmeste støyzone er fra støykartlegging langs vei og går langs Ringshaugveien, over 100 meter i luftlinje fra planområdet.

7. Merknader til varsel om planoppstart

Oppstart av planarbeidet ble varslet 20.04.2024. Det kom inn 6 uttalelser fra offentlige myndigheter og naboer. Alle merknadene er referert og kommentert av plankonsulenten i planbeskrivelsen. Nedenfor gjengis hovedtemaene fra hver merknad/uttalelse.

Vestfold fylkeskommune - 28.05.2024

Regionale planer - kystsoneplan

Deler av planområdet omfattes av Regional plan for kystsonen i Vestfold, som har som mål å utvikle natur-, kultur-, nærings- og rekreasjonsverdier til beste for befolkningen og tilreisende. Deler av planområdet ligger i 100-metersbeltet, og byggeforbudet i dette beltet skal praktiseres strengt. Kommunen har tidligere gitt midlertidig dispensasjon fra arealformål i kommuneplanen og byggegrense mot sjø har vilkår om at campingdriften skal være sesongbasert og campingenhetene er fjernet utenom sesong. Om dette er tilstrekkelige hensyn som bør overføres til reguleringsplanen, må kommunen ta stilling til i planprosessen. Hvis hensyn til strandsonen ikke ivaretas, kan fylkeskommunen vurdere politisk behandling med innstilling om innsigelse.

Det er ikke bestemmelser knyttet til fritids- og turistformål i Tønsberg kommunes arealdel. Planinitiativet angir at hver campingenhet skal være på maksimum 75 m². Fylkeskommunen anbefaler at det settes maksimumskrav til fortelt og terrasse i tillegg til et totalt maksimumskrav for hver enhet.

Barn og unge

Fylkeskommunen ber om at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes i saksutredningen og planbeskrivelsen. De anser det som positivt at planinitiativet beskriver lekeplass innenfor planområdet.

Jordvern

Planvarslet inneholder forslag om omdisponering av dyrka mark. Dyrka mark av god kvalitet er en nasjonalt viktig ressurs som kommunen må ivareta for å nå nasjonale og regionale jordvernmål. Fokuset på jordvern har blitt vesentlig strengere de siste årene, og det anmodes om at dyrka mark ikke tas til andre formål. Det må foreligge en landbruksfaglig vurdering fra lokal landbruksmyndighet ved offentlig ettersyn, og det må vurderes om omdisponering av dyrka mark anbefales. Hvis omdisponering tillates, skal det utarbeides en matjordplan som følger saken til offentlig ettersyn og sikres i reguleringsbestemmelsene.

Det er uheldig at formål for bebyggelse og anlegg i gjeldende kommuneplan strekker seg inn på markslagsområde med dyrka mark. Reguleringsplanen bør derfor avgrenses til markslagsgrensen, og oppstillingsplassene 12-15 på illustrasjonsplanen må fjernes. Det må settes av en tilstrekkelig

buffersone innenfor planområdet med kraftig beplantning mot dyrka mark som skjerming for støv, støy og avdrift. Vei regnes ikke som tilstrekkelig buffersone. Hvis jordvern ikke sikres tilstrekkelig i planen, vil fylkeskommunen vurdere politisk behandling av saken ved offentlig ettersyn med innstilling om innsigelse

Friluftsliv

Varslet område berører et statlig sikra friluftslivsområde, hovedsakelig langs Tareveien. Selv om arealet ikke direkte går ut over friluftslivshensyn, må dette avklares i planprosessen. Det kan være behov for tillatelse til omdisponering. Vestfold fylkeskommune opptre på vegne av Miljødirektoratet i slike saker og kan kontaktes for videre prosess.

Kulturarv

Planen berører ikke kjente kulturminner eller kulturmiljøer med regional eller nasjonal verdi. Stanse- og meldeplikten i kulturminneloven § 8 må innarbeides i planens fellesbestemmelser

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark - 27.05.2024

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark har stor pågang av saker og har derfor sendt en standardisert uttalelse. De understreker viktigheten av å følge nasjonale og regionale interesser i planleggingen, inkludert jordvern, naturmangfold, klimagassutslipp, samfunnssikkerhet, klimatilpasning, støy, forurensset grunn, strandsone, vassdrag, avløp, friluftsliv og samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Kommunen har ansvar for å sikre disse interessene. Statsforvalteren ber om å bli kontaktet ved konkrete forhold og ønsker planforslaget til offentlig ettersyn.

Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE) - 14.05.2024

NVE har sendt et generelt innspill. Det gis generell veiledning og oppfordres til å kontakte NVE dersom det er behov for faglig bistand til konkrete problemstillinger som faller innunder NVEs fag- og ansvarsområder.

Statens vegvesen (SVV) - 24.05.2024

Statens vegvesen har sendt et generelt innspill hvor de understreker viktigheten av helhetlig planlegging i tråd med nasjonale føringer og bærekraftsmål. De mener det bør legges til rette for redusert transportbehov og gode løsninger for gående, syklende og kollektivtrafikk. Trafikksikkerhet for alle trafikantergrupper må vektlegges, og ekstra tiltak kan være nødvendig for myke trafikanter. Videre minner de om at klima- og bærekraftige løsninger, inkludert håndtering av flom og overvannsproblematikk, er særlig viktig. Risikovurdering ved planlegging og bygging av infrastruktur må også gjennomføres

Lede AS - 27.05.2024

Elektriske anlegg i planområdet

Nettselskapet har ikke elektriske anlegg i det aktuelle planområdet, utover forsyning til eksisterende bygg.

Det kan bli nødvendig å sette av arealer til nye nettstasjoner avhengig av effektbehovet. Forslagsstiller må oppgi effektbehovet for planforslaget. Ved behov for ny nettstasjon stiller Lede følgende krav til hvordan dette bør løses i en reguleringsplan.

Kostnader knyttet til strømforsyning

Den som utløser tiltak i strømforsyningsnettet må dekke kostnadene, inkludert erverv av bruksrettigheter.

Ny bebyggelse må planlegges slik at den ikke kommer i konflikt med nettselskapets anlegg, spesielt høyspenningsanlegg. Det må sett av arealer til nye traseer og/eller nettstasjoner hvis eksisterende anlegg må flyttes.

Andre forhold

Utbygger må ta hensyn til støy fra elektrisk anlegg ved utforming av ny bebyggelse.

Lede må avklare om det er tilstrekkelig kapasitet i overføringsnettet. Hvis ikke, kan det bli behov for en omfattende planleggingsprosess.

Annet

Utbygger bør ta kontakt med nettselskapet i god tid før utbygging for å avklare strømforsyning og planlegging av nye elektriske anlegg.

Norma Dahl, Tareveien 128 - 21.05.2024

Tareveien 128 ligger inntil planområdet på nordsiden. Det er viktig at en buffersone på ca. 8 meter med vegetasjon mellom Tareveien 124 og planområdet beholdes. Grunneieren til Tareveien 124 har lovet at trærne skal bli stående. Alternativt må det settes opp en skjerm, men dette vil ikke være like bra. De aktuelle trærne har vært toppet noe tidligere. Det er ingen innvendinger mot driften av campingplassen.

Vurderinger

Utvalget skal i denne saken ta stilling til om planforslaget kan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. pbl. § 12-10.

Ved denne vurderingen har utvalget et stort politisk handlingsrom, men beslutningen må være basert på et forsvarlig skjønn innenfor rammene av plan- og bygningsloven. Utvalget kan legge vekt på alle forhold som gjelder *bruk og vern av arealressurser i kommunen*, jf. formålsbestemmelsen i pbl. § 1-1. Vurderingen kan blant annet ta hensyn til statlige og regionale rammer og mål, overordnede planer, faktiske forhold i planområdet og kommunens praksis i tilsvarende saker.

Ved første gangs behandling av saken kan utvalget ikke gjøre vesentlige endringer i det private planforslaget. Hvis planforslaget legges ut til offentlig ettersyn, kan kommunestyret ved sluttbehandlingen gjøre endringer som ikke har vesentlig betydning for arealbruken, som alle berørte har hatt mulighet til å uttale seg om og som er tilstrekkelig belyste gjennom saksbehandlingen.

Det er viktig å være oppmerksom på at overordnede arealplaner ikke har direkte rettsvirkning for reguleringsarbeidet, og at det er anledning til å regulere løsninger i strid med slike planer. Dermed vil eventuell motstrid med den nye kommuneplanen ikke ha formell betydning for dette planforslaget. Kommuneplanen vil likevel legge viktige føringer som normalt bør ivaretas også i reguleringsplaner. Dette vil bli vurdert konkret i tilknytning til de ulike fagområdene nedenfor.

10.1 Arealformål og bruk

Planforslaget åpner for helårsdrift av campingplassen, uten sesongbegrensning. Dette innebærer at campingenhetene kan benyttes gjennom hele året, ikke bare til lagring av campingvogner og utstyr, men også til aktiv bruk uavhengig av sesong. I planforslagets vurderinger legges det vekt på at campingplassen er av begrenset omfang, med kun 13 enheter, og at få naboer antas å bli direkte berørt av tiltaket. Det fremheves også at det tilrettelegges for god avstand mellom enhetene, samt etablering av skjermende tiltak som vegetasjonssone og buffersone. Ifølge planforslaget vurderes disse virkemidlene å bidra til at tiltaket i liten grad vil medføre ulemper for omkringliggende områder.

Kommunedirektøren har forståelse for at det kan være hensiktsmessig å tillate lagring av campingvogner og -biler på eiendommen gjennom hele året, og slutter seg til planforslagets vurderinger knyttet til tiltakets begrensede visuelle påvirkning i området.

Samtidig uttrykker kommunedirektøren skepsis til å åpne for helårsbruk av campingplassen. Etter kommunedirektørens vurdering kan en generell tillatelse til helårsbruk legge til rette for en mer permanent tilstedeværelse, noe som går utover formålet med området som campingplass. Det anses som uheldig dersom campingplassen utvikler seg til å bli benyttet som helårsbolig eller fast oppholdssted. En slik utvikling vurderes å ikke være i samsvar med gjeldende arealformål eller intensjonene bak planforslaget, som er å legge til rette for etablering av en campingplass.

I planforslaget påpekes det gjentatte ganger at den forventede bruken av campingplassen vil være sesongbasert. Dette er også lagt til grunn i vurderingene av både støyforhold og trafikkløsning.

Tidligere midlertidige tillatelser gitt av kommunen (DokumentID: 23/104698 og [23/152392](#)) har vært begrenset til sommerhalvåret, nærmere bestemt perioden 1. april til 15. september. Utenom denne perioden har det kun vært tillatt med lagring av campingvogner og -biler.

På bakgrunn av dette mener kommunedirektøren at det foreligger få argumenter for å åpne for helårsbruk av campingplassen. I stedet vurderer kommunedirektøren som mer hensiktsmessig å fastsette en tydelig sesongavgrensning for bruken, der aktiv bruk begrenses til sommerhalvåret, mens lagring av campingvogner og -biler kan tillates utenom sesong.

Ved en videre behandling av reguleringsplanen anbefaler kommunedirektøren at bruken av campingplassen avgrenses til en tydelig definert sesong, fortrinnsvis sommerhalvåret, og at det kun tillates lagring av campingvogner og -biler utenom denne perioden.

Når det gjelder telt/annet tilbehør mener kommunedirektøren at det ikke er hensiktsmessig at dette lagres på eiendommen da dette er gjenstander som lettere lar seg lagre andre steder. Fjerning av telt/annet tilbehør vil også bidra til at området ser mer ryddig ut i de periodene det ikke er campingsesong, og visuelt sett bidrar det til å tydeliggjøre når det er campingsesong og ikke. Kommunedirektøren mener derfor telt/annet tilbehør må fjernes når det ikke er sesong, og anbefaler at dette vurderes regulert inn i planen ved videre behandling av reguleringsplanen.

Rekkefølgebestemmelse

I planbestemmelsen § 9.2 Brukstillatelse er det stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse av renovasjonsanlegg, servicebygg, adkomstvei med vendehammer og vegetasjonsskjerm. Det fremgår av bestemmelsen at disse tiltakene skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse.

Brukstillatelse gis normalt i forbindelse med behandling av byggesøknad. I dette tilfellet er imidlertid etablering av campingplass ikke søknadspliktig, så lenge formålet er fastsatt i reguleringsplan. En slik formulering blir derfor lite hensiktsmessig.

Kommunedirektøren anbefaler at rekkefølgebestemmelsen omformuleres ved videre behandling av reguleringsplanen, slik at det tydelig fremgår at de nevnte tiltakene skal være opparbeidet før campingplassen tas i bruk.

10.2 Strandsonen - 100-metersbelte langs sjø

Vestfold fylkeskommune har i sin uttalelse til planoppstart påpekt at deler av planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, ofte kjent som strandsonen. Strandsonen er svært attraktiv for friluftsliv, rekreasjon og naturopplevelse. Samtidig er det arealene langs sjøen som er under sterkest utbyggingspress. Fylkeskommunen er derfor tydelige på at det forventes at hensynet til strandsonen ivaretas i tilstrekkelig grad i planforslaget, og at hensynene blir tatt stilling til i planprosessen.

For å sikre at strandsonen ivaretas, fremhever fylkeskommunen *Regional plan for kystsonen i Vestfold*. Planen dekker hele "kystsonen" i Vestfold, inkludert den delen av planområdet som ligger innenfor strandsonen, og har som mål å utvikle Vestfoldkystens natur-, kultur-, nærings- og rekreasjonsverdier til beste for både lokalbefolkningen og tilreisende. I tråd med *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* og plan- og bygningsloven § 1-8 første ledd, skal det i henhold til planen tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen.

Dersom hensynet til strandsonen ikke ivaretas i tilstrekkelig grad i planforslaget, vil Vestfold fylkeskommune vurdere politisk behandling av saken ved offentlig ettersyn, med innstilling om innsigelse.

I planforslaget har forslagstiller svart ut hensynene til strandsonen og kommentert på fylkeskommunens uttalelse. Det påpekes at planområdet grenser til Ringshaugstranda, et viktig statlig sikret friluftslivsområde, og at alle campingenheter vil bli liggende innenfor strandsonen. De nærmeste campingenheter vil være omtrent 75 meter fra strandlinjen, med en byggegrense på fire meter fra eiendomsgrensen mot øst og 12 meter til senterlinjen på Tareveien.

Planforslagets vurderinger legger vekt på at Tareveien og parkeringsplassen ved Ringshaugstranda vil fungere som en buffer mot friluftsområdet, og at det tidvis vil være flere stående kjøretøy i området. Campingenhetene vurderes derfor til å ikke påvirke friluftsinteressene negativt. Videre fremheves det at eksisterende furutrær innenfor eiendommen bidrar til å skjerme for innsyn og synlighet i landskapet. Det planlegges heller ikke for større bebyggelse eller konstruksjoner, med unntak av servicebygget, og det vurderes at selve campingenhetene ikke vil være dominerende i omgivelsene.



Figur 4: T.v. et oversiktsbilde av dagens situasjon som viser vegetasjon langs Tareveien og parkeringsplass langs stranden. T.h. et utsnitt av plankartet som viser planlagt campingplass med byggegrenser mot øst.

Som en kystkommune innenfor oslofjordregionen, har Tønsberg kommune et særlig ansvar for å følge opp overordnede regelverk, føringer og retningslinjer vedrørende strandsonen. Oslofjordregionen er områder med særlig stort press på arealene langs kysten, og i de *Statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* kommer det tydelig frem at byggeforbudet i 100-metersbeltet skal praktiseres strengt i planleggingen. Der står det at utbygging bør konsentreres til allerede utbygde områder, slik at øvrig kystsones skjerms.

Selve Ringshaugstranda er et friluftsområde som med unntak av enkelte åpne landbruksarealer, er omkranset av boligbebyggelse. Både landbruksarealer og tett småhusbebyggelse preger derfor landskapet som ligger i bakkant (vest/nord) av friluftsområdet. Selve planområdet ligger innenfor det som i dag ansees som et gårdstun, og er inneklemt mellom våningshus og driftsbygninger i sør og eksisterende småhusbebyggelse i vest. Kommunedirektøren anser det derfor som naturlig at planområdet regnes som en del av et allerede utbygd område. Videre er det snakk om en mindre campingplass, med begrenset omfang og høyde sammenlignet med omkringliggende bebyggelse. Servicebygget planlegges plassert nært inntil eksisterende låvebygg, som det vurderes at vil dempe landskapseffekten av servicebygget betydelig. På grunnlag av disse vurderingene mener kommunedirektøren at tiltaket ikke vil ha betydelige innvirkninger på kystlandskapet i området. I vurderingen legger kommunedirektøren også vekt på eksisterende furutrær innenfor planområdet, som ifølge planforslaget skjermer for noe innsyn og synlighet. Furutrærne er imidlertid ikke sikret bevart i verken plankart eller bestemmelser, og kan derfor felles eller betydelig beskjæres uten at dette vil være i strid med planforslaget.

Når det gjelder hensyn til friluftsliv og allmenhetens interesser, kan ikke kommunedirektøren se at det planlagte tiltaket vil kunne påvirke disse forholdene negativt. Det er ingen registrerte turstier, ferdsselsårer, eller andre friluftsinteresser innenfor planområdet. Videre er kommunedirektøren enig i at Tareveien og parkeringsplassen langs stranda vil fungere som en buffer mellom campingområdet og arealer som benyttes til friluftsliv og rekreasjon langs Ringshaugstranda.

I vurderingen av hensyn til natur- og kulturmiljøinteresser i strandsonen, vises det til 10.7 Naturmangfold og 10.8 Kulturminner.

10.3 Landbrukshensyn

Planområdet er en del av en større landbrukseiendom, gbnr. 147/12. Landbrukseiendommen har 161 dekar fulldyrka flat og godt arrondert jord fordelt på to teiger. Dagens arealbruk er lagt til grunn for denne beregningen. Mesteparten av jorda på eiendommen er svært god og er svært godt egnet til grønnsaksproduksjon.

Deler av det foreslåtte planområdet i nord-vest er en del av eiendommens landbruksjord og dyrkes i dag (figur 5). Dette arealet er i kommuneplanen avsatt til «offentlig eller privat tjenesteyting». Arealformålets avgrensning er en videreføring av arealet som i kommuneplanene fra 2004 og 2008 var avsatt til «bygninger med særskilt angitt allmenntilleggsformål». Hva som ble lagt til grunn for arealformålets utstrekning og omdisponering av dyrket mark, er ikke kjent.



Figur 5: Bildet til venstre viser planområdet med sort stiplet linje og landbrukseiendommen gbnr. 174/12 med rød stiplet linje. I bildet til høyre er arealet markert med gult en del av eiendommens dyrkede landbruksjord og avsatt til «offentlig eller privat tjenesteyting» i gjeldende kommuneplan.

Omdisponering av dyrket mark

I dag står hensynet til jordvernet sterkt, noe som reflekteres i nasjonale og regionale føringer, samt kommunens egne mål for vern av matjord og dyrkbar mark. Dette fremheves også i Vestfold fylkeskommunes uttalelse ved varsel om planoppstart. I uttalelsen anmoder fylkeskommunen om at dyrket mark ikke tas i bruk til andre formål. Dersom det legges til rette for omdisponering av dyrka mark i planområdet, skal det i så fall utarbeides en matjordplan. Dersom jordvern ikke sikres tilstrekkelig i planen, vil fylkeskommunen vurdere politisk behandling av saken ved offentlig ettersyn med innstilling om innsigelse.

Fylkeskommunen forutsetter at det ved offentlig ettersyn vedlegges en landbruksfaglig vurdering fra lokal landbruksmyndighet. Denne vurderingen skal også omfatte en anbefaling om hvorvidt det er hensiktsmessig å omdisponere den dyrka marka i planområdet. Kommunens landbruksfaglige vurderinger er imidlertid allerede integrert i kommunedirektørens samlede vurderinger.

I utvalget for plan og bygg sin innstilling ved behandling av planinitiativet ble det gitt viktige føringer for det videre arbeidet. Blant annet ble det bestemt at dagens dyrkede arealer ikke skal inkluderes i planens avgrensning, for å sikre at disse områdene ikke omdisponeres til andre formål. Denne anbefalingen følges opp i fylkeskommunens uttalelse.

Kommunedirektøren deler utvalgets og fylkeskommunens mål om å ivareta og sikre de dyrkede arealene, men påpeker at dette kan oppnås på flere måter. Ettersom det aktuelle arealet i kommuneplanen er avsatt til «offentlig eller privat tjenesteyting» og ikke til LNF-formål, mener kommunedirektøren at en reguleringsplan som omdisponerer arealet til LNF-formål, vil gi en god beskyttelse av landbruksjorden. Dersom de dyrkede arealene tas ut av planen, vurderer kommunedirektøren det som uheldig, da dette vil medføre at en stripe på om lag 0,5 dekar dyrket mark forblir uregulert og fortsatt være avsatt til «offentlig eller privat tjenesteyting» i henhold til kommuneplanens arealdel.

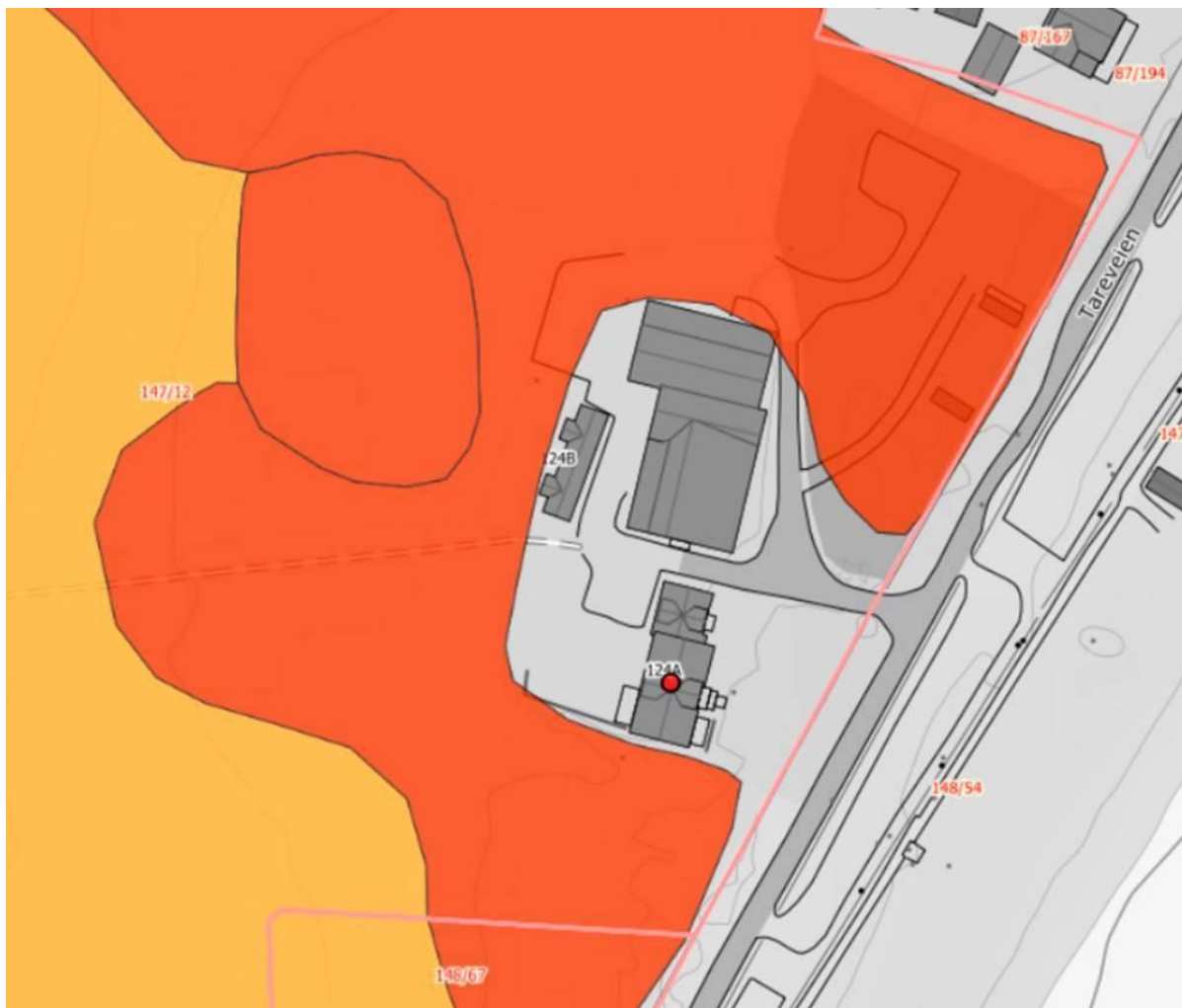
Kommunedirektøren anbefaler derfor at det dyrkede arealet innenfor planområdet reguleres til LNF-formål, slik det fremgår av planforslagets kart og bestemmelser. Kommunedirektøren minner imidlertid om at denne løsningen kan revideres før sluttbehandling av planforslaget, dersom det vurderes at en annen løsning er bedre.

Matjordplan

Planområdet, bortsett fra områdene som benyttes som veiarealer, er en del av landbrukseiendommens gårdstun og benyttes som campingplass. Eldre flyfoto (Norge i bilder) viser at store deler av planområdet har vært dyrket tidligere, men trolig ikke senere enn 2000. I tillegg viser NIBIOs kartlegging av jordkvalitet fra 1992 (figur 6) at jordkvaliteten er svært god, og siden campingplassen anlegges på areal som tidligere har vært fulldyrka jord, regnes arealet fortsatt som dyrket mark. Det forutsetter imidlertid at arealet ikke er blitt ødelagt av forurensning eller påfylling av uegnede masser.

I henhold til kommuneplanens arealdel § 23 b-c, skal det ved alle planforslag som legger til rette for tiltak på dyrkbart areal, utarbeides en matjordplan. Matjordplanen skal foreligge ved første gangs behandling av arealplanen. Ved oppstart av planarbeidet ble det ikke stilt krav om utarbeidelse av en matjordplan, da arealet ikke har vært dyrket aktivt på over 20 år. Det er imidlertid ikke kjent for kommunen at det har blitt påført uegnede masser eller at arealet på andre måter har blitt ødelagt av forurensning, og det er ikke kjent at det har blitt gjennomført undersøkelser for å vurdere kvaliteten på jordlagene.

For å imøtekomme fylkeskommunens føringer og sikre tilstrekkelig ivaretagelse av jordvern hensyn, anbefaler kommunedirektøren at behovet for matjordplan vurderes på nytt. Vurderingen bør baseres på oppdatert kunnskap, og det anbefales at det gjennomføres undersøkelser av jordkvaliteten i det aktuelle området. Dersom arealet viser seg å være dyrkbart, bør det utarbeides en matjordplan som må godkjennes av kommunen. Kommunedirektøren anbefaler at slike undersøkelser og eventuell matjordplan inngår i videre behandling av reguleringsplanen.



Figur 6: I 1992 ble jordkvaliteten i Vestfold kartlagt. Figuren viser et utsnitt fra denne kartlegging for det foreslåtte planområdet. Jordkvalitet ble bare kartlagt på areal i drift. Mørk farge viser beste jordkvalitet («svært god»), mens gul farge viser nest beste kvalitet («god»).

Buffersone - vegetasjonsskjerm

Videre skal det avsettes areal til en ti meter bred vegetasjonsskjerm som skal fungere som en buffer mellom LNF-arealene og campingområdet. Innenfor buffersonen skal det etableres hensiktsmessig, konfliktdempende beplantning, jf. bestemmelsenes § 6.1 Vegetasjonsskjerm (VS). Dette samsvarer med kommuneplanens bestemmelser § 22 og føringer gitt i uttalelsen fra vestfold fylkeskommune.

Kommunedirektøren anser buffersonen, slik den er regulert i planens kart og bestemmelser, som tilstrekkelig.

Kombinasjon: Gårds- og campingdrift - trafikksikkerhet

Adkomst til gårdstunet skal benyttes av alle som skal forlate gårdstunet og campingplassen, enten med bil, sykkel eller til fots. Temaet trafikksikkerheten, inkludert aspekter knyttet til landbrukstrafikk, vurderes i kapittel 10.4 Folkehelse.

10.4 Teknisk infrastruktur

Parkering

Det foreslås å stille krav om én parkeringsplass per campingenhet, hvor biloppstillingsplassen inngår i den enkelte enhets areal. Det stilles ikke krav om egne parkeringsplasser for gjester innenfor planområdet. I stedet legges det opp til at gjesteparkering i hovedsak kan ivaretas ved bruk av eksisterende parkeringsplasser langs Ringshaugstranda, på motsatt side av Tareveien.

Kommunedirektøren har ingen innvendinger til foreslått løsning og anser at parkeringsforholdene er tilstrekkelig ivarettatt gjennom planens bestemmelser.

Mobilitet

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Ringshaugstranda, som tilbyr gode muligheter for lek, turliv og rekreasjon. Nærmeste bussholdeplass ligger omtrent 300 meter nord for planområdet, med hyppige avganger til Tønsberg sentrum. Det finnes imidlertid ingen dagligvareforretninger innenfor rimelig gangavstand; de nærmeste butikkene ligger cirka 2,2 kilometer unna, med en kjøretid på om lag 4–5 minutter.

Kommunedirektøren vurderer at reguleringsplanen i tilstrekkelig grad legger til rette for grønn mobilitet, og at den er i tråd med kommunens mål og føringer på området.

Overvannshåndtering

Løsning for overvannshåndtering er vist og beskrevet i kommunalteknisk plan (datert 15.05.2025) vedlagt planforslaget, og skal følge kommunens 3-trinnsstrategi for overvannshåndtering. Løsning for håndtering av overvann er godkjent av virksomhet for kommunalteknikk.

Renovasjon

Areal for renovasjon er innarbeidet i planbestemmelsenes § 4.2 og i plankartet. Renovasjon er foreslått plassert på nordsiden av adkomsten til gårdstunet og skal kun gjelde for de regulerede campingenhetene.

Skjerming av renovasjonsanlegg - sjenerende lukt og støy

Avstanden mellom formålsgrensen til renovasjonsanlegget og byggegrensen til nærmeste parsell er 4-5 meter. Dette medfører at den nærmeste campingenheten kan bli liggende svært tett på de felles avfallsbeholderne, noe som kan resultere i ulemper som støy og lukt. I planbeskrivelsen står det at det skal sikres skjerming rundt renovasjonsanlegget, for å begrense disse ulempene. Videre står det at skjermingen skal bestå av vegetasjonsskjerm eller levegg, uten at det beskrives nærmere hva slags vegetasjon som anbefales og hvordan leveggen skal utformes. Dette følges opp i planens bestemmelser § 4.2 Renovasjonsanlegg, hvor det står at renovasjonsanlegg skal skjermes mot campingplass C. Det vises imidlertid ikke til hvilken type skjerming eller hva det skal skjermes mot.

Kommunedirektøren er positiv til at det stilles krav om skjerming av renovasjonsanlegget mot campingenhetene, da spesielt lukt ansees som en reel ulempe, særlig om sommeren. Kommunedirektøren mener likevel at det i planbestemmelsene i større grad bør tydeliggjøres hensikten med skjermingen, og vises til akseptable skjermingsmetoder. Kommunedirektøren mener videre at det bør vurderes at renovasjonsanlegget bør bygges inn i sin helhet, for å løse både skjermingsproblematikken, men også for å skape en mer ryddig og innbydende løsning mot Tareveien.

Ved en videre behandling av reguleringsplanen mener kommunedirektøren at det bør vurderes å presisere i planens bestemmelser og/eller kart, hvilken type skjerming som skal benyttes rundt renovasjonsanlegget, hva skjermingen skal beskytte mot, og om det bør stilles krav om at anlegget bygges inn for å sikre en mer helhetlig og estetisk løsning.

Trafikksikkerhet

Adkomst og henteareal for renovasjonsbil skal benyttes av alle som skal forlate gårdstunet og campingplassen, enten med bil, sykkel eller til fots. Temaet trafikksikkerheten, inkludert aspekter knyttet til renovasjonshåndtering, vurderes i kapittel 10.4 Folkehelse.

Kommunalteknisk plan

Det er utarbeidet en kommunalteknisk plan i tilknytning til reguleringsplanarbeidet. En slik plan skal normalt godkjennes av kommunen ved virksomhet for kommunalteknikk før planforslaget kan første gangs behandles. Det er imidlertid avdekket mangler ved den forelagte kommunaltekniske planen (se vedlegg), og den kan derfor ikke godkjennes på nåværende tidspunkt. Kommunedirektøren vurderer likevel manglene som løsbare, og kommunedirektøren anser det som tilstrekkelig at en revidert og godkjent plan foreligger før saken legges ut til høring og offentlig ettersyn. Dette vilkåret tas inn som en del av kommunedirektørens innstilling.

10.5 Folkehelse

Trafikksikkerhet

Adkomst til eiendommen er planlagt via eksisterende avkjørsel fra Tareveien. I plankartet er det avsatt areal til en vendehammer inne på gårdstunet, som gir videre adkomst til både campingenhetene i nord og boenhetene i vest.

Planbeskrivelsen viser til at Tareveien har tilstrekkelig veibredde, og at det er etablert fartsdempende tiltak for å redusere kjørehastigheten. Det er god sikt fra avkjørselen mot Tareveien, og avkjørselen er regulert med en frisktlinje på 4 x 20 meter. Dette er i tråd med Statens vegvesens håndbok N100, som stiller krav om slik sikttrekant ved en trafikkmengde over ÅDT 50 og fartsgrense på 30 km/t.

Landbrukstrafikk

Planområdet utgjør en del av gårdstunet til eiendom gbnr. 147/12. Tunet benyttes ikke som driftssenter for landbruksarealene i dag, da jorda har vært leid ut over lengre tid. Det kan likevel forekomme aktivitet knyttet til landbruksdrift innenfor tunets arealer, inkludert bruk av adkomsten fra Tareveien.

I forbindelse med behandlingen av planinitiativet stilte utvalget for plan og bygg krav om separate adkomstløsninger for landbruksdrift og campingplass. Per i dag finnes det kun én adkomst til gårdstunet, uten tydelig skille mellom landbrukstrafikk og øvrig trafikk, inkludert myke trafikanter. Frem mot oppstartsmøtet ble det, i samråd med forslagstiller og kommunens veimyndighet, gjort nye vurderinger av trafikksikkerhet og adkomst. Det ble da konkludert med at det ikke lenger var behov for å etablere en ny separat adkomst til jordet, ettersom det finnes flere alternative adkomster, og trafikkbelastningen på tunet ble vurdert som lavere enn tidligere antatt. Arealplanavdelingen understrekte likevel at det var viktig å skille mellom landbrukstrafikk og campingtrafikk inne på tunet. Planforslaget skal derfor vise hvordan adkomst og interne kjøreveier skal løses, og dette skal sikres gjennom plankart og bestemmelser. Videre stilte arealplanavdelingen krav om en helhetlig vurdering av trafikksikkerheten, med utgangspunkt i all bruk av tunet – herunder camping, landbruk og boligformål, inkludert utleieenheter.

Ved vurdering av trafikksikkerhet vises det i planforslaget til at adkomst til jordene kan fordeles på flere punkter, og at det er planlagt at landbrukstrafikken skal kjøre direkte fra Tareveien til jordet. Dette samsvarer med vurderingene fra oppstartsmøtet. Det er imidlertid ikke spesifisert hvilke adkomster som faktisk skal benyttes av landbruksmaskiner. Videre blir det i planforslaget lagt vekt på at det i planbestemmelsene § 5.1 (Kjørevei KV1–KV2) fremgår at landbruksmaskiner ikke tillates å benytte KV2 og at det tilrettelegges for vendehammer dimensjonert for lastebil.

Kommunedirektøren vurderer det som uheldig at det ikke er etablert en separat adkomstløsning for gående og syklende inn til campingområdet. Det forventes høy trafikk mellom campingplassen og friluftsområdet ved Ringshaugstranda i enkelte perioder, noe som øker behovet for tydelig adskillelse av trafikantgrupper. Likevel vurderes de foreslåtte løsningene som tilstrekkelige for å ivareta trafikksikkerheten, særlig med tanke på at landbrukstrafikken i hovedsak vil benytte alternative adkomster og at biltrafikken på tunet vil være begrenset. Bestemmelsen om at landbruksmaskiner ikke skal benytte adkomsten anses som vanskelig å håndheve, men kommunedirektøren legger til grunn at de alternative adkomstene er mer hensiktsmessige og derfor vil bli foretrukket i praksis.

Renovasjon

Areal for renovasjonsløsning for campingenhetene er avsatt i tilknytning til avkjørselen, slik at det blir kortest mulig avstand fra Tareveien ved henting. Dette gjør det mulig for renovasjonsbiler å stoppe langs Tareveien, uten behov for å kjøre inn på området. Løsningen eliminerer også behovet for rygging. Dersom det likevel skulle være behov for at renovasjonsskjøretøy kjører inn på gårdstunet, er det i plankartet regulert en vendehammer som er dimensjonert for lastebil (L).

Kommunedirektøren vurderer at trafikksikkerheten knyttet til renovasjonshåndtering for campingenhetene er tilstrekkelig ivarettatt i planforslaget.

Renovasjonsløsningen for boligene inne på gårdstunet er imidlertid ikke nærmere beskrevet i planforslaget. Det er derfor uklart om denne i like stor grad ivaretar trafikksikkerheten. Det vises likevel til at det i plankartet er regulert en vendehammer dimensjonert for lastebil (L), noe som gir mulighet for snumulighet dersom renovasjonsbil må hente husholdningsavfall inne på tunet.

Universell utforming

Plan- og bygningsloven fremhever i formålsparagrafen at universell utforming skal ivaretas i planleggingen. Dette innebærer at utforming av området og plassering av funksjoner skal begrunnes ut fra hensynet til at alle mennesker, uavhengig av funksjonsevne, skal kunne delta i samfunnslivet på en mest mulig likeverdig måte.

Det er ikke gjennomført en egen vurdering av universell utforming i planforslaget. I planbeskrivelsen fremgår det imidlertid at det skal legges til rette for universell utforming ved adkomst til servicebygget, og at en andel av toaletter og dusjer skal være tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse. Det er også nevnt at adkomsten skal være tilgjengelig, og at det kan være behov for rampe. Dette er fulgt opp i planens bestemmelser, hvor det fremgår at servicebygget skal utformes i tråd med prinsippene for universell utforming.

En privat campingplass som er åpen for betalende gjester, regnes som et publikumsbygg etter byggt teknisk forskrift (TEK17) § 12-1, på lik linje med hoteller, restauranter og butikker. I henhold til TEK17 § 12-1, andre ledd, skal byggverk for publikum være universelt utformet i tråd med forskriftens krav. For servicebygget innebærer dette blant annet krav til tilgjengelig adkomst, samt tilrettelagte dusjer og toaletter. Videre gjelder kravene til universell utforming for alle områder innenfor campingplassen, med unntak av de private campinghetene.

Kommunedirektøren er positiv til at planforslaget viser en intensjon om å følge opp prinsippene for universell utforming, slik de er nedfelt i TEK17 for denne typen arealformål. Kommunedirektøren vurderer på bakgrunn av terrengforhold og tiltakets art at forskriftens krav er tilstrekkelige for å sikre nødvendig tilrettelegging for personer med funksjonsnedsettelse, og ser derfor ikke behov for å regulere ytterligere tiltak i planens kart eller bestemmelser.

Friluftsliv, lek og rekreasjon

Planområdet berører ikke friluftsområder og det er ingen turstier eller lignende tråkk gjennom planområdet.

Selv om planområdet ikke berører friluftsområder, er det et rikt tilbud for friluftsliv og rekreasjon i nærområdet. Ringshaugstranda tilbyr flere aktiviteter og muligheter for folk i alle aldersgrupper, spesielt på sommerstid. Videre er det en drøy kilometer, ca. 20 minutters gange, til Illebrekkeskogen, som tilbyr flere fine turmuligheter.

Med tanke på at planområdet ikke berører friluftsområder og at nærområdet tilbyr omfattende muligheter for friluftsliv og rekreasjon, vurderer kommunedirektøren at disse aspektene er tilstrekkelig ivare tatt i planforslaget.

Vurdering av lek og lignende tilbud for barn og unge, vurderes i kapittel 10.11 Konsekvenser for barn og unge.

10.6 Naturfare

Grunnforhold - områdestabilitet

Det er utarbeidet en utredning av områdeskredfare som er innarbeidet i planbeskrivelsen. Områdeskred er en samlebetegnelse for større skred i kvikkleire og andre jordarter med sprøbrudd-egenskaper. For enkelhets skyld benyttes oftest kun begrepet kvikkleireskred.

NVE har utarbeidet et aktsomhetskart for kvikkleireskred som ble publisert i mars/april 2024. Kartet brukes for å avdekke om et planlagt tiltak ligger i en mulig faresone for kvikkleireskred. Kartet er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det nye aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terrengkriteriene som er gitt i

NVEs veileder 1/2019. Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er også tatt vekk fra kartet. Aktsomhetskart for kvikkleireskredfare kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2. Dersom tiltaket ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må tiltakshaveren fortsette med prosedyren fra steg 4.

NVEs kart viser at planområdet ikke ligger innenfor aktsomhetsområdet for kvikkleireskred, og det har derfor ikke vært nødvendig fortsette med prosedyren til steg 4. Kommunedirektøren anser dermed områdestabiliteten som tilfredsstillende.

10.7 Naturmangfold

Naturmangfoldloven §8 (kunnskapsgrunnlaget)

Planområdet ligger innenfor landskapstypen *Moderat bølgeeksponert kystslette med tettsted*, jf. Miljødirektoratets naturbase kart. Slike områder er tydelig preget av menneskelig arealbruk, med et større tettsted, småby eller konsentrasjoner av fritidsbebyggelse med høy bygningstetthet.

Innenfor planområdet

Planområdet består av veiarealer og tidligere dyrket mark som i flere år har blitt brukt som campingplass og til diverse lagring. Vegetasjonen er i dag preget med grusdekke og gressplener med enkelte trær og busker langs eiendomsgrensen i øst og nord, samt mellom campingenheter og driftsbygningene i vest. Arealene langs eiendomsgrensen i nord og øst som er bevokst med trær og busker i dag, er i planforslaget utenfor byggegrensen for campingenheter og skal i utgangspunktet ikke bli berørt av tiltaket.

I henhold til Miljødirektoratet sitt naturbase-kart var planområdet en del av en større naturtypekartlegging, *Naturtyper på land (NiN)*, gjennomført av Norconsult AS i 2020 på oppdrag for Miljødirektoratet. Det ble ikke registrert viktige naturtyper innenfor planområdet. Det er heller ikke registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse eller rødlistede arter innenfor planområdet. Videre er det ingen registreringer på naturbase kart som tilsier at planområdet ligger innenfor eller på andre måter berører verneområder, sammenhengende naturområder med urørt preg eller viktig geologisk naturmangfold.

Utenfor planområdet

Miljødirektoratets naturbasekart viser at naturtypen *sanddyne* ble registrert som viktig og med middels verdi langs Ringshaugstranda, omtrent 35 meter vest for planområdet, i 2011. Videre, noen meter nærmere vannkanten, ble naturtypen *sanddynemark* registrert i 2020 med stor verdi og klassifisert som sårbar (VU) på rødlista. Innenfor området er også rødlisteartene *hårseigsopp* (NT) og *sodaurt* (VU) registrert. Det er verdt å merke seg at *sodaurt* også er en habitatspesifikk art.

Ifølge faktaarket for naturtypen *sanddyne*, publisert på Miljødirektoratets nettsider, beskrives naturtypen slik:

“Lokaliteten vurderes til å være viktig (B) grunnet at det er en lang og forholdsvis intakt sandstrand i en region hvor presset på slike strender er stort. Badestrendene på østsiden av Tønsberg er populære badeområder slik at slitasjen er stor. Dette gjelder denne lokaliteten også da trafikken på stranda er stor i badesesongen. På innsiden er sanddynene kortvokst og helt nedtråkket av badegjester. Rynkerose forekommer spredt i de indre delene av lokaliteten. Råd om skjøtsel og hensyn: La vegetasjonen få utvikle seg fritt, men rynkerose bør bekjempes.”

Ifølge faktaarket for naturtypen *sanddynemark*, publisert på Miljødirektoratets nettsider, beskrives naturtypen slik:

“Det er ikke noe spor etter slitasje eller slitasjebetinget erosjon, eller ferdsel med tunge kjøretøy. Det er heller ingen spor etter gjødsling. Det er en del rynkerose i området, men effekten av fremmedarter regnes likevel til å være svak. Likevel, siden det ikke er spor etter beiting, vurderes tilstanden som moderat”.

Innspill i planprosessen

Det har det ikke kommet innspill i planprosessen som peker på funn eller ny kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger, som ikke allerede er kjent.

Vurdering

Med bakgrunn i det ovenstående vurderer kommunedirektøren at kunnskapsgrunnlaget om naturmangfoldet er tilstrekkelig for å fatte en beslutning i denne saken.

Naturmangfoldloven § 9 (føre-var-prinsippet)

I planforslaget vises det til oppgitt kunnskapsgrunnlag og kommunedirektørens vurdering etter *Naturmangfoldloven § 8 (kunnskapsgrunnlaget)* og *naturmangfoldloven § 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)*. Det er kommunedirektørens vurdering at det i denne saken er framlagt tilstrekkelig kunnskap om naturmangfoldet innenfor og ved planområdet. En vurdering etter naturmangfoldloven § 9 anses derfor ikke som nødvendig.

Naturmangfoldloven § 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)

Kommunedirektøren viser her til kunnskapsgrunnlaget fremhentet hos Miljødirektoratets naturbase kart med tilhørende faktaark. Innenfor selve planområdet er det ikke gjort registreringer av viktig natur eller landskap, og det er lite som tilsier at dette tiltaket, campingplass med få campingenheter med tilhørende veiareal, renovasjon og servicebygg, vil komme i konflikt med viktig natur innenfor planområdet.

Utenfor planområdet er det registrert to naturtyper, *sanddyne* og *sanddynemark*, som er klassifisert som henholdsvis viktig og svært viktig i Miljødirektoratets naturbasekart. Basert på Miljødirektoratets faktaark er det hyppig bruk av badegjester og andre besøkende, samt utbredelsen av fremmedarten *rynkerose*, som kan anses som en trussel mot disse naturtypene.

Tiltaket legger til rette for campinggjester, hovedsakelig i sommerhalvåret, som forventes å benytte Ringshaugstranda hyppig, og det er kommunedirektørens vurdering at tiltaket indirekte vil kunne berøre de nevnte naturtypene. I tillegg til andre strandgjester, blant annet fra Furustrand camping, kan den samlede belastningen føre til at naturtypenes kvalitet blir påvirket. Kommunedirektøren legger likevel til grunn at dette tiltaket kun gjelder et fåtall campingenheter og at antall besøkende til stranden vil periodevis være høy, uavhengig av dette tiltaket.

Når det gjelder spredning av fremmedarten *rynkerose*, er det ikke kjent at denne, eller andre fremmedarter, forekommer innenfor planområdet. Likevel sikres det i bestemmelsenes § 3.6 at håndtering av fremmede arter i byggeperioden skal skje på en skånsom og forsvarlig måte.

Kommunedirektøren vurderer at den samlede belastningen på naturtypene ikke vil øke nevneverdig som en konsekvens av dette tiltaket. Videre er det sikret at håndtering av fremmede arter, som *rynkerose*, skal skje på en skånsom og forsvarlig måte i byggeperioden.

Naturmangfoldloven § 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Kostnader knyttet til miljøforringelse som skal dekkes av tiltakshaver, omfatter alle typer utgifter til forebyggende eller gjenopprettende tiltak, så langt dette ikke fremstår som urimelig sett i lys av tiltakets og skadens karakter. Det aktuelle tiltaket vurderes å ha begrenset negativ påvirkning på naturmangfoldet, og vil derfor medføre få kostnader for tiltakshaver.

De relevante tiltakene som følger av planforslaget, er håndtering av fremmede arter, jf. § 3.6, og etablering av vegetasjonsskjerm, jf. § 6.1. Dette er tiltak som det anses naturlig at tiltakshaver, eller den som er økonomisk ansvarlig for gjennomføringen av planen, dekker.

Med bakgrunn i at tiltaket vurderes å ha begrenset negativ påvirkning på naturmangfoldet, og at de nødvendige miljøtiltakene er av begrenset omfang, vurderer kommunedirektøren at nml. § 11 er tilstrekkelig opplyst og ivaretatt gjennom planforslaget.

Naturmangfoldloven § 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Det er i bestemmelsenes § 3.6 gitt instruksjoner for håndtering av fremmedarter i anleggsperioden. Bestemmelsen er utformet slik at den følger opp naturmangfoldloven § 12, altså at det skal benyttes driftsmetoder og teknikker som hindrer skadelig spredning av fremmede arter på en skånsom måte.

Kommunedirektøren vurderer at hensynet til spredning av fremmede arter er tilstrekkelig ivaretatt gjennom bestemmelsen i § 3.6, som følger opp kravene i naturmangfoldloven § 12 på en tydelig og hensiktsmessig måte.

Bevare eksisterende trær

Tilgrensende nabo i nord, Tareveien 128, har i sin uttalelse til varsel om planoppstart tydeliggjort at de ikke er imot driften av campingplassen, men at de ønsker at "buffersone" med vegetasjon mellom deres eiendom og campingenhetene blir bevart. Det bes også om at eksisterende trær bevares i den grad dette er mulig.

I forslagstillers kommentar til uttalelsen, som ligger vedlagt i *Merknadsoversikten*, bekreftes det at det skal avsettes en byggegrense med avstand på åtte meter mot deres eiendomsgrense mot nord. Dette arealet er i plankartet vist som bestemmelsesområde #1 Buffersone (se figur x), og i henhold til bestemmelsenes § 8.1 skal området ha vegetasjon.

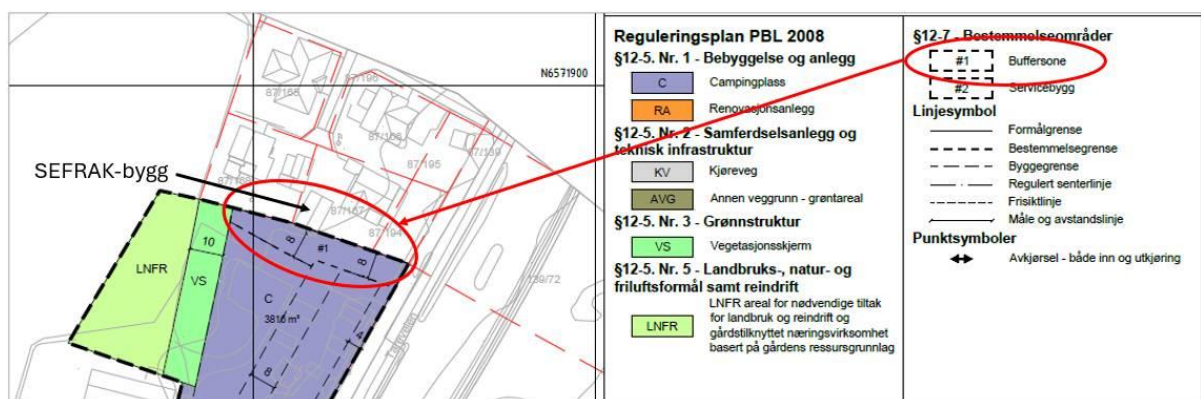
Kommunedirektøren ser potensielle ulemper ved å plassere en campingplass i umiddelbar nærhet til et etablert småhusområde. Særlig støy og innsyn anses som relevante ulemper for naboene. Det er derfor positivt at det legges til rette for en buffer med vegetasjon mellom formålene som et skjermende tiltak. Det bemerkes imidlertid at verken planens bestemmelser eller kartet spesifiserer hvilken type vegetasjon buffersonen skal bestå av, og det er heller ikke lagt opp til å sikre bevaring av eksisterende enkelttrær.

Ved en eventuell videre behandling av reguleringsplanen, eller et nytt planforslag, mener kommunedirektøren at det i planens bestemmelser eller kart bør vurderes å presiseres hva slags vegetasjon som skal etableres innenfor buffersonen, hvilken funksjon vegetasjonen skal ha, og om enkelte eksisterende trær eller buskvekster bør bevares og sikres i planforslaget.

10.8 Kulturminner

Det er ikke registrert kjente kulturminner i umiddelbar nærhet til planområdet.

Rett nord for planområdet finnes det et SEFRAK-registrerte bygg. Bygget, som er registrert som garasje/uthus/anneks til bolig med stedsnavnet Våningshus, Strandmyren, er oppført før 1900. I plankartet er det regulert en buffersone (Figur 7: bestemmelsesområde #1) som sikrer en avstand på 8 meter mellom SEFRAK-bygget og campingenhetene. Innenfor buffersonen kan det kun etableres beplantning.



Figur 7: Figuren viser SEFRAK-bygninger på nabetomten i nord, samt den regulerte buffersonen (bestemmelsesområde #1).

Videre er det i bestemmelsenes § 3.4 sikret ivaretagelse av eventuelle automatisk fredete kulturminner som måtte dukke opp i etterkant av planarbeidet.

Kommunedirektøren vurderer, med bakgrunn i det ovenstående, at kulturminnene er godt ivaretatt i planforslaget.

10.9 Konsekvens for oppnåelse av FNs bærekraftsmål:

FNs bærekraftsmål utgjør en global handlingsplan for å utrydde fattigdom, redusere ulikhet og stanse klimaendringer. Målene bygger på tre grunnpilarer for bærekraftig utvikling: klima og miljø, økonomi og sosiale forhold. Dette er konkretisert gjennom 17 hovedmål og 169 delmål.

Den foreslåtte arealbruken er i tråd med overordnede mål om klima- og miljøvennlig vekst og utvikling. Planforslaget legger til rette for campingvirksomhet i nær tilknytning til attraktive friluftss- og rekreasjonsområder, med kort avstand til både badeplasser, lekeområder og kollektivtransport. Det legges ikke til rette for nedbygging av dyrket mark, og det anbefales utarbeidelse av matjordplan dersom jord av slik kvalitet identifiseres innenfor planområdet. Utbyggingen vurderes å ha ingen eller kun marginale negative konsekvenser for naturmangfold og øvrig naturmiljø.

Planen omfatter etablering av en mindre campingplass med kun 13 enheter. Det legges ikke til rette for boliger, sosial infrastruktur eller annen næringsvirksomhet, og tiltaket forventes ikke å generere arbeidsplasser av betydning. Kommunedirektøren vurderer derfor at tiltaket i begrenset grad vil ha innvirkning på utviklingen av en bærekraftig økonomi eller på sosiale forhold.

10.10 Tønsbergtrappa

Tønsberg kommune har utarbeidet en helhetlig innsatstrapp som skal brukes som et faglig rammeverk for alle kommunalområder og tjenester (KST-sak 181/24).

I planforslaget legges det til rette for etablering av en mindre campingplass med inntil 13 campingenheter, på et areal som i dag utgjør en del av et gårdstun. Det foreslås ikke ny boligbebyggelse, mobilitetsløsninger, møteplasser eller andre tiltak som normalt forbindes med de laveste trinnene i kommunens helhetlige innsatstrapp, «inkluderende lokalsamfunn» og «helsefremmende hverdagsliv». Kommunedirektøren vurderer at temaet ikke er relevant for dette planforslaget.

10.11 Konsekvenser for barn og unge

Selve planområdet er ikke preget av områder for friluftsliv, turstier eller lekeplasser, men traseen og området langs Ringshaugstranda benyttes av folk i alle aldersgrupper, spesielt på sommerstid. Det er 50 meter til Ringshaugstranda, ca. 200 meter til aktivitetsområdet ved Ringshaugstranda, og ca. 300 meter til Leikvin lekeplass.

I planinitiativet, som ble fremlagt ved oppstarten av planarbeidet, var intensjonen å etablere en lekeplass innenfor planområdet. Det ble argumentert for at en egen lekeplass innenfor planområdet vil styrke barn- og unges interesser. Lekeplass innenfor planområdet er imidlertid ikke videreført i planforslaget, og det blir ikke gitt en konkret begrunnelse for dette. I stedet blir det vist til lek og rekreasjonstilbud i nærområdet, i hovedsak langs Ringshaugstranda, og en vurdering av at de eksisterende tilbudene sikrer interessene for barn og unge.

Kommunedirektøren var positiv til etableringen av en lekeplass innenfor planområdet, og så dette som et godt tilbud til besøkende på campingplassen, spesielt for familier med små barn. I sin uttalelse ved planoppstart fremhevet også Vestfold fylkeskommune lekeplassen som et positivt element innenfor planområdet. Likevel har kommunedirektøren forståelse for at planområdet er begrenset i størrelse, og at forslagstiller ønsker å utnytte arealene optimalt. Det legges også vekt på at nærområdet tilbyr et bredt spekter av lek- og aktivitetsmuligheter av høy kvalitet for barn og unge i ulike aldersgrupper og at tilbudene er innenfor rimelig gangavstand.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget ikke vil ha negative konsekvenser for barn og unge, og anser deres interesser som tilstrekkelig ivaretatt.

10.12 Økonomiske konsekvenser

Planforslaget, slik det foreligger, vil ikke påføre Tønsberg kommune ekstra utgifter.

11. Konklusjon

Planforslaget tilrettelegger for etablering av en mindre campingplass med nødvendige tilhørende funksjoner. Det er flere positive elementer ved planforslaget. Blant annet er temaer som naturmangfold, universell utforming, trafiksikkerhet, kulturminner, samt hensynet til friluftsliv og rekreasjon er tilstrekkelig utredet og ivare tatt gjennom planens bestemmelser og tilhørende kartgrunnlag. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og høring, i samsvar med de vilkår som fremgår av direktørens innstilling.

Planen har imidlertid enkelte svakheter som bør vurderes nærmere før sluttbehandling. Dette gjelder blant annet:

- behov for sesongavgrensning for bruk av campingplassen og lagring av telt/annet tilbehør
- uklarheter knyttet til skjerming og utforming av renovasjonsanlegg
- manglende presisering av vegetasjonstype og krav til bevaring av trær i buffersoner
- vurdering av jordkvalitet og eventuell utarbeidelse av matjordplan
- behov for omformulering av planbestemmelse § 9.2 for å sikre at nødvendige tiltak er opparbeidet før campingplassen tas i bruk

12. Alternative løsninger

Dersom utvalget tillegger ulempene ved tiltaket større vekt enn fordelene, kan utvalget velge å ikke fremme planforslaget. Et vedtak i tråd med dette kan lyde slik:

Forslag til detaljregulering av Tareveien 124, datert 19.03.2024, planID 3905 20240229, fremmes ikke, jamfør plan- og bygningsloven § 12-11.

I tråd med god forvaltningsskikk bør et slik vedtak begrunnes.

13. Videre behandling

Dersom utvalget fremmer planforslaget, vil planforslaget bli kunngjort og sendt til berørte parter og myndigheter/interesseorganisasjoner. Etter høringsperioden vil kommunedirektøren forberede sluttbehandling. I sluttbehandlingen innstiller utvalget før endelig vedtak i kommunestyret.

Dersom utvalget ikke fremmer planforslaget, vil planarbeidet stoppe opp. Forslagsstiller kan innen rimelig tid sende et revidert planforslag. Første gangs behandling av reguleringsplan er ikke et enkeltvedtak som kan påklages.

Tønsberg kommune, 27.05.2025

Magnus C. Martin
kst. kommunalsjef

Anne Beate Hekland
virksomhetsleder