Detaljregulering av Tareveien 124

PlanID: 3905 20240229
Tilhørende plankart: 15.06.2026

Planbeskrivelse

Fase	Dato	Saksnummer
Vedtak om offentlig ettersyn	23.06.2025	074/25
Vedtatt reguleringsplan	16.09.2026	112/26

KST – 112/26 Vedtak:
Endre reguleringsbestemmelse § 4.1 b til:
Aktiv bruk av campingplassen tillates i perioden fra 1. april til 15. oktober. Dersom palmesøndag faller før 2. april, tillates aktiv bruk fra og med dagen før palmesøndag.

Tønsberg kommune vedtar reguleringsplan for Tareveien 124, PlanID 3905 20240229, med plankart datert 15.06.2026, bestemmelser datert 22.06.2026 og planbeskrivelse datert 15.05.2025.

Som følge av planforslaget vil overlappende deler av reguleringsplan for Ringshaug badestrand planID 55010 oppheves. Det delegeres kommunedirektøren å gjøre nødvendige endringer i kart og bestemmelser.

…….

Planadministrasjonens merknader:
Planbeskrivelsen er ikke oppdatert i etterkant av offentlig ettersyn. For utdypende informasjon om endringer jf. vedtatt innstilling, vises det til saksfremlegg ved sluttbehandling.

Gårdbo Gård DA

Detaljregulering Tareveien 124 (gbnr. 147/12)

Planbeskrivelse
PlanID: 3905 20240229

15. mai 2025

SPIR

Prosjektnummer: 26420

Utgave:	Dato:	Status:	Utarb.av:	Kontroll:
01	15.05.2025	Til 1. gangs behandling	JWG	AB/KO

SAMMENDRAG

Planforslaget er utarbeidet av Spir arkitekter AS på vegne av Gårdbo Gård DA.

Planområdet er lokalisert ved Ringshaugstranda. Området er i dag tatt i bruk som campingplass og lagringsområde med tilhørende fasiliteter og anlegg for jordbruksdriften. Eiendommen er del av et større jordbruksområde, samt tilhørende boligbebyggelse og gårdsbruk.

I kommuneplanens arealdel (2023 – 2035) er utbyggingsområdet avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting og LNF-areal. Areal for tjenesteyting er også innenfor sone for langsiktig utviklingsgrense. Selve eiendommen er uregulert, men deler av planavgrensningen omfatter deler av planavgrensningen gjeldende plan for Ringshaug Badestrand.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for campingenheter med tilhørende anlegg.

Det er gjennomført vurderinger av temaområder i tråd med tilhørende retningslinjer og veiledere.

Spir arkitekter AS, mai 2025

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 BAKGRUNN OG INNLEDNING ... 4

1.1 Hensikten med planarbeidet ... 4
1.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold ... 4
1.3 Utbyggingsavtaler ... 4
1.4 Konsekvensutredning ... 4
1.5 Forkortelser ... 4

2 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER ... 5

2.1 Overordnede planer ... 5
2.2 Statlige planretningslinjer / føringer ... 5
2.3 Gjeldende reguleringsplaner ... 6
2.4 Tilgrensende planer ... 6

3 PLANPROSESSEN ... 7

3.1 Planinitiativ og oppstartsmøte ... 7
3.2 Medvirkningsprosess ... 7
3.3 Varsel om oppstart ... 7

4 PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD ... 8

4.1 Planområdets beliggenhet ... 8
4.2 Planavgrensning og størrelse ... 8
4.3 Områdets bruk, innhold og forhold til omgivelsene ... 9
4.4 Landskap ... 9
4.5 Kulturminner og kulturmiljø ... 9
4.6 Naturverdier ... 9
4.7 Barn og unges interesser ... 9
4.8 Trafikkforhold ... 10
4.9 Teknisk infrastruktur ... 10
4.10 Grunnforhold ... 10
4.11 Støy ... 10

5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET ... 11

5.1 Planforslagets hovedidé og grep ... 11
5.1.1 Arealoversikt reguleringsformål ... 11
5.2 Reguleringsformål i planforslaget ... 11
5.3 Plassering og utforming ... 12
5.3.1 Campingplass ... 12
5.3.2 Sanitæranlegg/servicebygg ... 12
5.3.3 Nær- og fjernvirkning ... 12
5.4 Parkering ... 13
5.5 Jordbruksareal ... 13
5.6 Trafikkløsning ... 13
5.7 Grunnforhold ... 13
5.8 Friluftsliv og rekreasjon ... 15
5.9 Naturmangfold ... 15
5.10 Plan for teknisk infrastruktur ... 16
5.11 Renovasjon ... 18
5.12 Støy ... 18
5.13 Kulturminner ... 18
5.14 Risiko- og sårbarhet ... 18

6 VEDLEGG ... 19

1 BAKGRUNN OG INNLEDNING

1.1 Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for campingenheter med tilhørende anlegg og parkering. I tillegg tar planen for seg avkjørsel fra Tareveien.

1.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller:
Gårdbo Gård DA v/ Kasper og Carl Jesper Breian, Tareveien 124, 3150 Tolvsrød
Kontakt: Kasper Breian, e – post: gaardbogaard@outlook.com, mob. 913 38 826
Carl Jesper Breian, e – post: gaardbogaard@outlook.com, mob. 913 83 226

Plankonsulent:
Spir arkitekter AS, Tollbodgaten 22, 3111 Tønsberg
Kontakt: Kristian Ottesen, e – post: kristian@spir.no, mob. 950 44 063
Jonas Wøhni Grytnes, e – post: jonas@spir.no, mob. 902 77 026

Eierforhold:

Hjemmelshaver	Gbnr.	Informasjon
BREIAN CARL JESPER BREIAN KASPER	147/12	Utbyggingstomt
TØNSBERG KOMMUNE	147/88, 148/54	Kommunal grunn for tilgrensende veiareal

1.3 Utbyggingsavtaler

I forbindelse med varsling ble det rutinemessig varslet om mulig utbyggingsavtale.

1.4 Konsekvensutredning

Jf. Forskrift om konsekvensutredninger omfattes ikke planen av vedlegg I nr. 24. Planen anses ikke å få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn jf. vedlegg II og § 8 og 10, og planen utløser ikke krav til konsekvensutredning. Planens kompleksitet og omfang vurderes å være begrenset.

1.5 Forkortelser

gbnr.	gårds- og bruksnummer
daa	dekar
RPR	rikspolitiske retningslinjer
ÅDT	årsdøgntrafikk
NVE	Norges vassdrags- og energidirektorat
TEK17	byggteknisk forskrift
NGU	Norges geologiske undersøkelse
ROS	risiko og sårbarhet

2 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1 Overordnede planer

I kommuneplanens arealdel (2023 – 2035) er utbyggingsområdet avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting og LNF-areal. Areal for tjenesteyting er også innenfor sone for langsiktig utviklingsgrense. Arealet mellom Tareveien og eiendommen er avsatt til blå/grønnstruktur. Hele eiendommen er omfattet av faresone for ras- og skredfare.

Figur 2.1: Gjeldende kommuneplan med varslet planavgrensning markert med svart stiplet linje. Utklipp fra kommunens webkart.

2.2 Statlige planretningslinjer / føringer

Planområdet ligger delvis innenfor langsiktig utviklingsgrense, som tar for seg den nordre delen av planområdet.

Relevante rikspolitiske/statlige og regionale retningslinjer og bestemmelser:

- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Styrking av barn og unges interesser (RPR)
- Nasjonal landbrukspolitikk
- Kulturminner
- Universell utforming (Nasjonale forventninger, Rundskriv T-5/99B, diskrimineringsloven, mf.)

2.3 Gjeldende reguleringsplaner

Selve eiendommen er uregulert, men gitt avgrensning for å inkludere frisikt mot Tareveien omfatter deler av planavgrensningen gjeldende plan for Ringshaug Badestrand. Innenfor planavgrensningen inngår formål for offentlig friområde og kjøreveg.

Figur 2.2: Gjeldende reguleringsplaner med varslet planavgrensning markert med svart stiplet linje. Utklipp fra kommunens webkart.

2.4 Tilgrensende planer

Reguleringsplanen for Tareveien 124 utgjør og grenser til følgende planer:

PlanID	Navn	Vedtaksdato
55010	Ringshaug Badestrand	21.03.1990

3 PLANPROSESSEN

3.1 Planinitiativ og oppstartsmøte

Henning Larsen AS sendte forespørsel om regulering med planinitiativ, datert 22.09.2023. Henning Larsen AS avsluttet oppdraget 12. februar 2024 og Spir arkitekter AS overtok plansaken. Det ble gjennomført oppstartsmøte 04.03.2024.

3.2 Medvirkningsprosess

Det er vurdert at det ikke har vært behov for ytterligere medvirkning utover varsling om oppstart.

3.3 Varsel om oppstart

Oppstart av Tareveien 124 ble varslet 27.04.24, med frist om innspill satt til 27.05.24. Oppstart av planarbeidet ble varslet i Tønsbergs Blad, på kommunens nettside (www.tonsberg.kommune.no), samt ved brev til naboer og andre berørte parter.

Under varsel om planoppstart har det kommet inn 6 merknader fra følgende høringsparter:

<u>Offentlige myndigheter</u>

NVE	brev datert 14.05.2024
Lede	brev datert 27.05.2024
Statens vegvesen	brev datert 24.05.2024
Statsforvalteren i Vestfold og Telemark	brev datert 27.05.2024
Vestfold fylkeskommune	brev datert 28.05.2024

<u>Grunneiere og andre rettighetshavere</u>

Norma Dahl, Tareveien 128	brev datert 21.05.2024

Merknadene er oppsummert og svart ut i eget vedlegg.

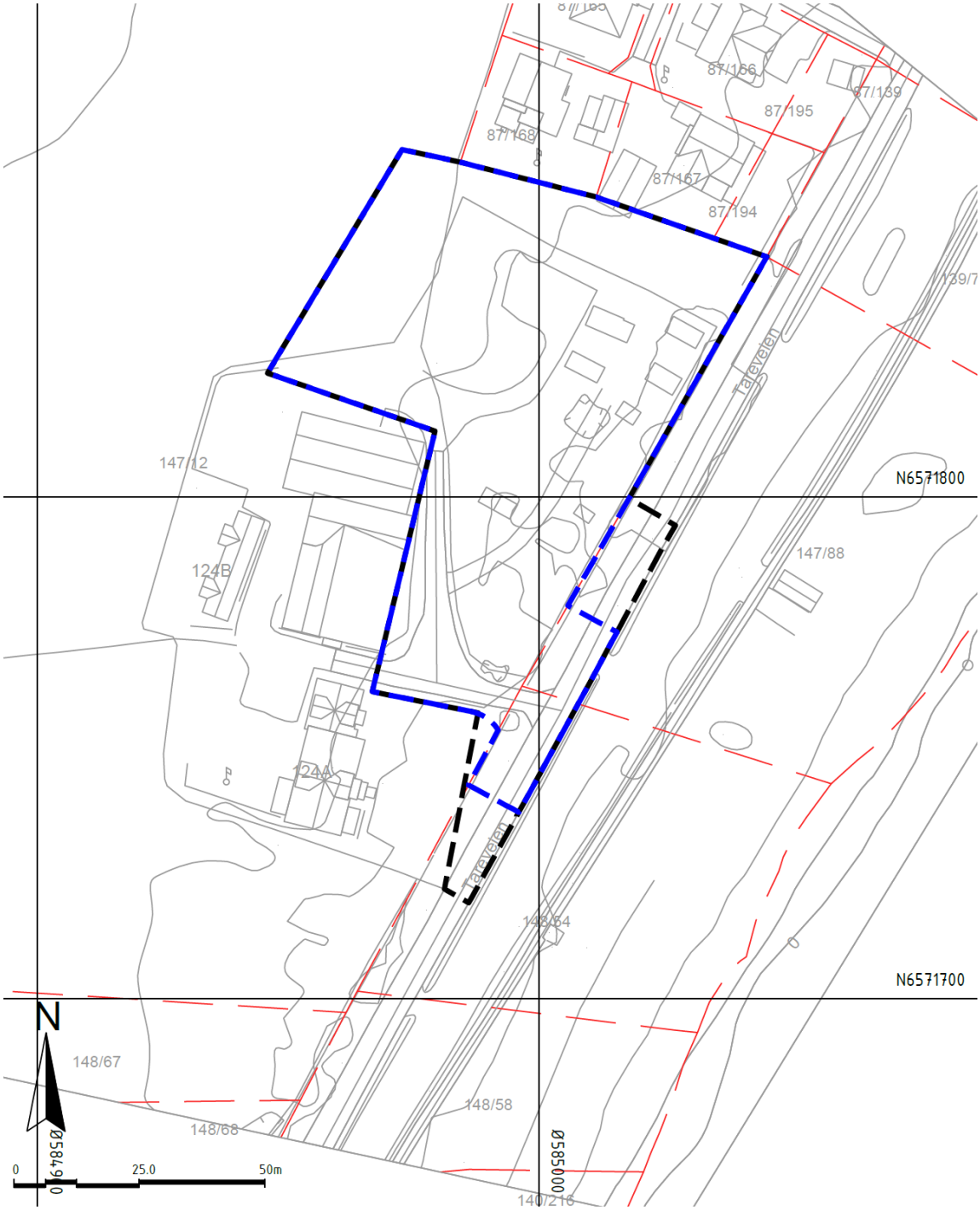
4 PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

4.1 Planområdets beliggenhet

Planområdet er lokalisert i direkte tilknytning til Ringshaugstranda, som tilbyr flere lek- og rekreasjonsmuligheter. Like sør for planområdet ligger Furustrand camping, og 2 km nord for planområdet ligger Skallevoldstranda.

4.2 Planavgrensning og størrelse

Varslet planavgrensning tar for seg mindre del av gbnr. 147/12, samt frisiktsoner mot tareveien over gbnr. 147/88 og 148/54. Planavgrensningen grenser mot fasade på gårdsbebyggelse innenfor eiendommen, og følger ellers eiendomsgrenser eller formålsgrenser gitt kommuneplanen. Varslet planområdet er totalt ca. 7 daa.



Figur 4.1: Varslet planavgrensning markert med sort linje, og endelig planavgrensning markert med blå linje.

4.3 Områdets bruk, innhold og forhold til omgivelsene

Området er i dag tatt i bruk som campingplass og lagringsområde med tilhørende fasiliteter og anlegg for jordbruksdriften. Området ligger attraktivt til med umiddelbar nærhet til Ringshaugstranda. Eiendommen er også del av et større jordbruksområde, samt tilhørende boligbebyggelse og gårdsbruk.
Planområdet grenser mot eneboligbebyggelse i nord.

Figur 4.2: Skråfoto av planområdet (Kart 1881).

4.4 Landskap

Området er flatt med et terreng som varierer mellom kotehøyde + 2,5 meter og +3 meter innenfor planavgrensningen.

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

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.

4.6 Naturverdier

Det er ikke registrert viktig naturmangfold, naturtyper eller arter innenfor planområdet. Ringshaugstranda i øst er sanddyne registrert av viktig verdi.

4.7 Barn og unges interesser

Selve planområdet er ikke preget av områder for friluftsliv, turstier eller lekeplasser, men trase og området langs Ringshaugstranda er tatt i bruk av barnefamilier på sommerstid. Det er 50 meter til Ringshaugstranda, ca. 200 meter til aktivitetsområde ved Ringshaugstranda og ca. 300 meter til Leikvin lekeplass. Det vurderes at omkringliggende omgivelser sikrer interesser for barn og unge.

4.8 Trafikkforhold

Området har avkjørsel fra Tareveien. Det er ikke registrert årsdøgntrafikk (ÅDT) langs denne veien, men fra hovedveien i nord, Ringshaugveien, og i sør, Valløveien, er trafikkmengden henholdsvis 1500 og 1200. Registreringsår gjelder for 2023. Tareveien har hovedsakelig adkomst til noen bolig, Furustrand camping og parkeringsplasser langs Ringshaugstranda.

Det går gang- og sykkelvei langs Tareveien, som er plassert mellom strandområde og parkeringsplass.

Det er ikke bussforbindelse langs Tareveien. Nærmeste bussholdeplass er ved avkjørsel til Ringshaugveien ca. 300 meter nord for planområdet. Herfra går rute mellom Tønsberg og Skallevold.

4.9 Teknisk infrastruktur

VA-ledningsnettet i området går hovedsakelig langs gang- og sykkelveien ved Ringshaugstranda, hvor det er overvann-, spillvann- og vannledning. Langs eiendomsgrensen i sør er det lagt opp for spillvann- og overvannsledning over jordet. Fra eneboligen på eiendommen er det avløpsledning som går til parkeringsplassen ved Ringshaugstranda.

4.10 Grunnforhold

Jf. kart fra NGU er det vurdert at det er marine strandavsetninger innenfor og omkring planområdet. Aktsomhetsområde for marin leire tar for seg hele planområdet. Det er også i karttjeneste fra NGU registrert at området ligger innenfor område med antatt middels egnet infiltrasjonsevne.

4.11 Støy

Det er ikke registrert støysoner langs Tareveien, og det vurderes å være liten støypåvirkning i området.

5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 Planforslagets hovedidé og grep

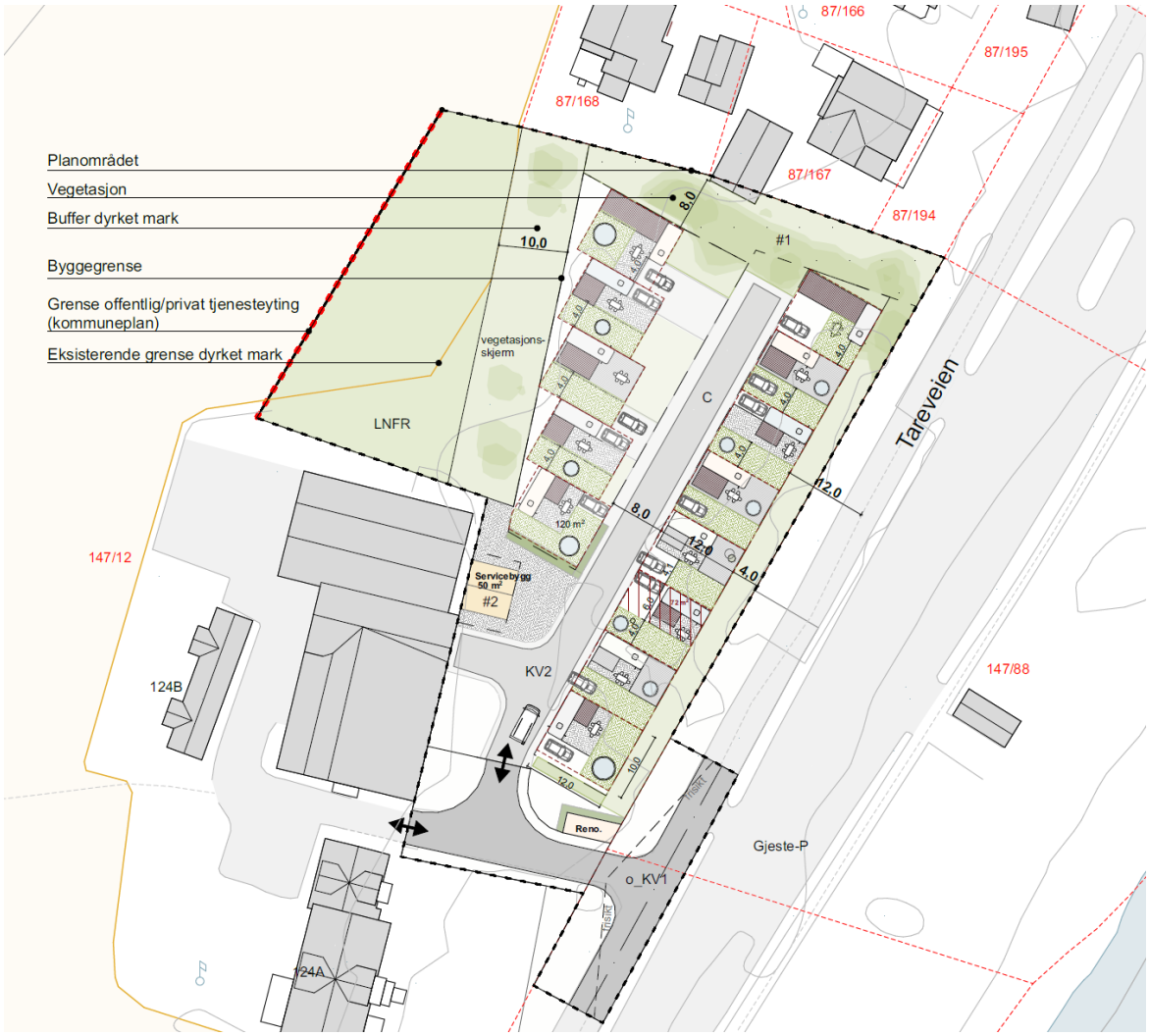
Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for området for helårs utplasseringstid for campingenheter med tilhørende anlegg. I tillegg tar planen for seg avkjørsel fra Tareveien med tilstrekkelig frisikt.

5.1.1 Arealoversikt reguleringsformål

Formål		Ca. Areal (m2)
Bebyggelse og anlegg	Campingplass (C)	3 810 m2
	Renovasjonsanlegg (RA)	20 m2
Samferdsel og teknisk	Kjøreveg (KV)	480 m2
	Annen veggrunn – grøntareal	350 m2
Grønnstruktur	Vegetasjonsskjerm (VS)	530 m2
Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift	LNF-areal	1 060 m2
Sum		**Ca. 6 250 m2**

5.2 Reguleringsformål i planforslaget

Planforslaget regulerer området til campingplass. Veiarealene som omhandler Tareveien, tar for seg eksisterende veibredder med avkjørsel til området.



Figur 5.1: Illustrasjonsplan (Spir arkitekter AS).

5.3 Plassering og utforming

5.3.1 Campingplass

Ved utforming av campingenhetene avsettes det oppstillingsplass for campingenhet med et areal på 120 m2 (10x12 meter), hvor selve areal for campingenhet/telt/platting utgjør 72 m2 (6x12 meter). Det er i planforslaget foreslått å avsette plass til 13 campingenheter.

Norconsult AS har foretatt en avklaring om plassering av campingenheter er utført iht. byggeforskrift TEK17 med veiledning VTEK17. For å sikre preakseptert ytelse mot brannspredning skal det for campingenheter være parseller med grunnareal maks 1200 m2, og det må være avstand på minimum 8 meter mellom parsellene. Innenfor parsellen skal avstanden mellom campingenhetene være minimum 4 meter med et totalt areal for selve campingenheten på 75 m2. Dette skal begrense/hindre brannspredning og vil være i tråd med VTEK17. Illustrasjonsplanen tilfredsstiller kravene til avstand og plassering iht. VTEK § 11-6 Tiltak mot brannspredning mellom byggverk, pkt. 7.

Det foreslås at bruken av campingplassen ikke skal være tidsbestemt. Det åpnes derfor for helårsdrift. Med planlagte 13 campingenheter utgjør dette en liten campingplass med få enheter. Det er få naboer som blir berørt at tiltaket, og det sikres tydelig og god avstand mellom campingplass og boliger, samt at det sikres skjermende tiltak ved bruk av vegetasjon og buffersone. Dette bidrar til at tiltaket vil være til liten sjenanse for området. Det vurderes at det er akseptabelt at det etableres helårsdrift for campingenheter på dette området.

5.3.2 Sanitæranlegg/servicebygg

Det kan etableres et sanitæranlegg/servicebygg med dusjer, toaletter og liknende. Det planlegges for påkobling til eksisterende VA-anlegg for driftsbygningen på tomta. Det legges til rette for privat pumpestasjon som skal pumpe spillvann til eksisterende anlegg. Servicebygget tillates med et areal på ca. 50 m2 med en maks tillatt byggehøyde på 5 meter. Gitt at servicebygget står i tilknytning til driftsbygningen, planlegges bygget med en størrelse som tilpasser seg driftsbygningen som vil utgjøre et helhetlig uttrykk.
Det skal tilrettelegges for universell utforming for tilgang til servicebygget og at en andel av toaletter og dusj gjøres tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse. Adkomst skal gjøres tilgjengelig. Selv om området er flatt, kan det ved behov etableres rampe.

5.3.3 Nær- og fjernvirkning

Tiltaket omfatter mobile enheter som ikke forankres i grunn eller vil ha permanent teknisk infrastruktur tilknyttet eiendommen. Campingenhetene er selvstendige enheter og vil gi liten negativ virkning til landskapet og omgivelser rundt. Planområdet er godt skjermet fra offentlig vei med trær og vegetasjon langs Tareveien. På motsatt side av Tareveien, mot Ringshaugstranda, er det parkeringsplasser hvor det ofte er parkerte kjøretøy. Gitt utklipp under er campingenheter plassert nærmere eiendomsgrensa enn 4 meter. Det vil si at enhetene plasseres lengere inn på eiendommen enn plassering gitt i utklipp under. Planforslaget sikrer dermed en større avstand mellom gjerde (eiendomsgrense) og campingenhetene.

Figur 5.2: 3D-modell med Google Earth (Spir arkitekter AS).

5.4 Parkering

Det foreslås å sette parkeringskrav til 1 parkeringsplass pr campingenhet, hvor biloppstillingsplassen blir innenfor hver enkelt campingenhet. Det settes ikke av krav til gjesteparkering, med ved behov kan gjesteparkering hovedsakelig løses på parkeringsplass langs Ringshaugstranda på motsatt side av Tareveien.

5.5 Jordbruksareal

Det reguleres vegetasjonsskjerm mot jordbruksarealet i vest på 10 meter. Innenfor denne sonen tillates ikke etablering av bebyggelse eller utearealer til personopphold. Vegetasjonsskjermen blir en buffersone med en hensiktsmessig, konfliktdempende beplantning for å sikre tilstrekkelig avstand og skjerming til jordbruksarealet. Selve grensen for dyrka mark har stedvis større avstand enn 10 meter. Jordbruksarealet som omfatter dyrka mark og som utgjør jordbruksdrift reguleres til LNF areal.

5.6 Trafikkløsning

Adkomst til eiendommen løses fra eksisterende avkjørsel fra Tareveien. Det avsettes en snuplass/vendehammer som også viser til videre adkomst til campingenhetene mot nord, og videre adkomst til boenheter mot vest.

Når det gjelder jordbruksdrift kan adkomst fordeles på flere adkomstpunkter omkring jordet, og er derfor planlagt å kjøre direkte fra Tareveien til jordene. Det vil derfor ikke være aktuelt at landbruksmaskiner benytter regulert adkomstvei, og i den forbindelse settes det i bestemmelsene at det ikke tillates at landbruksmaskiner skal bruke regulert avkjørsel fra Tareveien.

Området har vært i bruk som campingplass de seneste årene, slik at en trafikkøkning som følge av tiltaket vil være minimalt og i stor grad sesongbasert. Ved å tillate helårsdrift vil ikke dette påvirke trafikkmengden i området vesentlig. Tareveien har en god veibredde og det er etablert fartsdempere for å redusere hastigheten. Det er god sikt fra avkjørselen mot Tareveien, og avkjørsel reguleres med frisiktlinje på 4x20 meter, i tråd med Statens vegvesens håndbok N100 hvor det ved trafikkmengde i avkjørsel over ÅDT 50 og med fartsgrense 30 km/t, skal være 4x20 meter sikttrekant.

5.7 Grunnforhold

Planområdet ligger iht. NGU sin nasjonale løsmassedatabase innenfor et område registrert med marin strandavsetning. Nærliggende områder er registrert som fyllmasser gitt boligetablering. I NVEs temakart ligger planområdet innenfor aktsomhetsområde for marin leire. Planområdet er i stor grad flatt med høydeforskjell på 0,5 meter. Omkringliggende arealer har en generell helning på 1:60 i retning nordvest ned mot sørøst.

Områdestabilitet er vurdert basert på tilgjengelig kartverk. For våre vurderinger ligger NVEs retningslinjer og veileder til grunn. NVE har utarbeidet prosedyre gitt i veileder 1/2019 som gjelder ved fare for kvikkleireskred og skred i løsmasser med sprøbruddegenskaper. Det er kun gjennomført vurderinger av nåværende forhold og terreng.

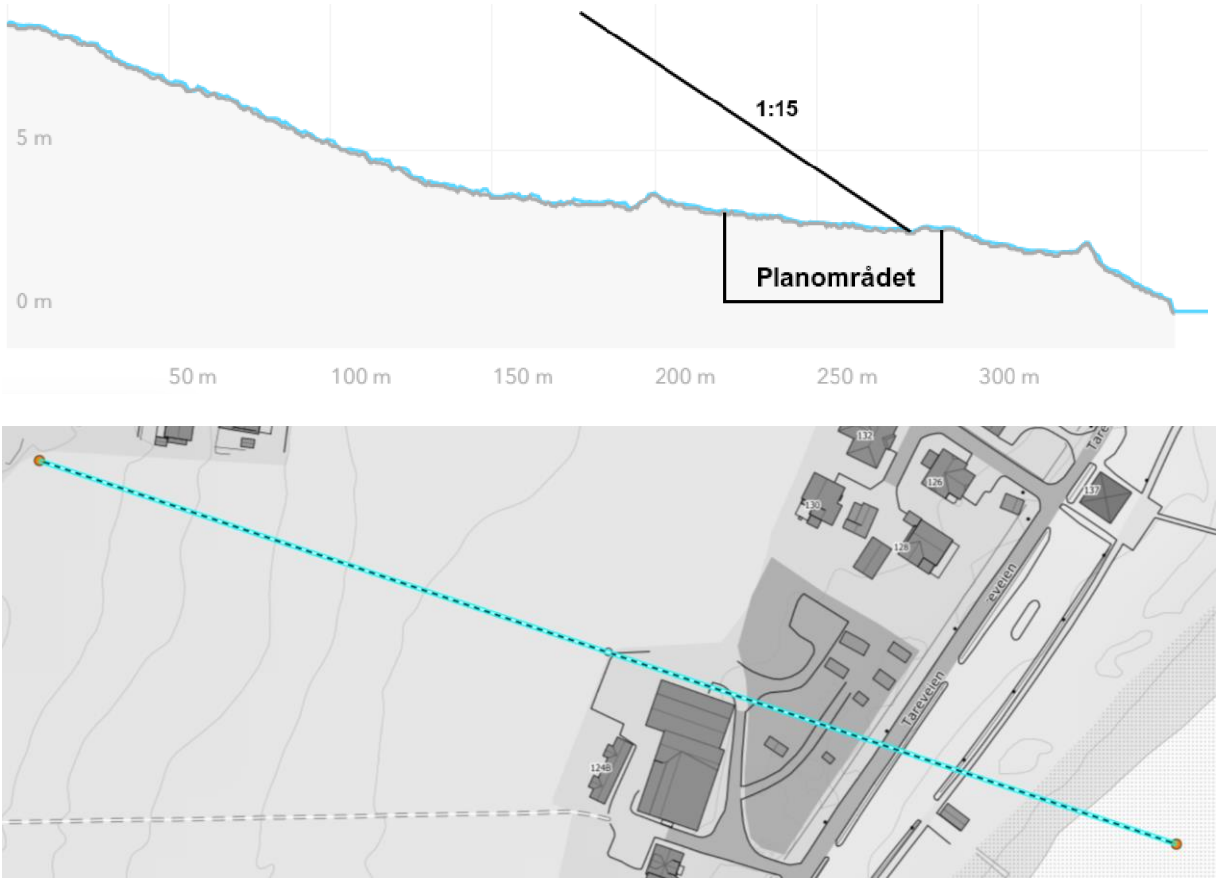
I NVEs veileder 1/2019, kap. 3.2 er det angitt prosedyre for identifisering og avgrensning av sprøbrudd/kvikkleireområder. I tabell under presenteres en oppsummering:

Punkt	Arbeidsoversikt	Kommentar
1	Undersøk om det finnes registrerte faresoner/kvikkleirefaresoner i området.	Området ligger ikke innenfor en kvikkleirefaresone. Nærmeste faresone ligger ca. 3 km vest for planområdet (områdenavn: Liabakken). UTFØRT
2	Avgrens område med mulig marin leire.	Området ligger innenfor marin grense og det er derfor mulighet for marine avsetninger og leire. UTFØRT

3	Avgrens aktsomhetsområder til terreng som tilsier mulig fare for områdeskred. Angitte kriterier i NVEs veileder: - Terrenghelning brattere enn 1:20 - Større høydeforskjell enn 5 m	Området utgjør ingen kriterier som inngår i aktsomhetsområde for løsneområde eller aktsomhetsområde for skred. UTFØRT
4	Bestem tiltakskategori og hvor nøyaktig utredningen skal være.	Ikke nødvendig
5	Gjennomgang av grunnlag – identifikasjon av kritiske skråninger og mulig løsneområde.	Ikke nødvendig
6	Gjennomføring av befaring.	Ikke nødvendig
7	Gjennomføring av grunnundersøkelser.	Ikke nødvendig
8	Vurder aktuelle skredmekanismer og avgrens løsne- og utløpsområder.	Ikke nødvendig
9	Avgrens og faregradsklassifiser faresoner.	Ikke nødvendig
10	Stabilitetsvurderinger. Dokumentasjon av tilfredsstillende sikkerhet.	Ikke nødvendig
11	Meld inn faresoner og grunnundersøkelser.	Ikke nødvendig

Planområdets terreng og omkringliggende landskap, samt registrerte løsmasser tilsier at det ikke kan identifiseres et mulig løsneområde for skred som kan true planområdet. Det er tegnet inn en 1:15-linje iht. terrengkriteriet. Eksisterende terreng har en mye slakere helning enn terrengkriteriet med en helning på 1:60, og bakomliggende terreng har en maks helning på 1:25.

Ved at det planlegges for campingenheter, vurderes det at tiltaket er av begrenset størrelse og omfang. Campingenhetene vil heller ikke påvirke grunnforholdene da det ikke skal gjøres arbeider i grunnen.



Figur 5.3: Utklipp profil med inntegnet 1:15 linje.

5.8 Friluftsliv og rekreasjon

Planområdet grenser til Ringshaugstranda, som er et statlig sikra friluftslivsområdet som er kartlagt som et svært viktig friluftslivsområde. Registreringen av området for Ringshaugstranda følger eiendomsgrensa for eiendommen som reguleres. Samtlige campingenheter innenfor planområdet ligger innenfor en avstand på 100 meter fra strandsonen. Rekken med campingenheter langs Tareveien ligger ca. 75 meter fra strandlinjen. Det avsettes en byggegrense på 4 meter fra eiendomsgrense mot øst, slik at campingenhetene ivaretar standard avstand. Dette gir en avstand på 12 meter fra campingenhet til senterlinje vei på Tareveien.

På andre siden av Tareveien mot Ringshaugstranda grenser veien mot parkeringsplass ved Ringshaugstranda, hvor det på sommerhalvåret er svært mange personbiler og campingbiler. Parkeringsplassene og Tareveien vil fungerer som en buffer mot friluftsområdet. Campingenhetene vurderes å ikke påvirke friluftsinteressene negativt, da det allerede er mye stående kjøretøy i dette området, gitt parkeringsplassene langs stranda. Vegetasjonen, bestående av furutrær, som er innenfor eiendommen bidrar til å skjerme noe for innsyn og synlighet. Planforslaget legger ikke opp til større bebyggelse eller konstruksjoner innenfor 100-meterssonen, med unntak av servicebygget. Campingenhetene vil ikke være dominerende i omgivelsene.

Areal mellom campingplassene og Tareveien avsettes som annen veggrunn – grøntareal, og ikke til friområde C, slik det er regulert for i gjeldende plan. Grunnen er at området ikke har de kvalitetene som er satt i gjeldende bestemmelser, hvor det tillates *parkmessig opparbeidelse så lenge det ikke fratar boligene sjøutsikten i vesentlig grad.* Vi ser ikke behovet for et slikt areal i planforslaget.

5.9 Naturmangfold

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget) *Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.* *Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.*
For veiledning; se veileder T1554 B, s 31-52
Vurdering: Det foreligger god kunnskap om arters bestandssituasjon og naturtypers utbredelse gitt registreringer i tilgjengelige karttjenester. Det er ikke registrert naturtyper eller arter innenfor planområdet. Ringshaugstranda er registrert som sanddyne / sanddynemark av middels til stor verdi. Registreringen strekker seg mellom gang- og sykkelveien langs Ringshaugstranda og til sjøkanten. Når det gjelder effekten av tiltakets påvirkninger er føre-var-prinsippet lagt til grunn for å håndtere usikkerhet. Det vurderes at kunnskapsgrunnlaget står i rimelig forhold i sakens karakter og risiko for skade.

§ 9. (føre-var-prinsippet) *Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.*
For veiledning; se veileder T1554 B, s. 63 - 68
Vurdering: Det er ikke registrert naturtyper eller arter innenfor planområdet, slik at det er begrenset hvilke virkninger tiltaket kan ha for naturmiljøet. Planforslaget regulerer for vegetasjonsskjerm for å ivareta beplantning og bestemmelseområde #1 som buffersone med vegetasjon. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig og kartleggingen er hensyntatt, slik at det er liten fare for at tiltaket vil ha ukjente, store negative konsekvenser for naturmangfoldet.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning) *En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.*
For veiledning; se veileder T1554 B, s. 52 - 62
Vurdering: Eksisterende vegetasjon innenfor planområdet er liten og utgjør ikke en nevneverdig viktig funksjon. Det er i stor grad furutrær innenfor planområdet. Det er begrenset hvor stor belastning etablering av campingenheter vil ha for økosystemet. Området er i dag allerede tatt i bruk som campingplass, og det har i dag liten negativ belastning. Det er ikke kjent at det foreligger planer som vil kunne påvirke fremtidig bruk av planområdet.

§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver) *Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.*
For veiledning; se veileder T1554 B, s. 69 – 70
Vurdering: Tiltakshaver skal bekoste eventuelt nødvendige avbøtende tiltak. Planforslaget legger til rette for følgende tiltak for å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet: • Forebyggende tiltak for å hindre spredning av fremmede arter. Dette sikres ved fellesbestemmelse om håndtering av fremmede arter. • Sikring og bevaring av vegetasjon innenfor planområdet. Dette sikres ved regulert vegetasjonsskjerm og buffersone.

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder) *For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.*
For veiledning; se veileder T1554 B, s. 70 - 82
Vurdering: Tiltaket forutsettes gjennomført med bruk av mest mulig skånsomme metoder og teknikker for å minimere skadene på miljøet. Som en campingplass er det ikke behov for omfattende driftsmetoder eller teknikker. Tiltaket vil ikke gi nevneverdige skader på naturmangfoldet, sett i lys at det ikke er registrert naturtyper eller arter innenfor planområdet. Tiltakshaver er ansvarlig for at dette blir gjennomført.

5.10 Plan for teknisk infrastruktur

Det er utarbeidet kommunalteknisk plan, datert 15.05.2025. Denne legges til grunn for reguleringsplanen.

Ny vannforsyning til campingplassen skal hentes fra eksisterende private stikkledninger. Det ligger kommunal Ø 400 PE vannledning mellom gang-/sykkelsti og strandsonen. Det kan bli aktuelt å legge sommerledning til et sentralt tappested. Sommerledningen skal tømmes og være trykkløs utenfor sesongen.

Ved gang-/sykkelstien ligger det kommunal Ø 200 PVC spillvannsledning. Eksisterende enebolig syd for planområdet har privat pumpestasjon (PS1) for spillvann. Spillvann fra PS1 pumpes til kommunal spillvannsledning, men tilkoblingspunktet er ikke kjent. Nytt servicebygg med formål #2 på plankartet skal pumpe spillvann fra ny privat pumpestasjon PS2 og fram til eksisterende privat pumpestasjon PS1. PS1 må muligens skiftes ut med ny stasjon og PS2 skal dimensjoneres etter beregnet vannforbruk. Største samtidighet på vannforbruket er beregnet til 0,7 l/s.

Figur 5.4: Vann, avløp og overvannshåndtering (Tangen ingeniør- og arkitektkontor AS).

3-trinnsstrategi for OV-håndtering legges til grunn for planforslaget.

<u>Trinn 1:</u>
Overvannsmengde ved ulike varigheter med returperiode på 2 år er vist i kommunalteknisk planens overvannsberegning side 1. Grønnstrukturen og øvrige permeable terrengflater (plen, vegetasjon, grus) absorberer og infiltrerer overvann.

<u>Trinn 2 og 3:</u>
Overvannsmengde ved ulike varigheter med returperiode på 25 år er vist på overvannsberegningen side 2 og returperiode 200 år er vist på overvannsberegningen side 3 i kommunalteknisk plan.
Grønnstrukturen og øvrige permeable terrengflater absorberer og infiltrerer overvann.
Overvann ledes til sikker flomvei etter at grønnstrukturen og øvrige permeable terrengflater er mettet. Sikker flomvei til Ringshaugveien og strandsonen.

5.11 Renovasjon

Det skal legges til rette for felles renovasjonsløsning for campingenhetene, og det regnes som næringsavfall. Regulert renovasjonsanlegg skal kun gjelde for de regulerte campingenhetene. Areal avsettes i tilknytning til avkjørsel, slik at det er kortest mulig avstand fra Tareveien ved henting. Renovasjonsbil kan dermed stoppe langs Tareveien, slik at en unngår at renovasjonsbil kjører inn på området. Da unngås rygging, som bidrar til økt trafikksikkerhet. Det sikres skjerming rundt renovasjonsanlegget, for å hensynta sjenerende lukt og støy mot campingenhetene. Skjerming kan bestå av vegetasjonsskjerm eller levegg. Dette sikrer også skjerming for direkte innsyn mot avfallsbehandlerne.

5.12 Støy

Planforslaget legger ikke til rette for støyende tiltak og campingenheter inngår ikke i retningslinjer for behandling av støy i arealplan. Tiltaket regnes ikke som fritidsbolig, og det fastsettes ikke støyfølsomt bruksformål eller uteoppholdsareal for campingenheter. Campingplass genererer heller ikke nevneverdig økt trafikk, og tiltaket er i hovedsak sesongbasert, selv om det legges opp til helårsdrift.

5.13 Kulturminner

SEFRAK-registrert bygg skal beholdes som det er og det planlegges ikke for tiltak i nærheten av bygget. Planforslaget sikrer 8 meter byggegrense mot SEFRAK-registrert bygg. Selv om deler av bygget ligger innenfor reguleringseiendommen, er planavgrensningen satt slik at plangrensen følger fasaden av dette bygget og er ikke direkte inkludert i planforslaget. Det er eksisterende vegetasjon mellom bygget og området for campingenhetene som planlegges bevart. Det skapes dermed også en naturlig avstand til dette bygget.

5.14 Risiko- og sårbarhet

Resultater av ROS-analysen er oppsummert i tabellen under, med forslag til tiltak for å redusere risiko og sårbarhet.

Tabell 5.1 Oppsummering av ROS-analyse inkludert forslag til tiltak.

Uønsket hendelse	Sann-synlighet	Konsekvens		Risiko før tiltak	Forslag til tiltak	Risiko etter tiltak
Økt nedbør, urban flom/overvann	Sannsynlig	-	Middels		- Det bør sikres i reguleringsbestemmelser at det ved søknad om tiltak skal utarbeides plan for lokal overvannshåndtering (kommunalteknisk plan som beskriver trygge flomveier, fordrøyning på egen grunn, ivaretakelse av 3-trinn-strategi mv.). - Det bør planlegges for vegetasjon/grøntområder for naturlig håndtering av overvann med naturbaserte løsninger. - Prosjektering og utforming av overvannshåndtering bør ta hensyn til forventede klimaendringer med styrtregnepisoder og endret nedbørintensitet.	
Masseras-/skred	Lite sannsynlig	-	Små		- Det bør sikres i bestemmelser at dersom det skal gjennomføres permanente tiltak i grunn, skal det foreligge dokumentasjon på lokalstabilitet som skal følge søknad om tiltak.	

6 VEDLEGG

PLANDOKUMENTER:

Plankart, Spir arkitekter AS	Datert 15.05.2025
Reguleringsbestemmelser, Spir arkitekter AS	Datert 15.05.2025
ROS-analyse, Spir arkitekter AS	Datert 19.03.2025

ILLUSTRASJONER:

Illustrasjonshefte, Spir arkitekter AS	Datert 09.05.2025

TEMAUTREDNINGER:

Kommunalteknisk plan, Tangen ingeniør- og arkitektkontor AS	Datert 15.05.2025

ANDRE VEDLEGG:

Kopi av varslingsbrev og innkomne merknader	
Merknadsoversikt, Spir arkitekter AS	Datert 18.03.2025