

## **Mostranda camping – Detaljregulering nr. 2020002 – Uttalelser til planoppstart**

Det ble varslet om planoppstart 21.09.2020 med brev til berørte parter og offentlige myndigheter samt annonse i Tønsbergs blad. Frist for uttalelse til varsel om planoppstart var 19.10.2020. Det kom inn 17 uttalelser. I tillegg kom det inn 3 uttalelser *før* varsel om planoppstart som også er kommentert.

Innkommende uttalelser til varsel om planoppstart:

### Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner

1. Fylkesmannen i Vestfold (nå Statsforvalteren i Vestfold og Telemark)
2. Vestfold og Telemark fylkeskommune (nå Vestfold fylkeskommune)
3. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)
4. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
5. Kystverket
6. Fiskeridirektoratet
7. Norsk Maritim Museum
8. Miljørettet Helsevern
9. Oslofjordens friluftsråd

### Grunneiere og andre rettighetshavere

10. Karl Arne Berg
11. Harald Lund
12. Svein Konstali
13. Pål Erik Nilsen
14. Ole Røed
15. Alexander og Stian Strøm Arnesen
16. Hans-Christian Moy
17. Margrethe B. Friis
18. Harald og Satu Lund (før varsling)
19. Inger-Lise og Bjørn Schjenken (før varsling)
20. Elin Winwick Førde (før varsling)

### Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner

#### **Fylkesmannen i Vestfold (nå Statsforvalteren i Vestfold og Telemark), datert 30.10.2020**

##### Strandsonen

Statsforvalteren varsler at eventuelle tiltak i 100-metersbeltet kan komme i konflikt med nasjonale interesser, da det er noe uklart hvor mye utbygging/tiltak det planlegges for i 100-metersbeltet langs sjøen. I det videre planarbeidet må det derfor tas «særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser», jf. plan- og bygningsloven § 1-8 første ledd. Når det gjelder fastsetting av byggegrense mot sjøen i reguleringsplanen vises det til den regionale planen for kystsonen i Vestfold og veileder om fastsetting av byggegrenser i 100-metersbeltet i Vestfold.

##### Naturmangfold

Det vises til at det er registrert naturmangfoldverdier av nasjonal/vesentlig regionale interesser i Naturbase og Artsdatabanken i planområdet. Det gjelder grus- og steinstrand med verdi svært viktig og bløtbnunnsområde i strandsonen med viktig verdi. Naturtypen ålegressamfunn med verdi svært

viktig grenser opptil planområdet. En rekke rødlista arter er også registrert, men har dårlig geografisk presisjon. Mange av artsfunnene er av eldre dato. Sannsynlig finnes andre naturmangfoldverdier av nasjonal og/eller vesentlig regional interesse innenfor planområdet som ikke fremgår av foreliggende kunnskapsgrunnlag. Statsforvalteren peker særlig på de fuktige engene omkring parkeringsplassen sør i planområdet og i strandområdet. Statsforvalteren ber derfor om en ytterligere kartlegging av naturmangfoldet i planområdet, fordi supplerende kartlegging er nødvendig for at kunnskapsgrunnlaget om naturmangfold skal bli tilstrekkelig, jf. forvaltningsloven § 17, naturmangfoldloven § 8 og plan- og bygningsloven § 4-2.

#### Friluftsliv og folkehelse

Det forutsettes at friluftslivsområdene Mostranda og Moutmarka reguleres til friluftslivsformål (med unntak av areal som reguleres til offentlig parkering i sør). Allmenhetens tilgang til sjøen og friluftsområdene må sikres i plankartet og bestemmelser.

#### Samfunnssikkerhet og beredskap

Statsforvalteren minner om at alle planer skal ha en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) basert på oppdatert veiledningsmaterieil. Det vises til relevante veiledere.

#### Klimatilpasning

Uttaler at det bør gjennomgående tas hensyn til forventede fremtidige klimaendringer gjennom klimatilpasning av planer for utbygging. Det vises til relevante veiledere.

#### Grunnforhold

Planområdet er preget av marine strandavsetninger, kvikkleire kan ikke utelukkes. Det bør derfor gjennomføres geotekniske undersøkelser.

#### Barn og unge

Barn og unges arealinteresser skal beskrives og vurderes i saksutredningen og planbeskrivelsen. Lekearealer og andre utearealer for barn og unge skal merkes tydelig på plankartet, og reguleringsbestemmelsene skal inneholde krav med hensyn til arealstørrelse, funksjon og kvalitet.

#### Universell utforming

Statsforvalteren forventer at det i utforming av området og bygninger/tiltak blir tatt hensyn til alle brukergrupper, og at lokalisering av ulike funksjoner sees i sammenheng slik at ferdsel og tilkomst blir enklest mulig.

#### *Kommunedirektørens vurdering:*

##### Strandsonen

Foreliggende planforslag tar ikke tilstrekkelig hensyn til landskapet og de allmenne interessene i strandsonen. Kommunedirektøren mener at bebyggelsen innenfor FTU1 må trekkes lengre unna strandområdet i nord. Byggehøydene for deler av bebyggelsen innenfor FTU1-2 må senkes. Forslagsstiller har ikke ønsket å etterkomme flere av kommunedirektørens krav om endringer.

##### Naturmangfold

Det er utarbeidet to naturmangfoldrapporter, én for landarealene og én for sjøarealene. Samtidig har Miljødirektoratet sommeren 2021 gjennomført naturtypekartlegging for landarealene på Tjøme, inkludert Mostranda. Registreringene ble publisert i Naturbase 17.01.2022. Kommunedirektørens vurdering er at kunnskapsgrunnlaget for naturmangfoldet i planområdet er tilstrekkelig, jf. naturmangfoldloven § 8.

#### Friluftsliv og folkehelse

Friluftslivsområdene reguleres til friluftslivsformål og friområder, med unntak av friluftsparkeringen

som reguleres til parkering. Tilgang til sjøen er regulert planen gjennom veier/turveier, og sikret i bestemmelser. Kommunedirektøren mener at allmennhetens rettigheter til bruk av veiene, turveiene og friområdene må tinglyses før sluttbehandling av reguleringsplanen.

#### Samfunnssikkerhet og beredskap

ROS-analyse er vedlagt reguleringsplanen.

#### Klimatilpasning

Det er regulert inn flomsone i plankartet. Sårbarhet/risiko for stormflo er ytterligere beskrevet i ROS-analysen.

#### Grunnforhold

Områdestabiliteten i området er vurdert som tilfredsstillende.

#### Barn og unge

Det er regulert inn lekeareal og friområder. Planforslaget tar tilstrekkelig hensyn til barn og unges interesser. Allmennhetens rettigheter til bruk av lekeplass og ferdsel og opphold i friområdene (som ligger på privat grunn) må tinglyses før sluttbehandling av planen.

#### Universell utforming

Det er krav om at bygg med servicefunksjoner skal være universelt utformet. Det åpnes også for enkelte friluftstiltak som skal være universelt utformet.

### **Vestfold og Telemark fylkeskommune, datert 20.10.2020**

#### Barn- og unge

Det uttales at det må reguleres eget areal til lekeplass som vises tydelig i plankart, og reguleringsbestemmelser må inneholde krav med hensyn til arealstørrelse, funksjon og kvalitet.

#### Kystsonen

Fylkeskommunen er usikre på om det planlegges for tiltak i 100 meters beltet, og viser til byggeforbudet i PBL. § 1-8 og regional plan for kystsonen i Vestfold. Dersom kystsonen ikke ivaretas i tilfredsstillende grad til offentlig ettersyn vil fylkeskommunen vurdere å fremme saken til politiske behandling.

#### Samferdsel

Adkomstveien fra fylkesveien er ikke med i den varslede planavgrensningen. Frisikt i krysset fv. 308, Helgerødveien x Moveien må sikres med rekkefølgebestemmelser, og det anbefales at planområdet utvides og at areal til frisikt blir en del av planen.

#### Idrett- og friluftsliv

Planområdet berører de statlig sikra friluftsområdene Mostranda og Moutmarka, disse arealene må avsettes til friluftslivsformål og være tilgjengelige for allmenheten. Friluftsparkeringen i sør kan reguleres til parkering. Forbindelsene nord/sør og øst/vest må synliggjøres innenfor campingområdet og forbli åpen for allmenheten.

#### Kulturarv

Kystlandskapet er verdifullt og sårbart og nye tiltak bør ta hensyn til både det naturlige og bebygde landskapet, og reguleringsbestemmelser bør sikre ivaretagelse av landskapet ved eventuelle tiltak.

Innenfor området ligger en alarm- og beredskapsstilling fra 2. verdenskrig bygd av den tyske okkupasjonsmakten. Kulturminner fra 2. verdenskrig er verneverdige, og må reguleres til hensynsone bevaring (H\_570) med tilhørende bestemmelser. Hensynsonen bør tegnes på hele kollen slik at de registrerte objektene bevares som en enhet. Når det gjelder arealer på land anser fylkeskommunen

potensialet for funn av automatisk freda kulturminner som lavt, og ser ikke behov for ytterligere undersøkelser. For arealer i sjø gjelder stanse- og meldeplikten materiale eldre enn år 1917. Det anbefales at stanse- og meldeplikten innarbeides i planens generelle bestemmelser.

*Kommunedirektørens vurdering:*

Barn- og unge

Se kommentar til Statsforvalteren.

Kystsonen

Se kommentar for strandsonen til Statsforvalteren.

Samferdsel

Planavgrensningen ble politisk behandlet og alternativet uten hele Moveien ble vedtatt.

Kulturarv

Den aktuelle kollen er regulert med hensynssone H\_570 med tilhørende bestemmelse om bevaring. Stanse- og meldeplikt er innarbeidet i bestemmelsene.

#### **Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) datert 21.09.2020**

Generell uttalelse.

*Kommunedirektørens vurdering:*

Tas til orientering.

#### **Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) datert 19.10.2020**

Generell uttalelse hvor det vises til aktuelle veiledere.

*Kommunedirektørens vurdering:*

Tas til orientering.

#### **Kystverket datert 09.10.2020**

Planområdet omfatter arealer på land og i sjø. Det er etablert båtplasser tett på planområdet. Dersom planen legger til rette for tiltak eller aktiviteter i sjø, må planarbeidet belyse og vurdere konsekvenser for sjøfarende og andre brukere av sjøen.

*Kommunedirektørens vurdering:*

Sjøområdet er avsatt til friluftsområde i sjø i kommuneplanens arealdel, dette arealformålet videreføres i reguleringsplanen. I bestemmelsene åpnes det for enkelte friluftstiltak som hører naturlig til formålet.

#### **Fiskeridirektoratet datert 12.10.2020**

Fiskeridirektoratets kartverk viser at det er registrert ålegras klassifisert som svært viktig. Det er i tillegg registret viktige bløtbunnsområder. På vestsiden ved Barkevik er det registret områder hvor det fiskes etter hummer. Fiskeridirektoratet savner en vurdering av registreringene av ålegras.

Det uttales at ved eventuell etablering av kyststi, og alle andre tiltak som berører sjøområdene, må man unngå utfylling, mudring og sprenging i sjø. En eventuell utvidelse av småbåthavna må ta høyde for behov for fremtidige båtplasser.

Fiskeridirektoratet anbefaler i utgangspunktet at alle planlagte inngrep eller aktiviteter som kan påvirke livet i sjøen søkes lokalisert dit de gjør minst mulig skade. Eventuelle tiltak i sjø må alltid gjennomføres på en så skånsom måte som mulig, og med strenge krav til gjennomførelsen av arbeidene, slik at omkringliggende miljø påvirkes i så liten negativ grad som mulig.

*Kommunedirektørens vurdering:*

Det er utført kartlegging av naturmangfold, inkludert ålegress, i planarbeidet. Naturtypen er regulert med hensynssone. Innenfor hensynssonen skal naturverdiene bevares. Det er krav om at friluftstiltakene det åpnes for i sjø skal plasseres skånsomt. Det er ikke tillatt å ankre opp eller å henlegge båter i sjø eller sjøkant innenfor hensynssonen. Planforslaget åpner ikke for utfylling, mudring eller sprenging i sjø. Småbåthavna ligger utenfor planområdet.

**Norsk Maritimt Museum datert 02.10.2020**

Norsk maritimt museum uttaler at det må gjennomføre en befaring der de gjør en arkeologisk registrering i de deler av sjøen som omfattes av plangrensen før det kan gis endelig uttalelse i saken. Det vises til kulturminneloven § 9. Hensikten med en slik befaring er å avklare om det finnes kulturminner i sjø innenfor plangrensen.

Norsk maritimt museum gjennomførte en befaring av planområdet uke 49 i 2020. Konklusjonen etter befaringen var at det ikke er påvist fredede kulturminner under vann innenfor plangrensen for Mostrand Camping. Norsk maritimt museum mener at tiltakshavers undersøkelsesplikt i forhold til kulturminner i vann er oppfylt og har ingen videre merknader i saken.

*Kommunedirektørens vurdering:*

Tas til orientering.

**Miljørettet helsevern datert 19.10.2020**

Miljørettet helsevern ønsker at følgende punkter vektlegges i planbeskrivelsen:

- Utforming og plassering av campingvogner, slik at de ikke skal komme i konflikt med allmennhetens interesse (badende, turgåere).
- Eventuelle aktiviteter og utslipp skal ikke forringe badevannskvaliteten.
- Tilfredsstillende tilrettelegging for barns lek med felles lekeplass.
- Prinsipper om universell utforming skal innarbeides i reguleringsbestemmelsene.
- Adkomst. Veien til campingplassen er veldig smal og man kan ikke møte andre biler på veien, bortsett fra på møteplasser. Det kan utgjøre ulykkesrisiko.
- Sikre parkering og bruk av sanitæranlegget for allmenheten.

*Kommunedirektørens vurdering:*

Tilgang til sjøen er sikret i planen ved at veier/turveier er regulert som akser og tverraker gjennom camping. Areal til lekeplass er regulert med tilhørende bestemmelser med kvalitetskrav. Det er regulert inn møteplasser langs den delen av veien som er inkludert i planområdet. Allmenhetens bruk av sanitæranlegg ved Mostrand camping er ivaretatt i avtale med Færder kommune.

**Oslofjordens friluftsråd (OF) datert 26.10.2020**

Oslofjordens friluftsråd uttaler at friområdet nord for Mostrand camping er en av de flotteste og mest populære strendene på Tjøme. Området er svært viktig friluftsområde, brukt svært mye og med en nasjonal brukergruppe. OF mener det er uheldig at det ikke ble krevd reguleringsplan i forbindelse med utskifting og oppføring av ny bygningsmasse i 2015, og påpekte det i merknad til nabovarsling.

OF har følgende innspill til reguleringsplanen:

- Viktig med god informasjon: Det må settes opp informasjonstavler som ønsker velkommen til dagsbesøkende og skilting til offentlige funksjoner, eksempelvis WC.
- Kyststi: Anbefaler at dagens kyststi i Moutmarka videreføres nord til friområdet på Mostrand. En sjønær kyststiforbindelse over og langs svaberg i vest anbefales utredet.

- Oppstillingsplass for campingvogner: En bør se på muligheter for å regulere/innskrenke «spikertelt» og terrasser som foreslått av kommunedirektøren. Påpeker at 3-4 campingvogner i nordvest ligger utenfor formålsgrensen for fritids- og turistformål i KPA.
- Drop-in teltplass: Det bør settes av areal til dagsbesøkende i form av teltplasser.
- Bygningsmassen: OF støtter kommunedirektørens forslag om at det foretas en planfaglig vurdering av den estetiske utformingen av de tre byggene. Fasadeendringer og senket høyde på bygg (takterrasser) bør vurderes. Bolig 2 er en bestyrerbolig, som er ment for bruk som helårsbolig. OF mener dette bidrar til uønsket privatisering. OF er derfor enig med kommunedirektøren om at en helårsbolig i dette området ikke er i tråd med kommuneplanen. Bestyrerboligens størrelse 277 kvm er for stor i forhold til campingens størrelse. Dagens camping har færre utleieenheter enn tidligere. OF støtter derfor kommunedirektørens vurdering om at bestyrerboligen bør deles inn i flere utleieenheter. Uteområdene til de to nordligste byggene bør vendes vekk fra friområdet, eller skjermes bedre da de har en privatiserende karakter mot stranda.
- P-plasser i Moutmarka: OF har søkt om utvidelse av eksisterende p-plass med 5-600 kvm. Ifølge undersøkelser brukes friluftsparkeringen hovedsakelig av dagsbesøkende gjester som besøker friområdet Mostranda. Det oppstår årlig trafikk-kaos langs Moveien på varme sommerdager. Da parkeres det biler langs veien som gjør at større biler (renovasjon mm) sliter med å komme frem. OF ser at dette også kan være uheldig med tanke på utrykningskjøretøy som må frem i spesielle situasjoner. OF ga aksept til å etablere to møteplasser nord i Moutmarka i forbindelse med utbyggingen på Mostranda i 2015.
- Moveien: Orienterer om at det er opprettet veilag for den delen av Moveien som går fra der den kommunale veien slutter og nordover til Mostranda camping.

*Kommunedirektørens vurdering:*

- Skilting: Det stilles rekkefølgekrav om skilting, se bestemmelsene § 3.6.
- Kyststi: Kommunedirektøren vurderer at kyststi på svaberget i vest vil medføre uheldige inngrep i strandsonen fordi terrenget er kupert med flere bratte partier, og det er hekkeplass. Derfor tilrettelegges det ikke for kyststi i planforslaget, men det sikres flere turveier i plankartet, se GT. Disse vil gi allmennheten tilgang til sjøen.
- Oppstillingsplasser for campingvogner: Kommunedirektøren har gjort en vurdering av maks. størrelse for fortelt, plattinger og levegger, samt maks. total størrelse for en campingenhet. Størrelseskravene er lagt inn i bestemmelsene.
- Telting: Det er regulert inn tre bestemmelsesområder (#2) for telting. Kommunedirektøren har vurdert at teltområdet i vest må være til friluftstelting ettersom det ligger område avsatt til friområde i kommuneplanens arealdel. De andre områdene kan benyttes til kommersiell telting.
- Bygningsmassen: Kommunedirektøren er enig i at bebyggelsen i nord har en privatiserende effekt, og at bebyggelsens uteplasser, inkludert takterrasser, må reduseres. Forslagsstiller har ikke ønsket å etterkomme dette kravet.
- P-plasser i Moutmarka: Behovet for ytterligere parkeringsplasser er vurdert i reguleringsplanen og viser forslag til utvidelse av friluftsparkeringen i sør.

Grunneiere og andre rettighetshavere

**Karl Arne Berg datert 25.09.2020**

Karl Arne Berg har følgende innspill:

1. Bommen inn til Mostranda camping bør som et minimum stå oppe på dagtid. Når bommen er nede på dagtid virker dette som en barriere og kan oppfattes som et privat område, selv om selve Mostranda stranden er for allmenheten.
2. Det bør legges opp kafe/kiosk. Dette har det vært de siste 50 årene, helt til ny eier av campingen tok over.
3. Det bør legges opp fasiliteter, slik at dagsbesøkende på stranden kan grille.
4. Større parkeringsplass inne på campingområdet eller utvidelse av friluftsparkering i sør.
5. Noe av arealet på campingplassen burde vært tilrettelagt for teltturister. Slik campingplassen er blitt driftet de siste årene har teltturister blitt utestengt.

*Kommunedirektørens vurdering:*

1. Ifølge forslagsstiller skal bommen fungere som sikkerhet for de næringsdrivende og besøkende på campingplassen. Kommunedirektøren mener at bommen ikke angår plansaken, og at skilting til de offentlige friområdene vil medvirke til at området virker mindre privat.
2. Det åpnes for å tilrettelegge for kiosk/kafé innenfor fritids- og turistformålet i eksisterende bygningsmasse.
3. Det åpnes for å tilrettelegge for faste grill- og bålplasser i friområdet.
4. Det åpnes for utvidelse av friluftsparkeringen i sør.
5. Det er regulert inn tre bestemmelsesområder (#2) for telting.

**Harald Lund datert 30.09.2020**

Det uttales at flere forhold blitt vesentlig forbedret på campingplassen.

Følgende innspill foreslås:

1. Det foreslås å oppmerke HC-parkeringsplasser på friluftsparkering i sør.
2. Rampe for påkjøring av rullestol til eksisterende HC-toalett/dusjrom i servicebygget.
3. Ferdselsaksene på campinggen må sikre at bevegelseshemmede kan bevege seg trygt.
4. På stranden må lages ei rampe/veg som går fra der sanden begynner og ned til vannkanten. Minste bredde på 2 m i treverk med rekkverk. Det må settes opp redningsbøye i enden av rampen.
5. Det må ikke legges føringer i reguleringsplanen for størrrelse på faste fortelt og plattinger. Slike føringer vil kunne være begrensende for personer med funksjonsnedsettelse og som bruker rullestol. En må ha mulighet til å kunne bruke rullestol, svinge og snu rundt.
6. Viser til at kravet om universell utforming er forankret i likestillings- og diskrimineringsloven.

*Kommunedirektørens vurdering:*

1. Det er ikke nødvendig å stille krav i bestemmelsene om å merke opp HC-plasser, da det følger av parkeringsforskriften.
2. Planforslaget hindrer ikke at det etableres rampe til HC-toalett/dusjrom. Det er krav om at servicefunksjoner skal være universelt utformet.
3. Det åpnes for universelt utformet baderampe i badesesongen. I tillegg tillates gangbane i treverk for å sikre universell utformet adkomst mellom asfaltvei og baderampe. Redningsbøyer er også tillatt.
4. Se punkt 3.
5. Det stilles krav til størrrelse på fortelt, plattinger, levegger og total størrrelse på campinggenhet i bestemmelsene. Etter kommunedirektørens vurdering vil det være tilstrekkelig manøvreringsareal for rullestol innenfor fortelt/platting på 30 m<sup>2</sup>.
6. Det er krav om at bygg med servicefunksjoner skal være universelt utformet.

### **Svein Konstali datert 13.10.2020**

Det uttales at varslingsområdet påvirkes og begrenses av fremmedarten sitkagran. Det anføres at det er Færder kommunes plikt å kreve disse trærne felt. Det vises videre til at Tjøme er et kystområde som er i ferd med å gro igjen.

Uttaler at sakens kjerne er følgende:

- Mostrand Camping ligger, ut over ved Tjømes vakreste strand, også ved verdens flotteste skjærgård og svaberg, hvilket indikerer stor verdi for allmennheten i inn- og utland.
- Tjøme kommune undervurderte interessekonflikten mellom nye eiere og allmennheten.
- Færder kommune har riktignok tatt tak i dette, men er ikke i mål.
- Da de nye eierne i sin tid søkte en felles strandtomt på Tjøme, falt valget på Mostrand.
- De nye eierne søkte om utleieenheter (som det etter eiernes egne utsagn ikke er økonomi i), men bygde eneboliger til eget bruk.
- I uttalelsen vises det til ny eieres utsagn i Tønsberg Blad.
- Mener at allmennheten avvises og at Moutmarka privatiseres.

Merknader til plan:

1. Eiendom 244/31 sin innvirkning på planområdet må inngå i planarbeidet.
2. Mostrand camping er ikke som andre campinger, da denne camping ligger i naturområde av særlig interesse for allmennheten.
3. Det må skilles mellom Moveien, Mostrand og Mostrand camping. Sistnevnte må ut av de to førstnevnte.
4. Mostrand camping vil annektere Moveien, Mostrand og omkringliggende svaberg. Hvilket må stoppes!
5. Moveien er ikke veien til Mostrand camping, men veien til Mostrand.
6. Moveien må, som en privat vei, ut over offentlig enheter styres av et veistyre.
7. Eventuelle stengselsvedtak, herunder bom eller vannressurs, kan kun iverksettes av nevnte enheter eller styre.
8. Campings eventuelle stengselsvedtak kan kun gjelde utenfor Moveien, på stikkveiene fra Moveien og inne på campingområdet.
9. Historisk sett har det vært biltrafikk helt frem til gressletta mellom bestyrerbolig og Mostrand, blant annet for å levere/hente båt. Hvilket var positivt, det skapte trafikk, liv og røre ved stranden. Slik kan det fortsatt være, først da blir Moveien veien til Mostrand.
10. Bestyrerbolig = privatisering. Nei til bestyrerbolig! Byggene kan bestå, men alle terrasser, herunder på tak, inklusive (tak)rekkverk må fjernes, slik at bygningen reduseres i høyde og lengde. Dertil må de ombygges til utleieenheter, hvorav kun 1 (på maks. 70 m<sup>2</sup>) tillates leid ut til bestyrer (eier).

Videre er det listet opp flere utfyllende merknader som omhandler driften, Moveien, veibom, lekeplass, telting/bobil og skilting.

#### *Kommunedirektørens vurdering:*

Det er ikke nødvendig å ta gbnr. 244/31 inn i planområdet for å kunne fjerne fremmede arter på eiendommen. Kommunedirektøren vurderer at hjemmel til å kreve fremmede arter fjernet er naturmangfoldloven § 69. Dette er ikke noe som følges opp i plansaken, men kommunedirektøren ser viktigheten av kontroll av fremmede arter. Kommunedirektøren er enig i at området er av særlig interesse for allmennheten. Det er gjort en vurdering av bommen til uttalelsen fra Karl Arne Berg ovenfor. Kommunedirektøren mener at bebyggelsen i nord har en privatiserende effekt, og at bebyggelsens uteplasser, inkludert takterrasser, må reduseres. Forslagsstiller har ikke ønsket å etterkomme dette kravet. Det er videre krav om at bestyrerbolig skal deles inn i to enheter, hvorav



én av enhetene skal være utleieenhet for korttidsutleie og den andre kan benyttes som bestyrerbolig for å sikre drift/vedlikehold av campingplassen i perioden hvor campingplassen er åpen.

#### **Pål Erik Nilsen datert 18.10.2020**

Det foreslås å plante vegetasjon/trær rundt friluftsparkeringen sør i planområdet slik at den blir mindre synlig i terrenget. Eksempelvis kan det bygges jordvoller rundt parkeringen med vegetasjon som trives i området. Vegetasjon rundt i området ble fjernet for noen år siden. Fylkesmannen ville beholde noen trær i dette området, men disse har ikke klart seg pga. tøft klima høst/vinter.

Det stilles spørsmål til om det vil være mulig å tilrettelegge for en ny vei som kan koble friluftsparkeringen til veien som går i sør mot Moutmarka. Da kunne en la dagens vei være enveiskjørt og en ville løst problematikken med møtende trafikk, da kjørende til friluftsparkeringen vil benytte en annen vei enn de som skal til/fra Mostranda og campingen.

#### *Kommunedirektørens vurdering:*

Det er regulert inn et 4 meter bredt belte nord for friluftsparkeringen. Planforslaget hindrer ikke i at arealet beplantes med stedegen vegetasjon.

Moveien er flere steder svært smal og uoversiktlig, det er derfor stort behov for flere møteplasser langs veien. Den delen av Moveien som inngår i planavgrensningen er vist med møteplasser. Tilretteleggelse av ny vei til friluftsparkeringen som kobler seg på områdene i sør mot Moutmarka ligger utenfor planavgrensningen som er vedtatt for denne reguleringsplanen. Tilretteleggelse av ny kjørevei gjennom et viktig friluftslivsområde er i utgangspunktet ikke ønskelig.

#### **Ole Røed datert 20.09.2020**

Det uttales at oppgraderingen som ble gjort på campingplassen i 2015 var høyst nødvendig. Deler av terrenget er løftet for å hindre oversvømmelse. Forfallen og delvis råttne bebyggelse er fjernet. De sanitære fasilitetene er moderne og tilfredsstillende, og området er sikret med veibom. Det har vært campingplass her i mer enn 80 år, og reguleringsplanen må lages slik at det fortsatt er mulig med bærekraftig drift uten at det skal gå på bekostning av klima, miljø og allemannsretten.

Det uttales videre at det er avvik mellom eiendomsgrense og formålsgrense. I den pågående revisjonen av kommuneplanens arealdel bør formålsgrensen justeres til å sammenfalle med eiendomsgrensen. Kartverket sier i sin veileder for utarbeidelse av arealplaner det samme. For alle praktiske formål bør byggegrense mot sjø også følge eiendomsgrensen. Dette er også angitt i kommuneplanens utfyllende bestemmelser og retningslinjer punkt 16. Uttaler at lekeplassen da kan etableres i dette området og at eksisterende campingvogner ikke må flyttes.

Mener at punktene e og f i føringene løses best med skilting. Det er også i dag tverrforbindelse øst-vest og ved hjelp av god skilting vil området fremstå mer brukervennlig for besøkende og ikke virke privatiserende. Det må være kommunens ansvar å bekoste og vedlikeholde slik skilting.

Det vises til at kravene i punkt 27 i kommuneplanens utfyllende bestemmelser om at fortelt ikke kan være hverken høyere, lengre eller bredere enn campingvognens karosseri, ikke i samsvar med standardmål på dagens campingvogner og fortelt og kan derfor ikke bli stående.

I føringene punkt i sies det at maksimal størrelse på plattinger skal vurderes i planprosessen. Kommuneplanens utfyllende bestemmelser sier ikke noe om dette. Det uttales at en slik platting er å betrakte som uteområde for den aktuelle leietager, og mener at maks. størrelse på 50 m<sup>2</sup> bør være førende. Det er ikke naturlig at hver enkelt leietaker søker kommunen om å bygge platting, det må

være opp til eier av campingplassen å godkjenne hvert enkelt tiltak, dvs. å fungere som tiltakshaver. Brannforskriftene må også være gjeldende.

*Kommunedirektørens vurdering:*

Det arealet som i kommuneplanens arealdel 2018-2023 var avsatt til fritids- og turistformål, er tilsvarende det arealet som i tidligere kommuneplaner (siden 1996) har vært avsatt til næringsvirksomhet. Det har med andre ord ikke blitt gjort noen endringer på formålsgrensen før det i nylig vedtatt arealdel 2023-2035 ble endret fra fritids- og turistformål til friområde langs sjøen i øst og vest. Det påpekes at avgrensningen mot nord ikke er endret. Den følger den tidligere eiendoms grensen før den ble oppmålt og endret i 2012. Kommunedirektøren mener at dette er et svært viktig friluftsområde, og det vil være i strid med dagens strandsoneforvaltning å gjøre fritids- og turistformålet større på bekostning av friområdet/LNF-formålet. Kommuneplanens utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2018-2023 pkt. 16 anga *ikke* at formåls grensen skulle følge eiendoms grensen. Lekeplass må ligge innenfor areal avsatt til fritids- og turistformål. Det bemerkes at kommuneplanens arealdel nylig ble revidert, og at formåls grensen til fritids- og turistformålet har blitt endret i vest og øst, men avgrensningen mot nord er beholdt.

Tverrforbindelser er regulert inn og krav om skilting er omtalt i bestemmelsene.

Kommunedirektøren har foretatt en fornyet vurdering av størrelse på fortelt. Kommunedirektøren mener at punkt 27 i den tidligere kommuneplanens utfyllende bestemmelser er noe utdatert. I bestemmelsene er det derfor åpnet for at forteltet kan være inntil 0,5 m høyere enn campingvogna. Det er videre satt krav til maks. størrelse på fortelt, plattinger, levegger og total størrelse for en campingenhet. Disse størrelsesbegrensningene vil etter kommunedirektørens syn vil ivareta behovene til en campingenhet.

**Alexander og Stian Strøm Arnesen datert 06.10.2020**

Det uttales at campingplassen er nærmeste nabo til deres eiendom gbnr. 244/20. Det bemerkes at båthavnen brukes av hytteeiere i området som spaserer den korte distansen til båthavnen. Mener det derfor er unødvendig, og heller ikke ønskelig ut ifra et trafikkmessig og miljømessig perspektiv å tilrettelegge for parkeringsmulighet for båthavnen. Det uttales videre at dersom man ønsker å øke antall parkeringsplasser er løsningen en utvidelse av friluftsparkeringen i sør.

*Kommunedirektørens vurdering:*

Planforslaget legger opp til å utvide friluftsparkeringen i sør.

**Hans-Christian Moy datert 21.09.2020**

Det uttales at ved å dele opp campingområdet i tydelig kvadraturer med brede tverraker som sikrer siktlinjer mot sjøen fra hele campingplassen, får man følelsen av større plass, trygge branngater og lett tilgang til sjøen.

*Kommunedirektørens vurdering:*

Planforslaget viser parsellinndeling av campingplassen. Mellom parsellene er det 8 meter branngater.

**Margrethe B. Friis datert 18.10.2020**

Det uttales at kommunen kan sette føringer for arealbruken, og bør ikke gjennom en ny regulering gjøre det ulovlig lovlig. Det vises til RPR for indre Oslofjord som er særs viktig i skjærgården, og av hensyn til allmennheten.

Mener at utbyggingen på Mostrand i utgangspunktet er ulovlig. Bygningene er både i bruk/funksjon, skala/størrelse og plassering, provoserende, dominerende, og svært privatiserende. Med en opphevet plan, er området nå åpent for en fornuftig regulering, som tar inn over seg at vi befinner oss i en sårbar, og unik skjærgårdsnatur, som nærmeste nabo til en offentlig strand, og Færder nasjonalpark.

Det vises til at hvis en moderne campingplass er det vi ser på Mostrand i dag, så hører ikke formålet camping hjemme her, og det bør finnes arealer for dette formålet andre steder. Hvis camping skal videreføres i reguleringen så må det reguleres for en type campingplass som forholder seg til gjeldende lover og regler, og det unike kystlandskapet som betyr så mye for så mange.

Videre er det listet opp en rekke merknader, blant annet at eksisterende bygninger i 100-meterssonen må fjernes, arealer for telting må avsettes, det bør ikke tillates faste leietagere da det privatiserer området ytterligere, om landskapet, servicefunksjoner, bom, sykkelparkering og ekspropriasjon.

*Kommunedirektørens vurdering:*

Kommunedirektøren vurderer at bebyggelsen i nord må reduseres da den har en privatiserende og avvisende effekt. Kommunedirektøren mener også at det kun skal tillates korttidsutleie av utleieenheter på campingplassen.

Innspill før varsling og behandling av planoppstart

**Harald og Satu Lund datert 25.04.2020**

Med bakgrunn i flere tiår som fast camping gjest på Mostrand campingplass ønskes det å komme med noen innspill til den forestående reguleringsplanen for plassen. Uttaler at campingplassen har utviklet seg med sanitære fasiliteter, vannuttak, elanlegg, nedgravde søppelkontainere og drenering. Uttaler at det har skjedd store forbedringer for rullestolbrukere, men har likevel noen ønsker:

1. Det ønskes en rampe på stranden slik at rullestolbrukere kan bade.
2. Sette opp stativ for redningsbøye på hver av de to badestrendene som brukes.
3. Mener at byggende ut mot stranden er riktig plassert. De er hensiktsmessige i forhold til bruk og sikkerhet på plassen.
4. Det må skiltes tydeligere hvor det er sti til stranden.

*Kommunedirektørens vurdering:*

Kommunedirektøren vurderer at tiltakene som ønskes er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene. Når det gjelder bygningene nærmest stranden, vises det til tidligere kommentarer.

**Inger-Lise og Bjørin Schjenken datert 21.04.2020**

Det uttales at de har fulgt utviklingen av plassen i 48 år. De skriver blant annet at Tjøme kommune åpnet for montering av ISO-fortelt i 2012. De har hatt samme plass i 34 år, men har byttet vogn opp gjennom årene. Siste gang de byttet vogn var i 2017. Det har aldri tidligere blitt påpekt at vogna står feil plassert. De mener det ikke vil være mulig å trekke vognene lenger inn på plassen, da terrenget skråner, og at det vil kunne hindre at brannbil kommer frem.

De skriver at de håper kommunen ender opp med at campingplassen blir værende med de løsninger som er der i dag. De har investert mye selv, og forventer at de blir refundert hvis de må flytte.

*Kommunedirektørens vurdering:*

Planforslaget regulerer for fremtidig bruk og vern av området, og har ikke tilbakevirkende kraft. Det

vil si at allerede godkjente tiltak basert på tidligere lovverk og plangrunnlag ikke må fjernes. Imidlertid vises det til vedlegget hvor lovligheten av campingenhetene er vurdert.

**Elin Weinwick Førde datert 24.04.2020**

Stiller seg bak brevet til Schjenken (vist foran). Det uttales at de kom til Mostrandha sommeren 1986, og har vært der siden. Ønsker tilgang til sanitæranlegget på lik linje med faste beboere, skoler og barnehager som får tilgang til toaletter.

*Kommunedirektørens vurdering:*

Planforslaget hindrer ikke at campinggjester har tilgang til sanitæranleggene.