



VIKEN OTTO

Håmmåren 1  
7633 Frosta

**Deres ref**

**Vår ref**

2022/3632-7

**Saksbehandler**

Marit Kristine Pedersen

**Dato**

17.04.2023

## Tilsynsrapport Frosta Camping

Tilstede på befaringen var:

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Eier av campingområdet: | Otto Viken og Eilert Viken-Hagerup   |
| Byggesak:               | Marit Kristine Pedersen, fagansvarlig byggesak, Frosta kommune<br>Hanne Åsli Sjøgren, juridisk rådgiver byggesak, Frosta kommune<br>Ann Kristin Røkke, rådgiver byggesak, Frosta kommune |
| Frosta vassverk:        | Bjørn Støwer   |
| Frosta kommune VA:      | Grzegorz Piotr Pietka  |
| Brann og redning:       | Anna Maria Dyrstad   |

### Bakgrunn for saken:

Kommunen har den 09.07.2021 varslet et tilsyn med alle campingplasser i kommunen. Formålet med tilsynet er å få en oversikt over om campingplassene er i samsvar med gjeldende regelverk og gitte tillatelser, da spesielt med tanke på brannkrav og reguleringsplan. Videre er formålet å få en oversikt hva gjelder tilknytning til kommunalt avløpsanlegg og Frosta vassverk, og eventuelt andre private VA-anlegg.

Frosta kommune gjennomførte 01.04.2022 stedlig tilsyn ved Frosta camping. Fra Frosta kommune var byggesak og VA-ansvarlig representert, sammen med Frosta vassverk og Innherred brann og redning. Fra campingplassen møtte Torleif Haugan og styreleder.

Formålet med tilsynet var at Frosta kommune får en oversikt over om campingplassene er i samsvar med gjeldende regelverk og gitte tillatelser, da spesielt med tanke på brannkrav og reguleringsplan. Videre er formålet å få en oversikt hva gjelder tilknytning til kommunalt avløpsanlegg og Frosta vassverk, og eventuelt andre private VA-anlegg.

### Regelverk:

#### Campingvogner

I byggesaksforskriften er unntaket for plassering av campingvogn på campingplass, som ble innført i 2003, videreført i § 4-2 første ledd bokstav c), jf. plan- og bygningsloven § 20-3 tredje ledd. Dette unntaket gjelder også for oppsetting av fortelt som enkelt lar seg montere og demontere.

---

**Postadresse:**

Fånesvegen1  
7633 Frosta

**Telefon:**

74 80 88 00

**Epostadresse:**

postmottak@frosta.kommune.no

**Org.nr:**

NO 944 482 253

**Internettadresse:**

www:frosta.kommune.no

Dersom campingvognen står på campingplass som er godkjent eller regulert for formålet, er den ikke søknadspliktig selv om den skal stå i mer enn 2 år. Her kan kommunene likevel legge inn forskjellige bestemmelser om avstand, tilknytning til vann og avløp mm i plan.

Tidligere var avstandskravet mellom campingvogner 3 meter. Campingvognene på campingplassen er plassert med mer enn 3 meters avstand.

### Spikertelt

Det finnes ingen offisiell definisjon av begrepet «spikertelt». Det er heller ingen konsekvent bruk av begrepet. Begrepene «spikertelt», «tretelt» og «spikerfortelt» blir ofte brukt om hverandre.

Med «spikertelt» sikter kommunen til tilbygg til/innkledning av campingvogner. Disse kan variere i utforming og størrelse. Felles for spikerteltene er at de fremstår som permanente byggverk ettersom det er vanskelig å flytte disse uten enten å rive konstruksjoner eller flytte dem ved hjelp av heiskran samt transporteres med spesialtransport/semitrailer.

Dersom det oppføres byggverk i tilknytning til campingvognen som ikke er laget med tanke på å kunne medflyttes og heller ikke er konstruert slik at det enkelt og raskt kan flyttes, vil byggverket vanskelig kunne anses som et midlertidig tiltak. Oppføring av slike tilbygg vil derfor som hovedregel være et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a. Dette er også slått fast i merknaden til bestemmelsen i Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (byggesaksdelen).

Kommunen vurderer at spikerteltene som er oppført på campingplassen er permanente byggverk, som burde vært omsøkt og godkjent av kommunen, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a. Hvis tiltaket blir permanent, så gjelder i utgangspunktet plan- og bygningsloven og de tekniske kravene fullt ut. Dette innebærer at før endringen av TEK17 § 11-6 syvende ledd så var avstandskravet mellom spikertelt 8 meter, så fremt spikerteltene ikke var adskilt med branncellebegrensende bygningsdeler. Ut fra målinger og tilbakemelding fra campingplassiere er det praktisert at avstanden mellom campingvogner og spikertelt på skal være 4 meter. Dette anses ikke å være i samsvar med tidligere regelverk, som gjaldt på tidspunkt for oppføring av spikerteltene.

### Villavogn

Villavogn eller mobil hytte er muligens et noe misvisende begrep ettersom de i motsetning til campingvogner ikke er mobile. Campingvogn er en registrerbar tilhenger med en slik dimensjon at det er lovlig å transportere den bak vanlig bil på offentlig vei, uten at det gjøres særskilte tiltak/innhentes særskilt tillatelse fra veimyndighetene. En villavogn derimot må på grunn av størrelse (fra 35m<sup>2</sup> til 75 m<sup>2</sup>) og hjul/understell transporteres på en semitrailer. Som følge av dette blir villavogner stående på mer permanent basis. Kommunestyret har tidligere besluttet at man i Frosta kommune ikke likestiller campingvogn og villavogner.

Det avgjørende etter plan- og bygningsloven være derfor være hvor lenge villavognen skal stå. Blir den stående mer enn 2 år, anses den som et permanent tiltak. Det oppstår da krav om søknad og tillatelse med bruk av ansvarlig foretak, jf. § 20-1 første ledd bokstav a. Campingplassen har 4 villavogner plassert. Ingen av dem er omsøkt og godkjent av kommunen. Noen av villavognene er veldig gamle.

### Dagens regelverk

Fra 01.03.2022 trådte endringer i TEK17 § 11-6 i kraft. Endringen tar sikte på å løse problemstillinger knyttet til faren for brannspredning på campingplasser regulert til campingformål. Det innføres et nytt krav om avstand på 4,00 m mellom campingenheter på campingplasser. Avstandskravet forutsetter at arealet på campingenheten ikke overstiger 75 m<sup>2</sup>, og at campingenheten ikke på noe punkt er høyere enn 4,0 m. Endringen innebærer en vesentlig lemping av gjeldende avstandskrav i TEK17 § 11-6 annet ledd på 8,0 m mellom lave byggverk som spikertelt, villavogner og lignende.

Her er det viktig å påpeke at det nye regelverket ikke får tilbakevirkende kraft. For eksisterende campingplasser med faste installasjoner, vil det nye regelverket først gjelde når det gjøres vesentlige endringer, som etablering av nye områder for camping, ny infrastruktur, som strøm, vann og avløp eller lignende.

Endringen med å forskriftsfeste begrepet campingenhet i TEK17 får ingen betydning for forståelsen av SAK10 § 4-2 bokstav c, som regulerer unntak fra søknadsplikt. Unntaket i § 4-2 bokstav c gjelder fortsatt kun for campingvogn med uisolert fortelt (enkelt fortelt av duk) på campingplass. Det innebærer at plassering/oppføring av villavogner, spikertelt ol. fremdeles vil være søknadspliktig.

I den nye bestemmelsen er det tatt inn en definisjon av hva som inngår i begrepet campingenhet. «I en campingenhet inngår campingvogn, bobil, villavogn, husvogn, telt, fortelt, spikertelt, terrasse, levegg og lignende byggverk.» I kontakt med campingplasseiere m.fl. har det vært mange spørsmål knyttet til endringene i TEK17 § 11-6 nytt syvende ledd, og om det medfører noen endringer i fortolkningen av villavogner og plassering av disse.

Spørsmålet er om endringen/definisjonen av campingenhet i ny TEK17 § 11-6 (7) innebære noen endring hva gjelder fortolkningen av campingvogner, slik at det på regulerte campingplasser kan oppføres permanente villavogner, husvogner m.m. og at dette må anses å være i samsvar med reguleringsplanen som tillater plassering av campingvogner? Eller får endringen kun betydning for avstandskravet, ved at avstandskravet likestilles for campingvogner og villavogner, og at det fortsatt vil være opp til kommunen å tolke om villavogner er i samsvar med reguleringsplanen?

Kommunens vurdering er at endringene i TEK17 § 11-6 fastsetter bl.a. avstandskrav mellom campingenheter, som f.eks. campingvogner, bobiler, villavogner og lignende. Det er fortsatt opp til kommunen å tolke egne kommunale planer og forholdet til egne reguleringsplaner.

Kommunens tidligere praksis:

Det kan se ut til at kommunen har hatt en relativt konsekvent praksis over noe tid med å likestille villavogner med campingvogner. Dette begrunnes med at det i kommunens saksbehandlingssystem ikke er journalført en eneste søknad om oppføring av villavogner, bortsett fra Hyndøyvågen som har søkt om midlertidig plassering av et villavogner. Flere campingplasseiere har opplyst at de har fått beskjed fra kommunens administrasjon om at oppføring av villavogn på en campingplass ikke er søknadspliktig.

Det samme kan sies om oppføring av spikertelt. Kommunen kan ikke se at det er journalført og behandlet søknader om oppføring av spikertelt på noen av campingplassene i kommunen, selv om det er klart at dette er et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a.

**Planstatus:**

Gjeldende reguleringsplan er «Hammeren», planid 1988002, vedtatt 13.12.1988. I tillegg er det en nyere reguleringsplan for området nord på eiendommen, «Hammeren 2», planid 2014001, vedtatt 28.2.2017.

Området reguleres til følgende formål:

1) Bebyggelse og anlegg:

- a. Boligbebyggelse
- b. Campingplass
- c. Lek/Friareal

2) Vei og teknisk infrastruktur

- a. Vei/adkomst/sti
- b. Parkering
- c. Frisiktsone ved vei

**Utviklingen av campingplassen:**













Som bildene viser er den største utviklingen av campingplassen i årene mellom 1990 og 2004. I denne perioden er det etablert flere campingenheter, samt at det er påstartet en utfylling i strandsonen ved etablering av ny strandlinje og to moloer. Ut fra bildene kan man se at det er gjennomført vesentlige terrenginngrep i strandsonen, og moloene er utvidet for hvert år siden 2004. I dag er den etablert en ny strandlinje, som en kunstig sandstrand og to moloer. Kommunen vurderer ut fra den stedlige befaringen at det er snakk om et vesentlig terrenginngrep som er søknadspliktig

etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav k, innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Innenfor 100-metersbeltet er det ikke tillatt med andre tiltak enn fasadeendringer, jf. plan- og bygningsloven § 1-8.



Etableringen av strandsonen er ikke i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Som det fremgår av bildet, er den kunstig etablerte strandsonen i sin helhet utenfor reguleringsplanens grense.

Kommunen kan ikke se at det det vesentlige terrenginngrepet er omsøkt og godkjent av kommunen.

#### Antall campingenheter:

Det er plassert 52 campingvogner med tilhørende spikertelt. I tillegg er det plassert 29 villavogner på campingplassen. Villavognene er ikke omsøkt og godkjent av Frosta kommune.

Reguleringsplanen fra 1988 har i reguleringsplankartet bestemt hvor mange campingenheter som tillates innenfor de ulike områdene. Totalt tillates 78 campingenheter på dette området. I tillegg er det tillatt med 37 campingenheter på området som ble regulert i 2018. Totalt 115 campingenheter.

Antall campingenheter er i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

#### Størrelse og utforming av spikertelt:

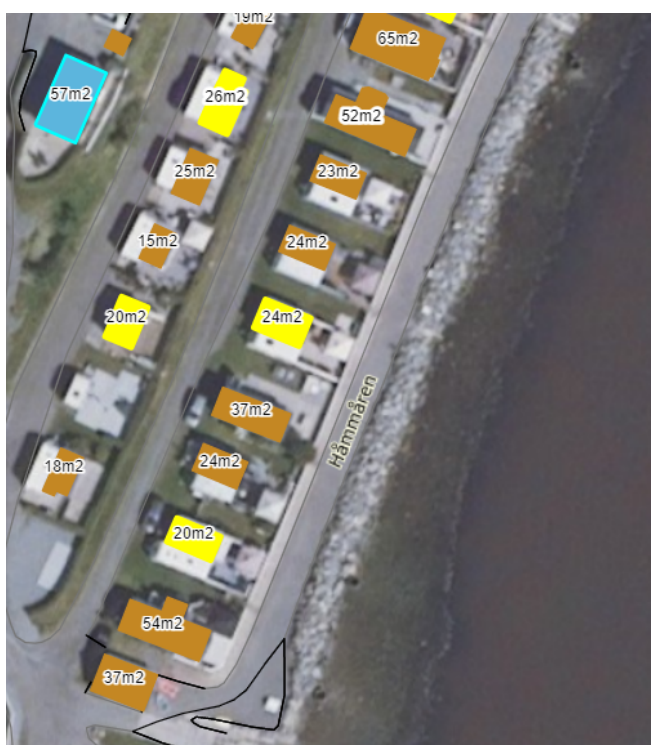
Størrelsen på spikertelt settes til maksimalt 20 m<sup>2</sup> med et maksimalt takutstikk på 40 cm ifølge reguleringsbestemmelsene. Terrasse og fortelt kan ikke overstige 40 m<sup>2</sup> til sammen og skal tilpasses terrenget.

Kommunen har på grunn av ressurs hensyn heller ikke målt størrelsen på absolutt alle spikerteltene på det stedlige tilsynet. Beregninger av bebygd areal baserer seg derfor på målinger gjort på tilsynet og målinger i matrikkelen. Målinger i kartinnsynet måler takflaten på bebyggelsen, slik bebygd areal er trolig noe mindre. Maksimalt takutstikk kan være 40 cm, så dette må trekkes fra arealet som er oppgitt i på takflatene nedenfor. Kommunen har av den grunn bare valgt å liste opp de spikerteltene som er klart over maksimalt tillatt bebygd areal. Grensen er satt ved 30 m<sup>2</sup>.



Målinger viser at de aller fleste av spikerteltene er innenfor kravene i gjeldende reguleringsplan.

Villavognene overstiger maksimalt tillatt bebygd areal og er 58, 65 og 52 m².







**Avstand mellom campinghetene:**

Kommunen har tatt utgangspunkt i oversiktskartet mottatt av campingplasser ved gjengivelsen av målte avstander mellom campingheter. Kommunen har fokusert på campingheter som har mindre avstander enn 4 meter. Målingene er gjort på det stedlige tilsynet og kontrollmålt i matrikkelen.



| Enheter                                  | Avstand    |
|--|------------|
| Nr. 59 og utleiehytte nr. 6              | 3,8 meter  |
| Nr. 8 og 9 (rød skrift i kartoversikt)   | 2,5 meter  |
| Nr. 9 og 10 (rød skrift i kartoversikt)  | 3,5 meter  |
| Nr. 10 og 11 (rød skrift i kartoversikt) | 3,5 meter  |
| Nr. 9 og 10                              | 2,7 meter* |

\*Campingplasser viste på det stedlige tilsynet frem dokumentasjon på at campinghetene er skilt med branncellebegrensende bygningsdeler.

**Strandsonen:**

Området nærmest sjøen er i gjeldende reguleringsplan regulert til «felles lek». Grensen for det regulerte lekearealet er vist med rød strek i bildet ovenfor. Innenfor dette området er det ikke tillatt med plassering av campingenheter. Dette området skal være felles areal som skal kunne benyttes av leietakere av campingplassen og allmennheten. Som det fremgår av bildet er det plassert 13 campingenheter helt eller delvis innenfor det felles lekearealet.

Som tidligere vist er det etablert en ny strandlinje med tilhørende moloer. Tiltakene ligger i sin helhet utenfor gjeldende reguleringsplan.

I tillegg er enkelte campingenheter plassert utenfor reguleringsplanens grense mot øst, jf. bilde nedenfor. Reguleringsplanens grense er vist med blå strek.





#### **Forholdet til naboeiendommer:**

Kommunen har tidligere mottatt klager fra eier av naboeiendommen 93/4,13. Klagen går i all hovedsak på at det er oppført bebyggelse helt i naboeiendommen.

På det stedlige tilsynet så kommunen at plattinger og mindre bebyggelse som boder og levegger er plassert tett inntil nabogrensen mot eiendommen 93/4,13 for campingenhetene benevnt som 45, 47, 57, 58, 61, 64 og 65 i campingplassens oversiktskart.

Kommunens vurdering er at det ikke er fastsatt byggegrense mot naboeiendommen i gjeldende reguleringsplan. Dette innebærer at gjeldende avstandskrav til naboeiendommen er plan- og bygningsloven § 29-4 som er gjeldende. I henhold til denne bestemmelsen kan frittliggende bygninger inntil 50 m<sup>2</sup> bebygd areal plasseres 1 meter fra felles nabogrense. Bygninger over 50 m<sup>2</sup> bebygd areal må plasseres minimum 4 meter fra felles nabogrense.

#### **Vann og avløp**

Etter utført tilsyn på campingplasser i Frosta kommune, fikk kommunen godt innblikk i det eksisterende avløpsinfrastruktur på alle campingplasser. Noen av campingplasser er påkoblet til kommunal infrastruktur og noen har privat avløpsanlegg.

Kommunen har observert at fleste bobiler, campingvogner, villvogner som er plassert fast på campingplasser/campingsteder er tilkoblet til avløpsinfrastruktur med fast og proff påkobling (ikke midlertidig løsning).

Frosta kommune bør vite eksakt antall bobiler, campingvogner, villvogner som er tilkoblet avløp på hvert enkelt campingplass for å kunne tilpasse avløpsavgifter. Kommunen må også bli informert om eventuelle endringer ved etablering av nye campingvogner, bobiler. Dette er viktig for

riktig/rettferdig beregning av avløpsgebyrer for alle eiere av campingplasser som er påkoblet til kommunal avløpsinfrastruktur.

For campingplasser som har privat avløpsanlegg må Frosta kommune ha fokus på utslippstillatelser og antall PE for eksisterende slamavskillere som brukes. Dette for å oppfylle rensekrav på alle private anlegg. Kommunen skal/bør kontrollere om rensekravene ikke er overskredet på campingplasser som er etablert i kommunen.

Frosta kommune må være informert av anleggseiere om eventuelle nye tilkoblinger for å holde oversikt over antall PE på anleggene. Dette skal hjelpe oss å holde både kontroll og god oversikt over miljøstand i områder hvor campingplasser er etablert.

#### **Brann og redning:**

På grunn av en langtidssykemelding har det fra brann og redning sin side ikke blitt skrevet noen egen rapport for det stedlige tilsynet ved Frosta camping. I et internt notat vises det til at det som kom frem under tilsynet stort sett var det samme for de øvrige campingplassene, at det ikke var tilstrekkelig og hurtig nok tilgang til slokkevann. For nærmere redegjørelse vedrørende brannsikkerhet bes det om campingplassseier tar kontakt med Innherred brann og redning.

#### **Funn/vurdering:**

Som det fremgår av tilsynsrapporten, er det avdekket forhold i strid med gjeldende regelverk.

- Størrelsen på noen av spikerteltene er ikke i samsvar med gjeldende reguleringsplan
- Campingenheter er plassert utenfor reguleringsplanens grense
- Campingenheter er plassert på areal regulert til felles lek mot strandsonen
- Det er utført vesentlige terrenginngrep innenfor 100-metersbeltet ved etablering av ny strandsone og moloer
- Avstanden mellom spikertelt er for liten. Avstandskravet er 8 meter. De aller fleste campingenheter er plassert 4 meter fra hverandre, noen med mindre avstand.
- Avstanden til naboeiendommen 99/4, 13 for campingenheter benevnt som 45, 47, 57, 58, 61, 64 og 65 anses ikke å være i samsvar med avstandsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 29-4.

Det gis anledning til å levere tilsvar/rettinger til denne tilsynsrapporten. Frist for tilsvaret settes til 01.06.2023.

Med hilsen

Ingvild Øfsti  
Kommunalsjef organisasjon og samfunn

Marit Kristine Pedersen  
Fagansvarlig byggesak

Kopi til:

INNHERRED BRANN OG REDNING  
FROSTA VASSVERK SA

*Dette brevet er godkjent elektronisk i Frosta kommune og har derfor ingen signatur.*