



ÅSHOLMEN CAMPING Siv Mølås Elvrum

Kvamdalsvegen 521
7633 FROSTA

Deres ref	Vår ref 2022/3632-8	Saksbehandler Marit Kristine Pedersen	Dato 17.04.2023
------------------	-------------------------------	---	---------------------------

Tilsynsrapport Åsholmen camping

Tilstede på befaringen var:

Eier av campingområdet:	Ikke møtt
Byggesak:	Marit Kristine Pedersen, fagansvarlig byggesak, Frosta kommune Hanne Åsli Sjøgren, juridisk rådgiver byggesak, Frosta kommune Ann Kristin Røkke, rådgiver byggesak, Frosta kommune
Frosta vassverk:	Bjørn Støwer
Frosta kommune VA:	Grzegorz Piotr Pietka
Brann og redning:	Terje Rennan, leder forebyggende avdeling Anna Maria Dyrstad, branninspektør

Kommunen fikk ingen tilbakemelding på varslet om tilsyn fra campingplasser. Campingplasser møtte heller ikke på det varslede stedlige tilsynet. Kommunen sender tilsynsrapporten til registrert eier av campingplassen, organisasjonsnummer. I tillegg sendes det kopi av rapporten til grunneier.

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.

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

Frosta kommune gjennomførte 31.03.2022 stedlig tilsyn ved Åsholmen campingplass. Fra Frosta kommune var byggesak og VA-ansvarlig representert, sammen med Frosta vassverk og Innherred brann og redning. Eier av campingplassen møtte ikke på tilsynet.

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.

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.

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 campingplassseier 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 35m² til 75 m²) 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 villavogner 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. Kommunen kunne ikke se at det var villavogner plassert på campingplassen på tidspunktet for det stedlige tilsynet.

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 m², 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:

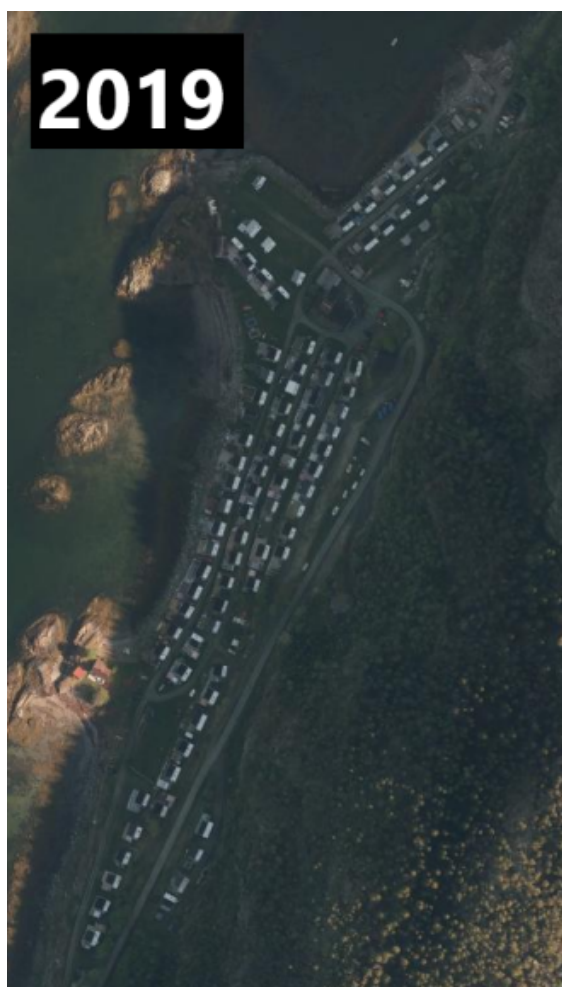
Det kan se ut til at kommunen har hatt en relativt konsekvent praksis over noe tid med å likestille villavogner med campingvogner. Dette begrunnes med at det i kommunens saksbehandlingssystem ikke er journalført en eneste søknad om oppføring av villavogner, bortsett fra Hyndøyvågen som har søkt om midlertidig 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 plan er en eldre strandsonesplan fra 1970-tallet. Denne strandsonesplanen er ikke vist i Kommuneplanens arealdel som reguleringsplan som fortsatt skal gjelde. Campingplassen er i Kommuneplanens arealdel avsatt til fritidsbebyggelse.

Utviklingen av campingplassen:



**Antall campingenheter:**

Åsholmen camping har 74 campingvogner med tilhørende spikertelt. I tillegg er det 12 korttidsplasser og 4 utleiehytter.

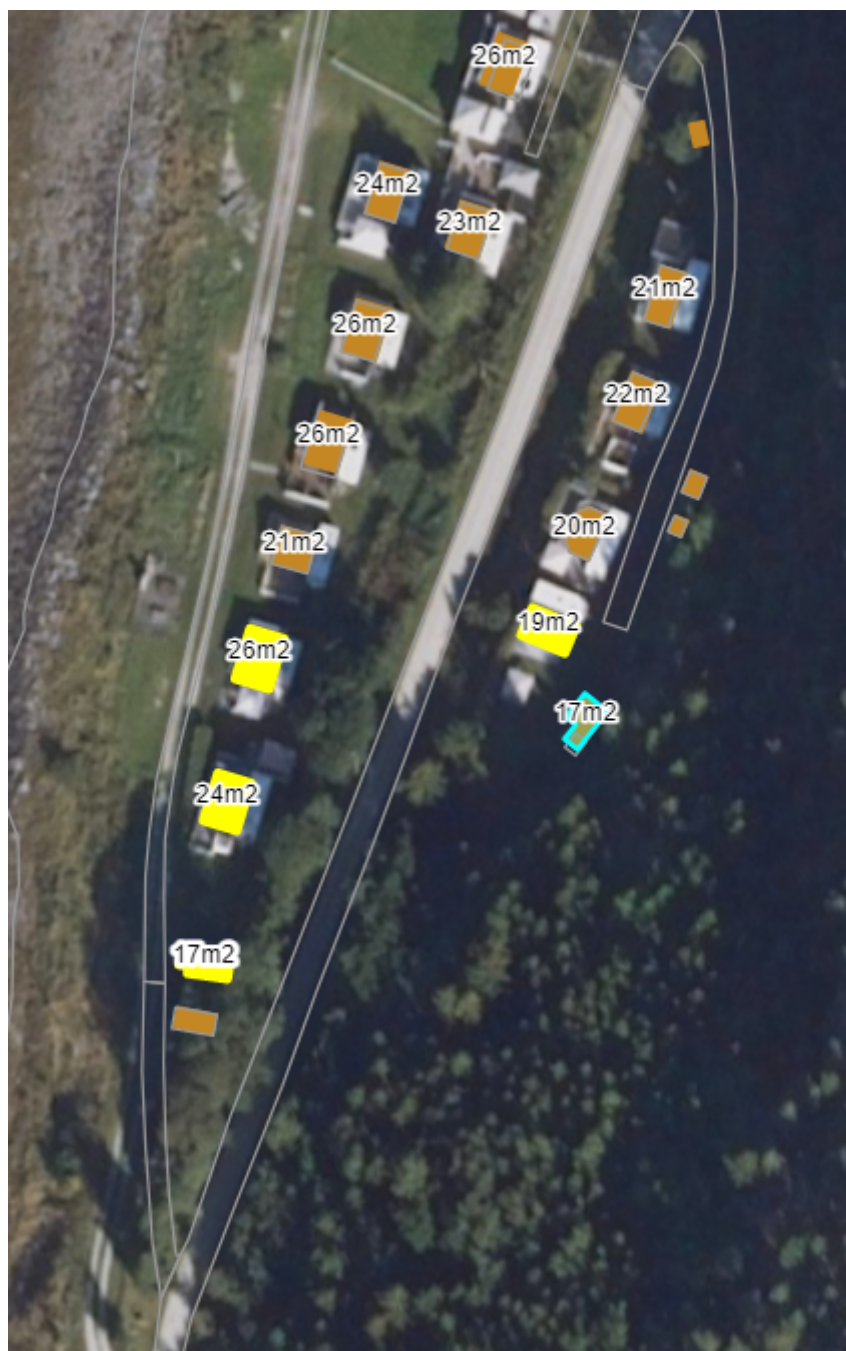
Strandsoneplanen fra 1970-taller viser to rekker med campingvogner, totalt 43 campingvogner. Dagens campingplass har nesten dobbelt så mange campingenheter som tillatt i strandsoneplanen.

Størrelse og utforming av spikertelt:

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 tabellene 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 m².







Målinger viser at det er få spikertelt som har et større bebygd areal enn 20 m². Samtidig er det en del plattinger som er større enn 20 m², spesielt nede ved strandlinjen.

Avstand mellom campinghetene:

Flere av campinghetene som inneholder campingvogn og spikertelt, med platting og rekkverk var sammenbygd i lang rekke, jf. bilder nedenfor.



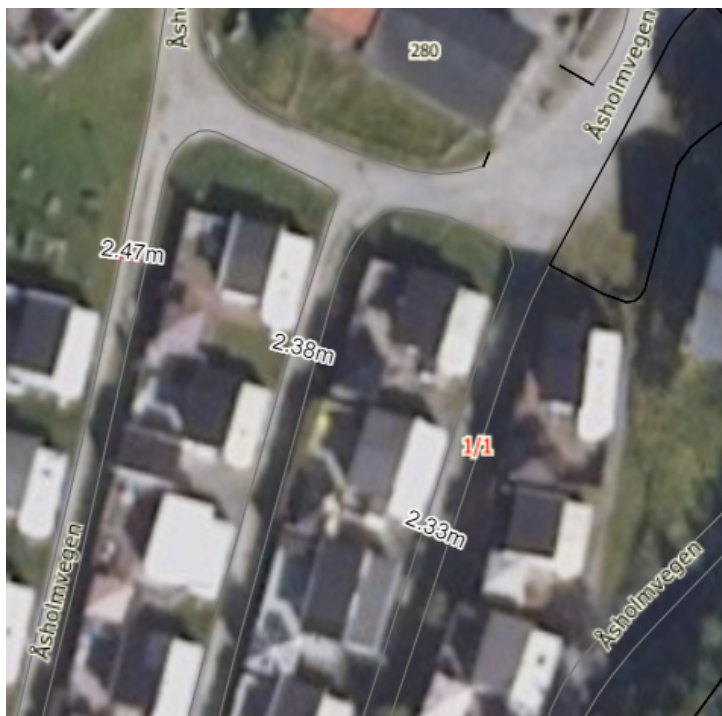




Bildene anses representative for store deler av campingplassen. Området sør på campingplassen var det større avstand mellom campingenhetene, og de var ikke sammenbygd med felles plattinger, levegger og gjerder.

En fullt utviklet brann i en campingvogn utvikler betydelig energi og strålevarme. Konsekvensen av den høye brannenergien er at faren for spredning blir større jo tettere campingenhetene står. Ekstra alvorlig er det enhetene er sammenbygd med felles plattinger, levegger og gjerder.

I tillegg er fremkommeligheten for brann og redning for smal, under 2,5 meter tilfeldig målt, jf. utklipp nedenfor. Dette medfører at mannskapsbil ikke kan kjøre inn ved en eventuell brann.



Til sist er det ingen slokkevanns uttak. Å benytte sjøvann som slukkevann er det ikke lagt til rette for.

Strandsonen:

Hele campingplassen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Campingenheter med tilhørende anlegg er plassert helt nede ved strandkanten, jf. utklipp nedenfor.



Strandsoneplanen er ikke digitalisert i kartinnsynet, slik at det er vanskelig å sammenligne dagens situasjon med hva som faktisk er tillatt i plan. Kommunen vurderer likevel at campingplassen har vokst seg ut over det to rekkene som er vist i strandsoneplanen. Rekken nærmest strandlinjen er ikke tillatt i strandsoneplanen.

Ansvar:

Det vil i det videre arbeidet bli stilt spørsmål om hvem som har ansvaret for at campingplassen er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, campingplassleier eller campingplassleietaker.

Ved ulovlighetsoppfølging etter plan- og bygningsloven skal eventuelle sanksjoner rettes mot «den ansvarlige». Det kan da tidvis oppstå tvilstilfeller om hvem som er rett adressat for eventuelle pålegg. Dette kan særlig være tilfelle på campingplasser hvor campingplassleietakere oppfører byggverk som skal stå mer enn 2 mnd.

Etter plan- og bygningsloven skal pålegg rettes til den ansvarlige. Med «den ansvarlige» menes personer eller foretak som enten har ansvar for feil, eller som ut fra eierskap, avtale eller lignende står inne for prosjektet. Ved ulovlig oppføring vil rett adressat i første rekke være eier/tiltakshaver, med andre ord noen som har en form for juridisk rådgivning over byggverket.

Bygningsmyndighetene anses å ha et visst skjønn når det gjelder avgjørelsen av hvem pålegget skal rettes mot der det er tale om flere mulige ansvarlige. Dette begrunnes bl.a. i at bygningsmyndighetene har et klart behov for effektivt å kunne håndheve etterlevelse av de pålegg som blir gitt, og dermed ivareta sitt ansvar for at plan- og bygningsloven blir overholdt. Hovedsiktemålet for bygningsmyndighetene må være å finne fram til hvem som kan gjennomføre det nødvendige rettingstiltaket. I denne vurderingen kan det bl.a. være relevant å legge vekt på hvor nær tilknytning den enkelte har til det aktuelle byggverket og hvilke muligheter vedkommende har til å oppfylle pålegget. Det legges derfor til grunn en relativt begrenset undersøkelsesplikt når det gjelder å foreta undersøkelse av underliggende privatrettslige avtaler.

Frosta kommune har ingen oversikt over hvem som er campingplassleietakere, og det bes om at campingplassleier i første omgang formidler kontaktinformasjon til alle campingplassleietakere.

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:

Eier møtte ikke på tilsynet som var meldt i god tid før møtedagen

- Objektet som inneholder campingvogn med spikertelt, med platting og rekkverk, var sammenbygd med hverandre i lang rekke.
- Når det gjelder framkommelighet for slokkeenhet/mannskapsbil var for smal (2,5 meter tilfeldig målt) slik at mannskapsbil ikke kunne ha kjørt inn ved en eventuell brann.
- Det er ingen slokkevanns uttak. Benytte sjøvann som slokkevann er det ikke lagt til rette for. Håndsløkkerutstyr er det utplassert på fem! plasser spredt på området, som er alt for lite
- Ingen generell informasjon om forebyggende brannvern.
- Ingen oversiktskart over slokkeposter

Oppsummering funn/vurderinger:

- Strandsoneplanen fra 1970-taller viser to rekker med campingvogner, totalt 43 campingvogner. Dagens campingplass har nesten dobbelt så mange campingenheter som tillatt i strandsoneplanen.
- Målinger viser at det er få spikertelt som har et større bebyggd areal enn 20 m². Samtidig er det en del plattinger som er større enn 20 m², spesielt nede ved strandlinjen.
- Flere av campingenhetene som inneholder campingvogn og spikertelt, med platting og rekkverk var sammenbygd i lang rekke
- En fullt utviklet brann i en campingvogn utvikler betydelig energi og strålevarme. Konsekvensen av den høye brannenergien er at faren for spredning blir større jo tettere campingenhetene står. Ekstra alvorlig er det enhetene er sammenbygd med felles plattinger, leegger og gjerder.
- Fremkommeligheten for brann og redning for smal, under 2,5 meter tilfeldig målt. Dette medfører at mannskapsbil ikke kan kjøre inn ved en eventuell brann.
- Det er ingen slokkevanns uttak
- Kommunen vurderer at campingplassen har vokst seg ut over det to rekkene som er vist i strandsoneplanen. Rekken nærmest strandlinjen er ikke tillatt i strandsoneplanen.

Med hilsen

Ingvild Øfsti

Kommunalsjef organisasjon og samfunn

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Marit Kristine Pedersen

Fagansvarlig byggesak

Kopi til:

FROSTA VASSVERK SA

INNHERRED BRANN OG REDNING

Bjørn Elvrum – grunneier

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