



BERNT KORSNES

Korsnesvegen 94
7633 Frosta

Deres ref

Vår ref
2022/3632-3

Saksbehandler
Marit Kristine Pedersen

Dato
17.04.2023

Tilsynsrapport Korsnes camping

Tilsynsrapport Korsnes camping

Stedlig tilsyn:

Tilstede på befaringen var:

Eier av campingområdet:	Bernt Korsnes
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:	Tronn Sæternes

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 04.04.2022 stedlig tilsyn ved Kornes camping. Fra Frosta kommune var byggesak og VA-ansvarlig representert, sammen med Frosta vassverk og Innherred brann og redning. Fra campingplassen møtte Bernt Korsnes.

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. 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 campingplasseier 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. Campingplassen har ingen villavogner plassert.

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) innebærer 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 Korsnes camping, planid 2006008, vedtatt 12.09.2006.

Området reguleres til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER

- Boliger med tilhørende anlegg
- Fritidsbebyggelse

- Naust

SPESIALOMRÅDER

- Privat veg, parkering
- Campingplass
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Privat småbåtanlegg (land)

FELLESOMRÅDER

- Felles avkjørsel

KOMBINERTE FORMÅL

- Område for fritidsbebyggelse og camping

Av reguleringsbestemmelsene pkt. 4.2 er følgende bestemt for området regulert til campingplass:

Spesialområder avsatt til camping skal nyttes til oppstillingsplasser for campingvogner og teltplass og dertil nødvendig biloppstillingsplass. I område for campinghytter kan det settes opp hytter for utleie.

Det er avsatt et eget område for døgnplasser/korttidsgjester på området regulert til campingplass. Dette er anvist på reguleringsplanen. På dette området er det ikke tillatt med spikertelt i tilknytning til campingvogner.

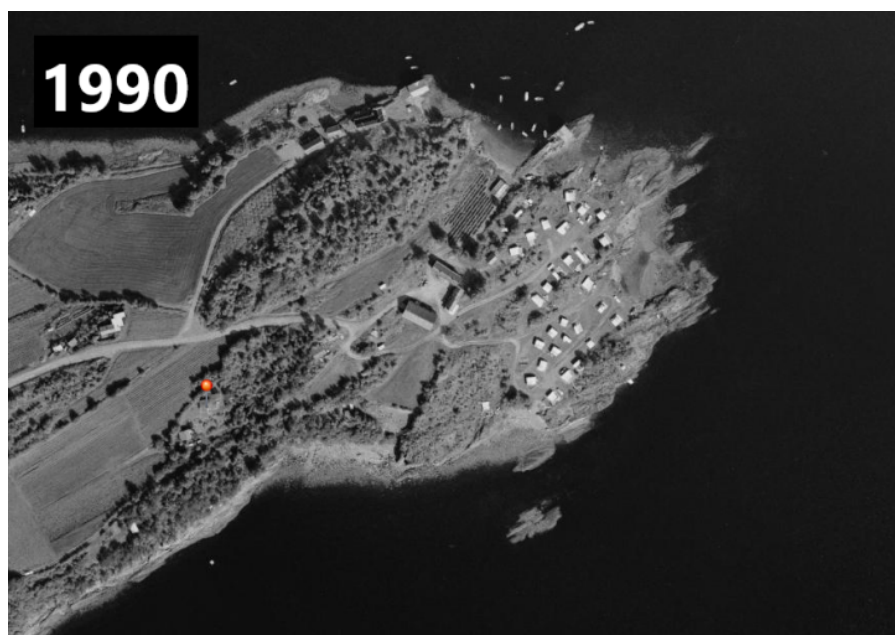
I tilknytning til campingvogner tillates det standard fortelt som produseres for den enkelte vogntype og inntil 25m² størrelse. Fortelt av andre materialer enn standard, for eksempel tre, kan monteres på følgende regler:

- Størrelsen på spikertelt settes til maksimum 20m² med et maksimalt takutstikk på 40 cm. Høyden skal ikke overstige campingvognen, men mønespiss kan likevel være inntil 0,3m høyere. Bredden kan være inntil 3,5 m og lengden som vognens lengde uten drag.
- Terrasse og fortelt kan ikke overstige 40m² til sammen og skal tilpasses terrenget.
- Fortelt og terrasse skal fjernes når campingvogn fjernes mer enn 6 uker.

- Utforming og fargevalg skal harmonisere med campingvognene og bebyggelse på stedet.
- Isolasjon må ikke være brennbar. Fortelt og terrasser må kunne demonteres uten at det blir varige spor i terrenget. Campingvognens drag må ikke innebygges i fortelt eller terrasse. Grunnmur eller støpte/nedgravde pilarer tillates ikke. Det tillates ikke innlagt vann i vogn eller fortelt uten tilknytning til godkjent avløpsanlegg. Campingvogner må plasseres slik at de øyeblikkelig kan tilkobles bil og fjernes ved evt. brann i nabovogn.

Kommunen har ved det stedlige tilsynet hatt fokus på områdene som er regulert til campingplass, friluftsområde på land og i sjø og vassdrag.

Utviklingen av campingplassen:







Den største utviklingen av campingplassen har skjedd i perioden mellom 1990 og 2004.

Det vil først gjøres en redegjørelse av campingplassen opp mot gjeldende reguleringsplan. Deretter vil det gis en redegjørelse i forhold til brann- og redning og vann og avløp.

Antall campingplasser:

Korsnes camping har totalt 87 campingvogner med tilhørende spikertelt. Opptellingen av antall campingenheter er gjort på det stedlige tilsynet, samt i kommunens kartinnsyn. Det kan være rom for mindre feiltellinger og det bes om at campingplasseier korrigerer tallene i et eventuelt tilsvarende dersom det er feil.

Det fremgår ikke av reguleringsbestemmelsene hvor mange campingenheter som er tillatt innenfor planområdet. Spesialområder avsatt til camping skal nyttes til oppstillingsplasser for campingvogner og teltplass og dertil nødvendig biloppstillingsplass.

Det er avsatt et eget område for døgnplasser/korttidsgjester på området regulert til campingplass. Dette er anvist på reguleringsplanen. På dette området er det ikke tillatt med spikertelt i tilknytning til campingvogner.

På det stedlige tilsynet kunne kommunen se at campingenheterne i all hovedsak er innenfor område som er regulert til campingplass.

Det er noen byggverk som er plassert utenfor reguleringsplanens grense mot sjøen, jf. utsnitt nedenfor.

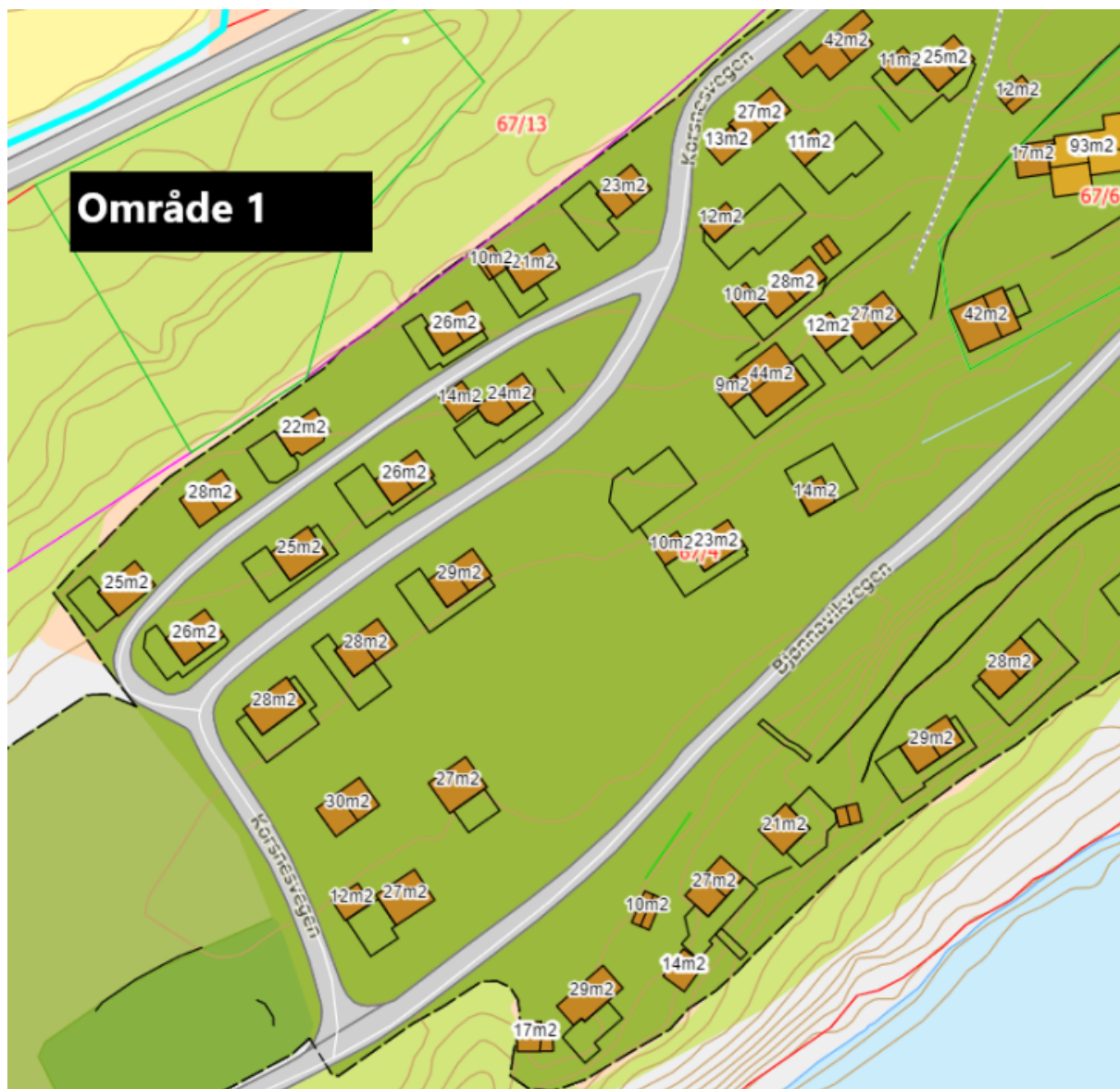


Byggverkene vist med rød sirkel er plassert på område som er regulert til friluftsområde på land. I henhold til reguleringsbestemmelsene pkt. 4.3 skal friluftsområdet være tilgjengelig for allmennheten. Det skal ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller området bruk som friluftsområde. Innregulerte gangsti skal være åpen for allmenn ferdsel.



Bebyggelsen vist med blå sirkler er i reguleringsplankartet vist som «eksisterende bebyggelse og campingvognplasser som skal fjernes».

Størrelsen på spikertelt:

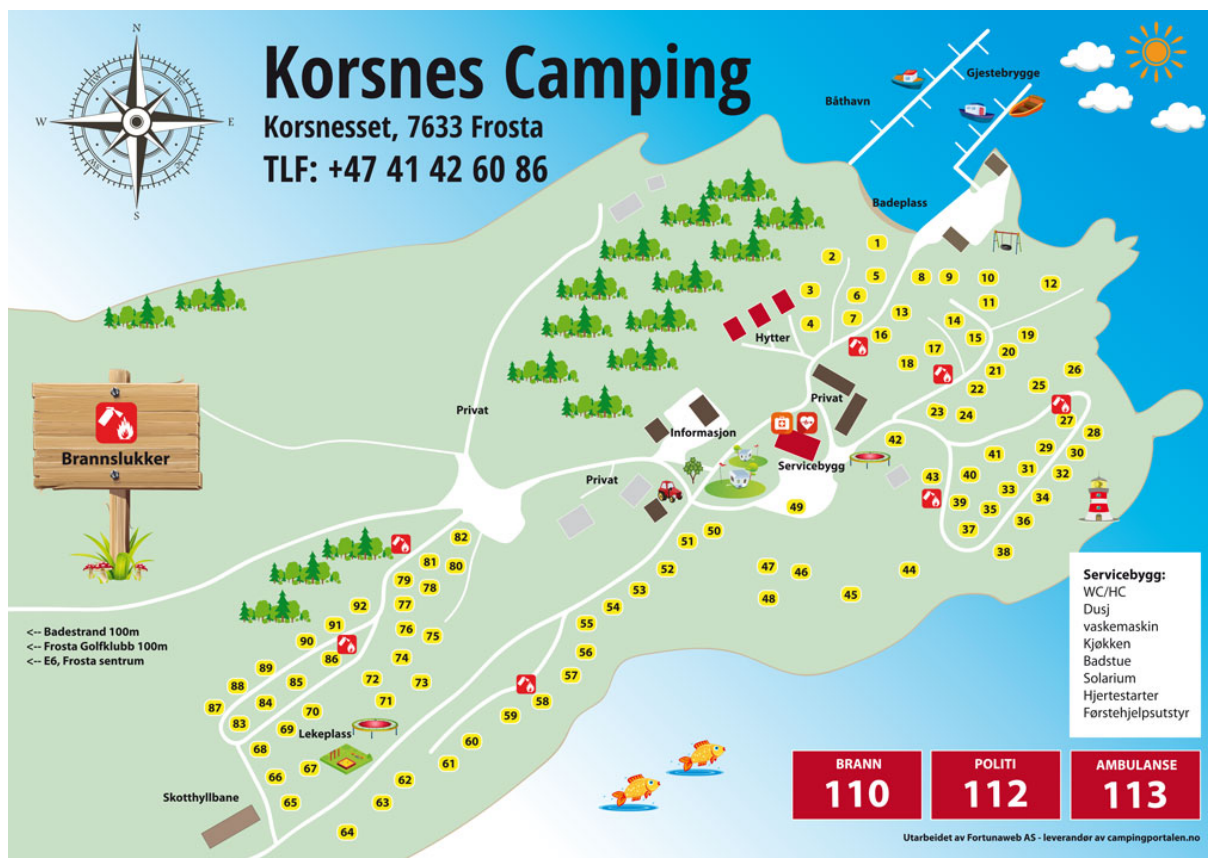




De aller fleste spikerteltene innenfor området er under 30 m². Som det fremgår av målingene i kartinnsynet er det noen spikertelt som har et større areal, fra 30 m² til 53 m². Plattinger kommer i tillegg.

Avstand mellom campinghetene:

Kommunen har tatt utgangspunkt i campingplassens eget oversiktskart for å beskrive avstandene mellom campinghetene.



Kommunen har fokusert på de campingene hvor avstanden er mindre enn 4 meter. Måling på det stedlige tilsynet og kartinnsynet viser følgende:

5	Campingvogn	3 m til nr. 6
6	Campingvogn	3 m til nr. 5
8	Campingvogn	2 m til nr 9
9	Campingvogn	2 m til nr. 8
10	Campingvogn	1 m til nr. 11 (brannmur)
11	Campingvogn	1 m til nr. 10 (brannmur)
14	Campingvogn	1 m til nr 15
15	Campingvogn	1 m til nr. 14
19	Campingvogn	1,5 til nr. 20
20	Campingvogn	1,5 til nr. 19
21	Campingvogn	2,4 m til nr 20
22	Campingvogn	2 m til nr 24
23	Campingvogn	2 m til nr 24
24	Campingvogn	2 m til nr 22 og 23
25	Campingvogn	2 m til nr. 26
26	Campingvogn	2 m til nr 25
29	Campingvogn	2 m til nr 31
30	Campingvogn	1,5 m til nr. 32
32	Campingvogn	0 m til nr 34
33	Campingvogn	2 m til nr 31
34	Campingvogn	1,5 til nr 35

35	Campingvogn	1,5 til nr 33 og 37
36	Campingvogn	1,7 m til nr. 34
37	Campingvogn	1,8 m til nr 35
50	Campingvogn	Ingen avstand mellom 50 og 51
51	Campingvogn	Ingen avstand mot 50, for liten avstand mot 52
53	Campingvogn	Bygd sammen med 54
54	Campingvogn	Bygd sammen med 53
55	Campingvogn	2 m til nr 56
56	Campingvogn	2 m til nr 55, 1,5 m til nr. 57
57	Campingvogn	1,5 m til nr. 56
71	Campingvogn	under 3 m til nr. 72
72	Campingvogn	under 3 m til nr. 71
74	Campingvogn	2,3 m til nr. 76, 2,7m til nr 75
75	Campingvogn	For liten avstand til nr. 74 og 76
76	Campingvogn	For liten avstand til nr. 74 og 75 og 77
77	Campingvogn	For liten avstand til nr 76 og 79
78	Campingvogn	2,8 m til nr. 79
79	Campingvogn	2,8 m til nr 77 og 78
80	Campingvogn	2 m til nr. 81
81	Campingvogn	2 m til nr 80

Målingene viser at avstanden gjennomgående er for liten mellom campingenhetene. Dette er forhold som kan gi økt fare for liv og helse ved en brann.

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 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, mao. noen som har en form for juridisk rådighet 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 formidler i første omgang formidler kontaktinformasjon til alle campingplassleietakere til kommunen.

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 renskrav på alle private anlegg. Kommunen skal/bør kontrollere om renskravene 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:

Beredskapsplan

- Det manglet beredskapsplan for campingområdet.
- Det var ikke utarbeidet prosedyrer i tilfelle brann som ivaretar varsling, evakuering, slokking evt. skadebegrensning.

Risikokartlegging

- Det må foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse for campingområdet.

Brannkummer

- Det må etableres brannkummer for slokkevann på campingområdet.
- Det eksisterer ingen brannkummer verken på den gamle eller på det nye campingområdet som er etablert. Eier som utbygger har ansvar for at dette blir etablert på campingområdet.

Slokkeutstyr/slokkeposter/merking

- Det må etableres noen flere slokkeposter på den gamle delen av campingområdet.

- Skap for slokkeposter må merkes med skilt om slokkeposter.
- Anbefalt avstand mellom slokkepostene er min. 25 m
- Det må plasseres informasjon flere steder ute på campingområdet hvor slokkeposter er utplasserte. Nødnr. til redningsetater må synliggjøres på hele campingområdet.

El-anlegg i boenheter/spikertelt.

- Tilsynet oppfordrer eier om å skaffe seg samtykke erklæring på at alt elektriske anlegg og utstyr i bygning/spikertelt er fagmessig utført av utdannet elektriker.
 - Informasjon om risiko med lading av el-sykkel og elsparke-sykkel.
 - Risiko med lading av el-bil fra innstallasjon fra spikertelt.
 - Eier av campingområdet må vurdere egne laddestasjoner for el-biler på campingområdet.

Avstand mellom boenheter/spikertelt.

- Det ble konstatert at det noen steder ikke var 3 m mellom boenhetene/spikertelt. Byggesak har foretatt oppmåling og det viser en del områder hvor avstand er for kort mellom boenhetene. Byggesak følger opp krav rundt dette.

Orienteringstavler med nyttige regler for bruken av campingområdet og branninformasjon

- Eier må vurdere å få opp flere informasjonstavler på campingområdet.
- Skifting av batteri i røykvarsler årlig. Røykvarsler har levetid max. 10 år.
- Alle boenhetene har krav om slokkeapparat. Plasseres på fast plass. Må kontrolleres av godkjent kontrollorgan 5 .hvert år.
- Når det gjelder gass-slange og gassregulator så må dette skiftes etter anbefaling av produsent. Gass-slanger skiftes 3. hvert år. Gass-regulator skiftes 5 hvert år.
- Informasjon om avstandskrav mellom campingenheter og krav til spikertelt slik at dette samsvarer i forhold til kommunens reguleringsplan.

Restriksjoner med brannfarlig aktivitet på campingområdet.

- Eier har ansvar for å forta risikokartleggingen på sitt campingområde.
- Eier må risikovurdere bruken av åpen flamme som grill, lykter og bålpanner på campingområdet. Dette er viktig for å unngå hurtig brannspredning på campingområdet.

Oppsummering av funn/vurdering:

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

- Størrelsen på de aller mange av spikerteltene er ikke i samsvar med gjeldende reguleringsplan
- Campingenheter er plassert utenfor reguleringsplanens grense
- «Eksisterende bebyggelse og campingvognplasser som skal fjernes» i reguleringsplanen er ikke fjernet.
- Avstanden mellom mange av spikerteltene er for liten. Avstandskravet er 8 meter. De aller fleste spikerteltene er plassert 4 meter fra hverandre, noen med mindre avstand.

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