

Dato: 23.05.2023

Til:
Andreas Mæland

Fra: Thomas Ross Raftemo, Teknikk og miljø stab

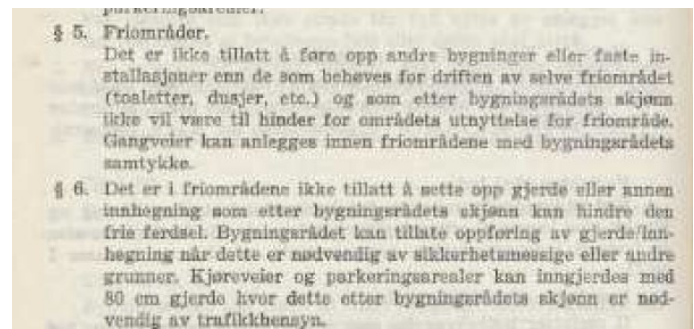
Gbnr 244/112 - Moveien 104 - Campingenheter - vurdering av lovlighet

I forbindelse med detaljreguleringen av Mostrand Camping har det kommet opp spørsmål om hvorvidt campingenhetene - herunder campingvogner, terrasser, levegger, spikertelt osv. er lovlig oppført.

Enhet for tilsyn og ulovlighetsoppfølging har fått i oppdrag å kartlegge den aktuelle delen av campingplassen, og vurdere lovligheten av tiltakene. Det ble i den forbindelse gjennomført en befaring på plassen 27. april 2023, der dagens situasjon ble dokumentert i form av bilder og det ble gjort enkle undersøkelser av byggemetode, fundamentering osv. Dagens situasjon er sammenliknet med tilgjengelige flyfoto fra perioden 2002 – 2019 for å kartlegge utviklingen. Det er også sett på og vurdert plangrunnlag og regelverksendringer i perioden.

Plangrunnlag

Eiendommen ble regulert til camping i 1968. Store deler av det område som i dag benyttes til oppstilling av campingvogner var i planen avsatt til friområdet. Det var i planen et forbud mot å føre opp bygninger og faste installasjoner, utover det som var nødvendig for driften av selve friområde (toaletter, dusjer etc.). Det var også forbud mot etablering av gjerde eller annen innhegning som kunne hindre fri ferdsel.

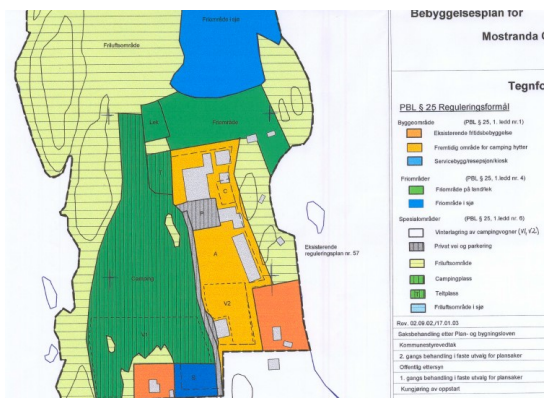


I 2003 ble det vedtatt en bebyggelsesplan for Mostrand Camping. Deler av det aktuelle området var avsatt til camping, mens det resterende arealet var avsatt til fremtidig område for campinghytter og som friluftsområde.

Gjennom bestemmelsene var det fastsatt et forbud mot oppføring av gjerder og andre former for konstruksjoner i tilknytning til campingvognene. Det kunne oppføres plattinger, men disse skulle ikke være faste installasjoner, de skulle ikke være større enn forteltet og de skulle utenfor sesong stables på anviste områder. Det var heller ikke lov med noen form for oppbygging av campingvognene, og det var ikke lov å føre opp noen form for spikertelt.

Campingvognene skulle ikke plasseres nærmere hverandre enn 3 meter, og eventuelt nye brannforskrifter skulle gå foran reguleringsbestemmelsene.

Campingvogner var kun tillatt på plassen mellom 1. mai og 15. september.



3.4 Gjerder, konstruksjoner, plattinger o.l

Det er ikke lov å føre opp gjerder eller noe annen form for konstruksjoner i forbindelse med campingvognene. I nord kan det imidlertid settes opp et steingjerde/tregjerde mot friluftsområde. Høyden skal ikke være over 0,5 meter.

Plattinger skal ikke være faste innstallasjoner. De skal fjernes etter endt sesong og stables på egnede områder i område V1 eller V2. Plattingene skal ikke være større enn forteltet.

Noen form for oppbygging av den enkelte campingvogn er ikke tillatt. Det samme gjelder alle former for spikertelt. Campingvogner skal være registrert og i kjørbær stand (ellers blir de betraktet som varige konstruksjoner og er dermed ulovlig)

8

Campingvogner skal under ingen omstendigheter stå nærmere hverandre enn 3 meter eller 3m fra vogn til naboens fortelt. Kjøretøy kan imidlertid plasseres i sonen mellom vognene. Dersom nye brannforskrifter skulle bli gjeldene vil de gjelde foran denne bestemmelsen.

Campingvognene kan utplasseres fom. 01.05. Etter sesongen, senest 15.09 skal alle campingvogner, telt, golv osv fjernes.

3.5 Friluftsområder

Det er ikke tillatt å plassere campingvogner i friluftsområder.

Både reguleringsplanen fra 1968 og bebyggelsesplanen fra 2003 ble opphevet i 2021, etter at det var igangsatt ny detaljregulering i 2020.

I 2018 omgjorde Færder kommune tillatelsene til ny bebyggelse på campingplassen som var gitt av Tjøme kommune i 2015. Omgjøringen ble påklaget, og i klagebehandlingen kom Fylkesmannen i Vestfold til følgende slutning når det gjaldt gyldigheten av bebyggelsesplanen, og hvorvidt den skulle legges til grunn for bruken av området:

«Etter en helhetsvurdering har Fylkesmannen konkludert med at bebyggelsesplanen av 2003 må anses å være et vedtak som er til fordel for tiltakshaver og må derfor legges til grunn selv om den er ugyldig. I vår vurdering har vi lagt stor vekt på at det er gitt tillatelser i tråd med planen.»

Altså var bebyggelsesplanen som ble vedtatt i 2003 styrende for arealutviklingen på eiendommen i perioden 2003 til 2021.

Campingenheter – utvikling mellom 2007 og 2021

Det finnes tilgjengelige flyfoto fra 2002 og 2007. Siden bebyggelsesplanen ble vedtatt i 2003, har vi valgt å legge flyfotoene fra 2007 til grunn som starttidspunkt for våre vurderinger.



Flyfoto 2007

Flyfoto fra 2007 viser 60 campingenheter bestående av campingvogner med tilhørende fortelt, de fleste plassert på terrasser. I tilknytning til noen av campingenhetene er det oppført mindre gjerder og levegger. Med få unntak er det ikke oppført plattinger eller terrasser som er større enn forteltene. I all hovedsak ser campingplassen ut til å være i samsvar med bebyggelsesplanen fra 2003.



Flyfoto fra 2017 viser 57 campingenheter med oppstilte campingvogner med tilhørende installasjoner. I tillegg er det oppstilt en bobil.

I elleve av campingenhetene er det fortsatt fortelt til campingvognene. I de resterende 46 enhetene er det oppført isolert fortelt/spikertelt. I tilknytning til de fleste campingenhetene er det oppført terrasser, og det er på et stor antall av enhetene også oppført gjerder og levegger. Gjennom våre undersøkelser kan det slås fast at flere av disse tiltakene er å anse som faste installasjoner.

De isolerte forteltene/spikerteltene er i all hovedsak levert av to produsenter, Mestercamp og Villacamp. Spikerteltene er fast montert til terrassene de er plassert på , og det er ingenting som tyder på at de blir demontert utenfor sesong.



Den største og mest omfattende campingenheten



Tilfeldig utvalgt campingenhets som illustrasjon



Tilfeldig utvalgt campingenhets som illustrasjon

Det har altså i perioden 2007 – 2019 blitt oppført 46 isolerte fortelt/spikertelt, og et stort antall terrasser, gjerder og leegger som må anses som faste installasjoner.

Søknadsplikt

Plassering av campingvogn med fortelt som enkelt lar seg montere og demontere, så lenge plasseringen skjer på en campingplass, er ikke et søknadspliktig tiltak, jf. pbl. § 20-5 fjerde ledd, jf. SAK10 § 4-2 første ledd bokstav c.

Derimot vil oppføring eller plassering av et spikertelt eller isolert fortelt som skal stå i mer enn to måneder være å anse som et søknadspliktig tiltak – selv om tiltaket er ment som midlertidig. Dette fremgår blant annet av KMD sitt innlegg 14. april 2021 der følgende fremgår:

«For eksempel vil et "spikertelt" eller isolert fortelt som skal stå i mer enn 2 måneder, anses som et lavt byggverk etter plan- og bygningsloven. Å sette opp et slikt byggverk er et søknadspliktig tiltak.»

Dersom tiltaket skal stå i inntil to år faller det inn under pbl. § 20-4 første ledd bokstav c. Dersom tiltaket skal stå i mer enn to år anses det som permanent, og faller inn under pbl. § 20-2, jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav a.

En forutsetning for at et tiltak kan plasseres, både midlertidig og permanent, er at det er i samsvar med plan. Som det fremgår over var det et eksplisitt forbud mot alle former for spikertelt i bebyggelsesplanen. Oppføring eller plassering av spikertelt eller isolerte fortelt var altså i strid med plan i perioden 2003 til 2021, og av den grunn avhengig av dispensasjon etter pbl. kapittel 19. Det samme gjelder for faste terrasser/plattinger, gjerder og levegger.

Vi har gjennomgått Tjøme kommunes arkiv uten å finne noen søknader om etablering av isolerte fortelt/spikertelt eller andre installasjoner knyttet til campingdelen av Mostrand Camping.

Avstandskrav

I henhold til TEK17 § 11-6 sjuende ledd skal avstanden mellom campingenheter være minimum 4 meter. Før endringen i teknisk forskrift som trådte i kraft 1. mars 2022, var kravet til avstand mellom lave byggverk som spikertelt og isolerte fortelt 8 meter.

I all hovedsak er spikerteltene på Mostrand Camping plassert nærmere andre spikertelt enn 8 meter, og de var av den grunn i strid med de avstandskravene som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Konklusjon

Det er mellom 2007 til 2021 plassert og oppført en rekke tiltak som isolerte fortelt/spikertelt, faste terrasser/plattinger, levegger og gjerder, på Mostrand camping. Vi har ikke i detalj vurdert lovligheten av hver enkelt campingenheter, hver for seg. Vi mener imidlertid at det på bakgrunn av områdeundersøkelsene kan konkluderes med at tiltakene som ble oppført i perioden i all hovedsak er i strid med bebyggelsesplanen fra 2003, og av den grunn avhengig av dispensasjon. Vi mener også at tiltakene har vært plassert lengre enn to måneder, og at de av den grunn også var avhengig av søknad og tillatelse før de ble etablert. Vi har ikke kunne finne at noen av tiltakene er omsøkt.

En legalisering av tiltakene vil måtte skje gjennom søknad om etterhåndsgodkjenning. Gjeldende regelverk for blant annet avstand mellom campingenheter vil da gjelde. Vi anbefaler at dette hensyntas i det videre planarbeidet.

Uttalelse – søknadsplikt for campingvogner mm.:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/-20-1-20-2-og-20-3-tilbakemelding-pa-henvendelse-om-soknadsplikt-for-campingvogner-villavogner-og-spikertelt/id2394488/>

Høringsnotat – endring av teknisk forskrift:

https://dibk.no/globalassets/aktuelle-horinger3/150319_/horingsnotat_forslag-til-endringer-i-byggteknisk-forskrift--11-6-om-brannsikkerhet-og-avstandskrav-pa-campingplasser.pdf

Innlegg fra KMD – endringer i regelverk for camping

<https://www.regjeringen.no/contentassets/c75177536c14449799de0d984757a25e/webinar-for-campingbedriftene-14.-april-2021-innlegg-ved-statssekretar-heidi-nakken-kommunal-og-moderniseringsdepartementet.pdf>

Kopi til:

Ingunn Kjærstad

Margrethe Løgvæn

Kopi til:
Per Ole Rønning