

Kort fortalt

Saka sagt med éi setning:

Kommunedirektøren anbefaler avslag på planendringen for Slettebø Gård, da endringen vil føre til søknadsplikt for alle tiltak innenfor området og skaper usikkerhet knyttet til arealbruk og byggesak.

Bakgrunn for saka:

Forslaget om endring av reguleringsplanen for Slettebø Gård (PlanID 1020B) er fremmet for å åpne for faste vogner i tillegg til campingvogner. Bakgrunnen for forslaget er at det er søkt om dispensasjon for etablering av fast vogn på eiendommen, og det forventes flere lignende søknader. Skogly Camping peker på at Brusand Camping og Ogna Camping allerede har fått godkjent slike endringer, og argumenterer for at eldre reguleringsplaner bør tilpasses dagens behov for mer moderne campingovernatting. Endringen er foreslått gjennomført etter forenklet prosess i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14.



Saksnummer	Utval	Møtedato
029/25	Utval for samfunn	03.04.2025

Saksbehandlar: Kasper Eiane

Sak - journalpost: 24/1932 - 18

Revisjon - PlanID 1020B Slettebø Gård

Kommunedirektøren si innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler at planendringen **ikke godkjennes** i sin nåværende form.

03.04.2025 Utval for samfunn

Karen Gjersdal (Sp) stilte spørsmål om sin habilitet i saka, og trådte frå utvalet.

Det var ikkje vara for Karen Gjersdal.

Eit samla utval fann at Karen Gjersdal ugild etter forvaltningsloven § 6b.

Magnus Ånestad (Krf) fremja alternativ 1 i saksfremstillinga:

"Kommunedirektøren vedtar endringen av reguleringsplanen for Slettebø gård (planid 1020b) som en mindre reguleringsendring etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Vedtaket innebærer at:

- det tillates faste vogner i området, med en maksimal størrelse på 50 m² og mulighet for overbygg over terrasse på inntil 25 m²*
- endringen anses ikke å endre hovedformålet i planen og vurderes å være innenfor rammene av gjeldende regulering*
- det er ingen innsigelser fra overordnede myndigheter som stopper planendringen"*

Ved røysting mellom kommunedirektøren sin innstilling og alternativt 1 fremja av Magnus

Ånestad, blei forslag fremja av Magnus Ånestad samrøystes vedteke.

Karen Gjersdal tok plass at i utvalet.

USAM- 029/25 Vedtak:

Kommunedirektøren vedtar endringen av reguleringsplanen for Slettebø gård (planid 1020b) som en mindre reguleringsendring etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Vedtaket innebærer at:

- det tillates faste vogner i området, med en maksimal størrelse på 50 m² og mulighet for overbygg over terrasse på inntil 25 m²
- endringen anses ikke å endre hovedformålet i planen og vurderes å være innenfor rammene av gjeldende regulering
- det er ingen innsigelser fra overordnede myndigheter som stopper planendringen



Saksframlegg:

Bakgrunn for saken

Skogly camping har søkt om en endring av reguleringsplanen for Slettebø gård (planid 1020b). Endringen gjelder reguleringsbestemmelse § 3, hvor området avsatt til camping nå også åpner for "faste vogner" i tillegg til campingvogner, slik at bestemmelsen lyder:

"i område avsatt for camping tillates 65 campingvogner/faste vogner for helårsbruk."

For å presisere hva som menes med "faste vogner", er det foreslått følgende definisjon:

Permanente vogner:

- maksimal størrelse på inntil 50 m²
- i tilknytning til vognene kan det etableres grunnmur av midlertidig eller mer permanent karakter
- det tillates oppført overbygg over terrasse, markise, lysplate eller lignende innretning med bruksareal på inntil 25 m²
- innretning kan ikke oppføres høyere enn vognen
- det tillates ikke takoverbygg over vognen

Endringen er vurdert som en mindre reguleringsendring etter plan- og bygningsloven § 12-14 og har vært på høring hos berørte parter.

Innkommene merknader

Det har kommet uttalelser fra Statsforvalteren i Rogaland, Rogaland fylkeskommune og Bane nor. Innspillene er oppsummert under:

1. Bane Nor har ingen merknader til planendringen.
2. Statsforvalteren i Rogaland **fraråder**, og stiller spørsmål ved om "faste vogner" innebærer permanente byggverk og om dette i realiteten endrer reguleringsformålet fra camping til hytteområde.
 - de viser til naturmangfoldloven § 49, som krever at kommunen vurderer hvordan endringen påvirker jærstrendene landskapsvernområde.
 - videre påpeker de at tek17 § 11-6 krever minimum 4 meters avstand mellom campingenheter, noe som ikke er regulert i bestemmelsene.
 - de mener det er ugunstig at alt innenfor området vil kreve byggesøknad, noe som kan skape utfordringer både for brukere og forvaltning.
3. Rogaland fylkeskommune **fraråder** planendringen med begrunnelse i at permanente vogner i realiteten vil kreve byggesak etter plan- og bygningsloven.
 - de viser til at dette kan føre til en formell endring av arealformålet, noe som krever en



ordinær reguleringsprosess.

- videre mener de at en økt grad av permanente installasjoner kan utfordre dagens praksis for campingdrift og medføre økt søknadsplikt for tiltak innenfor området.

Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren legger frem to alternative innstillinger for politisk behandling.

Alternativ 1 – vedtak om godkjenning av planendringen

Kommunedirektøren vedtar endringen av reguleringsplanen for Slettebø gård (planid 1020b) som en mindre reguleringsendring etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Vedtaket innebærer at:

- det tillates faste vogner i området, med en maksimal størrelse på 50 m² og mulighet for overbygg over terrasse på inntil 25 m²
- endringen anses ikke å endre hovedformålet i planen og vurderes å være innenfor rammene av gjeldende regulering
- det er ingen innsigelser fra overordnede myndigheter som stopper planendringen

Alternativ 2 – vedtak om avslag på planendringen

Kommunedirektøren avslår endringen av reguleringsplanen for Slettebø gård (planid 1020b) med følgende begrunnelse:

- merknader fra Statsforvalteren i Rogaland og Rogaland fylkeskommune tilsier at endringen vil føre til søknadsplikt for alle tiltak i området, noe som er ugunstig for både brukere og forvaltning
- endringen vil kunne medføre en realitetsendring i arealformålet, og kan dermed ikke vurderes som en mindre reguleringsendring etter plan- og bygningsloven § 12-14
- det er ikke satt klare avstandsbegrensninger mellom campingenheter, noe som kan føre til konflikter med tek17 § 11-6
- planen mangler en grundig vurdering av konsekvensene for jærstrendene landskapsvernområde, slik naturmangfoldloven § 49 krever

Planendringen anses dermed ikke å være en mindre reguleringsendring.

Kommunedirektørens anbefaling

Planendringen vil medføre at alle tiltak innenfor området blir søknadspliktige, noe som er ugunstig for brukere og forvaltning. På bakgrunn av innspillene som har kommet, og de konsekvensene som kan oppstå knyttet til arealbruk og byggesak, anbefaler kommunedirektøren **alternativ 2**.

Vedlegg:

1020B Plankart

Rev. 1020B Planbestemmelser

1020B Planbestemmelser

fylkeskommune

forespørsell om endring



Hå
kommune

Vedlegg:
statsforvaltar
bane nor