

Kort fortalt

Saka sagt med éi setning:

Detaljreguleringen legger til rette for campingplass.

Bakgrunn for saka:

Saksnummer	Utval	Møtedato
063/25	Utval for samfunn	21.08.2025

Saksbehandlar: Kasper Eiane

Sak - journalpost: 24/5882 - 20

Detaljregulering for Grønefed camping planid 202405 - Førstegangsbehandling

Kommunedirektøren si innstilling:

1. Hå kommune legger planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningslovens § 5-2, § 12-10 og § 12-11.
2. Det tas sikte på å oppheve deler av følgende gjeldende detaljregulering «Helgå aktivitetsleir, Oгна» med planID 1018G inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljregulering for Grønefed camping planID 202405.

21.08.2025 Utval for samfunn

Tone Karin Slettebø (Frp) stilte spørsmål om sin habilitet i saka, og trådte frå utvalet.

Eit samla utval fann Tone Karin Slettebø inhabil etter forvaltningsloven § 6c.

Det var ingen vara til stades.

Kommunedirektøren si innstilling blei samrøystes vedteke.

Tone Karin Slettebø (Frp) tok plass at i utvalet.

USAM- 063/25 Vedtak:

1. Hå kommune legger planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningslovens § 5-2, § 12-10 og § 12-11.
2. Det tas sikte på å oppheve deler av følgende gjeldende detaljregulering «Helgå aktivitetsleir, Oгна» med planID 1018G inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljregulering for Grønefed camping planID 202405.

Saksframlegg:

Utredning:

Bakgrunn

Planarbeidet er fremmet av privat forslagsstiller Hans Berge Stokkeland, med Sweco AS som plankonsulent. Formålet med planen er å legge til rette for en campingplass med små campinghytter i stedet for tradisjonelle campingvogner, i tråd med kommuneplanens føringer for området. Konseptet innebærer å skape et miljø der campinghyttene står på søylefundament, slik at de er mobile og kan tilpasses til terrenget.

Planområdet ligger ved Grønefed på Ognå, mellom Nordsjøvegen og Helgåvatnet, rett ved Ognå golfbane og Ognå scene. Området utgjør rundt 22 dekar. I gjeldende reguleringsplan «Helgå aktivitetsleir, Ognå» fra 2000, er store deler av arealet regulert som friluftsområde og kulturelt bevaringsområde. Planområdet er i kommuneplanen 2024-2036 avsatt til campingformål. Intensjonen med ny regulering er dermed i tråd med overordnet plan. Det ble holdt oppstartsmøte med Hå kommune 24.10.2024, og Kommunedirektøren legger nå fram sak for 1. gangsbehandling.

Hensikten med planen

Planforslaget regulerer området til campingformål med plassering av inntil 25 campinghytter innenfor angitte byggegrenser, samt tilhørende samferdselsanlegg som tilkomst, gangsti og et felles parkeringsområde.

Campinghyttene skal føres opp med maksimal høyde på 4,0 meter over bakken og med minst 4,0 meter avstand seg i mellom i tråd med regler for campingplasser. Campinghyttene skal deles opp i parseller på maks 1200 m² avskilt av brannveier på minimum 8 meter. Hyttene skal vendes med hovedfasade mot sør/øst – bort fra nærliggende hyttefelt for å redusere innsyn og lysforurensing.

Som grunnlag for planforslaget er det utarbeidet flere faglige utredninger for å sikre muligheten til å ta en helhetlig vurdering av planområdet. Det er gjennomført konsekvensutredning med fokus på naturmangfold og friluftsliv, en risiko- og sårbarhetsanalyse, samt en VA-rammeplan som også omfatter overvannshåndtering. I tillegg er det utarbeidet et geoteknisk notat fra GrunnTeknikk AS som vurderer grunnforhold og områdestabilitet.

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Grønefed camping er mottatt fra forslagsstiller. Mer informasjon om planforslaget finnes i vedlagte plandokumenter.

Plandokumentene er:

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse

Planforslaget har følgende utredninger:

- Konsekvensturedning
- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- VA-rammeplan inkl. overvannshåndtering
- Geoteknisk notat

Innkomne merknader til planoppstart

Det ble varslet oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 04.12.2024. Kommunedirektøren har oppsummert merknadene under, og i sin helhet i merknadshefte.

- **Statsforvaltaren i Rogaland**
 - Planen er i strid mot kommuneplanens krav om mobile campingenheter.
 - Utbyggingen skjer i området med fare for flom og kvikkleireskred
 - Frykt for negativ påvirkning på rødlistede fuglearter rundt Helgåvatnet.
 - Fraråder å gå videre med planen
- **Rogaland fylkeskommune – plan, miljø og samfunn**
 - Planen er i strid med kommuneplanen og prinsippet om mobile enheter.
 - Sårbare fuglearter må skjermes mot inngrep og støy
 - Positiv til samlet parkering, men mener behovet ved Ognå Scene ikke er tilstrekkelig vurdert.
 - Krev forenklet trafikkvurdering og vurdering av avkjørsel fra Nordsjøvegen.
- **Rogaland fylkeskommune – seksjon for kulturarv**
 - Østlige delen er regulert som frilufts-/kulturvernområde.
 - Arkeologiske undersøkinger viser at eventuelle funn allerede er forstyrret.
- **Statens vegvesen**
 - Planen er i tråd med overordna planer.
 - Krever at veganlegg følger vegnormaler og legger vekt på trafiksikkerhet.
 - Forventer at trafikkpåvirkning blir en del av planprosessen.
- **NVE**
 - Planområdet ligger i fareområde for kvikkleire og flom.
 - Ber om grundige vurderinger av skred, flom, erosjon og overvannshåndtering.
 - Trygghet må dokumenteres i plankartet

- **Naboer**

- Bekymret for innsyn fra campinghytter og redusert bokvalitet.
- Positive til hytter vendt bort fra eiendommene og bruk av grønt tak.
- Ønsker bevaring av vegetasjon og skjerming mot lys og støy.
- Frykt for mer ferdsel og slitasje på naturområdene rundt Helgåvatnet.

Vurdering:**Plangrep**

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget legger til rette for et moderne og miljøvennlig campingkonsept. Hyttene er fundamentert på søyler som ikke ødelegger terrenget, arkitektur med grønne tak og tilpasset landskapet. Felles parkeringsplass vil føre til en trygg og god løsning for myke trafikanter.

Konfliktfull problemstilling

Det har kommet flere merknader fra offentlige myndigheter, som nevnt over. De er i all hovudsak knyttet til konflikt med kommuneplanen, naturverdier/fugleliv, trafikkforhold og slitasje.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Det har blitt utarbeidd en forenklet konsekvensutredning for tema naturmangfold og friluftsliv, jf. § 8 og § 10 i forskriften.

Utredningen viser at planområdet ligger nært et viktig funksjonsområde for fugl (Helgåvatnet), hvor flere rødlistede arter som bergand, skjeggmeis og vannrikse er registrert. Det pekes særlig på risiko for fortrenging som følge av økt ferdsel og støy i området. Som følge av dette ble det foreslåtte bryggeanlegget tatt ut av planforslaget. I tillegg er det innarbeidet bestemmelser som stiller krav til minimale terrenginngrep og bevaring av eksisterende vegetasjon for å skjerme sårbare naturverdier. Utredning konkluderer med at dersom planens føringer følges, vil hensynet til naturmangfold og friluftsliv være tilstrekkelig ivaretatt.

ROS-analyse

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse i samsvar med plan- og bygningsloven § 4-3. Analysen vurderer aktuelle naturfarer som flom, overvann og kvikkleireskred. På bakgrunn av geoteknisk notat fra GrunnTeknikk AS konkluderes det med at planområdet har tilfredsstillende sikkerhet mot områdeskred i kvikkleire. Planområdet omfattes likevel av aktsomhetssone, og det er derfor stilt krav i bestemmelsene om grunnundersøkelser før igangsetting av byggearbeid. Flom- og overvannsproblematikk er vurdert i både ROS og VA-rammeplan, og håndteres gjennom tiltak som

naturlig infiltrasjon, åpne flomveier og begrenning av tette flater.

Kommunedirektøren vurderer at risiko- og sårbarhetsforhold er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

Naturmangfoldsloven

I forbindelse med planforslaget skal det bli vurdert iht. naturmangfoldlovens § 8-12. Vurdering baserer seg på foreliggende kunnskap, spesielt knyttet til konsekvensutredning fra Sweco.

§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget

Offentlige beslutninger som påvirker naturmangfold skal bygge på god og relevant kunnskap. For planområdet og influensområdet (inkl. Helgåvatnet, Jærkysten og tilgrensende skog- og myrområder) er det innhentet omfattende informasjon fra offentlige databaser bl.a. Artsdatabanken og Naturbase. Området har høyt biologisk mangfold, med flere truede og sårbare fuglearter. Helgåvatnet fungerer som viktig leveområder for bl.a. vannfugl. Nærliggende skog- og myrområder huser arter som bergand og skjeggmeis. Selv om det ikke er registrert truede arter direkte i utbyggingsområdet, er det sannsynlig at noen av dem bruker området periodevis. Kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig i forhold til sakens art og risiko for naturmangfoldet.

§ 9 – Føre-var-prinsippet

Kommunedirektøren vurderer kunnskapsgrunnlaget som godt, uten vesentlige kunnskapshull som skulle tilsi risiko for alvorlig skade på naturmangfoldet. Risikoen for irreversibel miljøskade anses som lav. Det er likevel noe usikkerhet knyttet til hvordan fugelivet vil påvirkes av økt aktivitet.

§ 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning

Tiltaket medfører et begrenset arealinngrep på ca 22 dekar i et området som allerede er preget av aktivitet som hyttefelt og golfbane. Det innebærer derfor ikke ny aktivitet i uberørt natur, men en intensivering i et området avsatt til camping i kommuneplanen. Den mest verdifulle naturen, Jærstrendene landskapsvernområde berøres ikke direkte av planen, selv om det kan oppstå noe fortrenging av fugleliv lokalt. Mindre negativ virkning på naturmangfoldet, hovedsakelig knyttet til Helgåvatnet. Samlet sett vurderes tiltakets belastning på økosystemet som lav og akseptabel, økosystemtilnærmingen anses som forsvarlig og ivaretatt.

§ 11 – Kostnader ved miljøforringelse

Tiltakshaver har ansvar for å dekke kostnader knyttet til å forebygge eller begrense skade på naturmangfoldet. I dette prosjektet er flere skånsomme løsninger inkludert, og disse kostnadene bæres av tiltakshaver. Dersom det oppstår behov for ytterligere tiltak forutsettes det at også disse

dekkes av tiltakshaver.

§ 12 – Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

Planforslaget bruker miljøvennlige løsninger og skånsom utforming som reduserer inngrep i naturen. Det er lagt inn flere tiltak som skånsom plassering, hvor hyttene tilpasses terrenget, Vegetasjonsdekte tak, og fuglevennlige, ikke reflekterende, vindusglass. Campingplassen legges til et allerede delvis opparbeidet område og med bruk av tiltakene anser kommunedirektøren at det er god balanse mellom nytte og hensyn til natur.

Vannforskriften

Helgåvatnet er et viktig økosystem og planen kan påvirke vannkvaliteten indirekte. Planen sikrer god overvannshåndtering og tiltak for å hindre erosjon og avrenning. Kommunedirektøren vurderer at krava etter § 12 er fulgt og at planen ikke vil hindre målene i vannforvaltningen.

Barn og unge

Planforslaget legger til rette for rekreasjon og naturopplevelse i trygge omgivelser, med bilfri campingplass og gangvegtilkomst. Det er positivt for barn og unge, som får tilgang til natur og opphold uten fare for trafikk.

Klima

Tiltaket legger vekt på lavt utslipp gjennom bilfri løsning, begrenset bruk av tetteflater, lokal overvannshåndtering og bevaring av vegetasjon. Kommunedirektøren vurderer planen som i tråd med kommunens klima- og miljømål.

Infrastruktur

Planområdet skal knyttes til eksisterende offentlig ledningsnett for vann og avløp. Overvann blir håndtert gjennom naturlige flomveier og krav om permeable flater. VA-rammeplanen og reguleringsbestemmelsene gir tilstrekkelig grunnlag for forsvarlig utbygging. Kommunedirektøren vurderer infrastrukturen som tilfredsstillende.

Samlet vurdering:

Det foreligger interessekonflikter i området mellom hensynet til naturmangfold, flom- og skredfare, samt overordnede føringer i kommuneplanen om et ønske om å etablere en permanent utformet campingplass. Det er lagt vekt på hensynet til bærekraftig og miljøvennlig utvikling med

terrengtilpassede løsninger. Konsekvensene av dette er at tiltaket innebærer en viss grad av ny arealbruk og nærhet til sårbare naturverdier, men samtidig stilles det tydelige krav for å begrense terrenginngrep og bevaring.

Etter en helhetlig vurdering mener kommunedirektøren at planforslaget ivaretar de viktigste hensynene knyttet til landskap, miljø, samfunnssikkerhet og naboers interesser. Planforslaget fremstår som godt gjennomarbeidet og tilstrekkelig belyst. Kommunedirektøren anbefaler derfor at detaljregulering for Grønefed camping planID 202405 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

1. Plankart
2. Planbestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. Illustrasjonsplan
5. ROS- analyse
6. Konsekvensutredning
7. VA- rammeplan_Projektil
8. Merknadsdokument
11. Planinitiativ
12. Uttalelse etter arkeologisk registrering - Rogaland fylkeskommune_24.03.2025
13. Områdestabilitet, notat iht. NVE veileder 12019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred»,
Grunnteknikk
Merknadsheftet