

# Merknadsoversikt for varsel om planoppstart

## Plan 202405 – Detaljregulering for Grønefed camping, Hå kommune

Under varsel om planoppstart har det kommet inn merknader 8 fra følgende:

### Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner

- Statsforvalteren i Rogaland, 02.12.2024
- Rogaland fylkeskommune – plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, 03.12.2024
- Rogaland fylkeskommune – Seksjon for kulturarv, 02.12.2024
- Stavanger Maritime Museum, 28.11.2024
- Statens vegvesen, 27.11.2024
- NVE, 03.12.2024

### Grunneiere og andre rettighetshavere

- Inger-Elin Lande, Knut Nilsen, Elisabeth Karlson og Morten Voll, 02.12.2024
- Eva Nasheim, 03.12.2024

## Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner

### **Statsforvalteren i Rogaland, 02.12.2024**

Påpeker at planforslaget strider med kommuneplanen, hvor bestemmelsene i kommuneplan tydeliggjør at campingvognene skal være mobile:

#### *Strid med kommuneplanen*

*I kommuneplanen er følgende bestemmelser fastsatt for områder satt av til campingformål;*

- 1. Område for camping skal ha dempet landskapsvirkning og være terrengtilpasset.*
- 2. Fortelt eller lignende innretning er tillatt med bruksareal på inntil 20 m<sup>2</sup>.*
- 3. Fortelt eller lignende innretning skal ha estetisk god utforming, og kan ikke oppføres høyere eller breiere enn karosseriet på vognen.*
- 4. Fortelt må kunne demonteres/flyttes på en enkel måte.*
- 5. Fortelt må være bygd i brannhemmende materiale.*
- 6. Fortelt må ikke være til ulempe for branntrygghet.*
- 7. Takoverbygg over vogna er ikke tillatt.*

Påpeker at forskjell på en mobil innretning og hytter er stor. Legger frem at det er uheldig med utbygging i et område med aktsomhetsområde for flom og kvikkleire. Fraråder å gå videre med planen slik den foreligger.

Legger frem at etablering av campingplass i nærhet til myr og vann vil med stor sannsynlighet ha en negativ konsekvens for fugl. Helgåvatnet er et funksjonsområde for flere rødlistede arter. Påpeker at planen kommer i konflikt med funksjonsområdet til disse artene, og vil kunne fortrenge dem bort. Vannet har sannsynligvis vesentlig betydning for vannfugl. Planområdet er også sannsynlig næringssøksområde for sensitiv art. En tilrettelegging av mer mennesker, støy og aktivitet vil kunne fortrenge både den sensitive arten og artene den lever av.

Det skal utarbeides en konsekvensutredning for naturmangfold. I denne er det viktig at tiltakets virkning også utenfor planområdet blir undersøkt i tilstrekkelig grad. Særlig med tanke på fuglelivet i området.

### Forslagsstillers kommentar:

Vi vurderer at planforslaget er i tråd med kommuneplanen. Campinghyttene i planforslaget er planlagt plassert på søyler, noe som gjør hyttene mobile. Søylen skal skrues ned, ikke støpes. Denne løsningen ivaretar intensjonen i kommuneplanen. Konseptet sikrer lite inngrep i terrenget, hvor campinghyttene spiller med på lag med naturen og ivaretar estetiske verdier for området. Campinghyttene skal bygges med enkel en konstruksjon.

På tradisjonelle campingplasser, der campingvogner ofte benyttes, er det riktignok tilrettelagt for mobilitet. Men i praksis etableres det ofte fortelt, isolerte fortelt og større terrasser og tilbygg som ikke er mobile. Disse strukturene, som blir en del av enheten, kan føre til permanente inngrep og redusere muligheten for å tilpasse campingplassen etter skiftende behov eller naturens egen utvikling.

I arbeidet med denne reguleringsplanen er det lagt stor vekt på å modernisere campingplassen med et mer bærekraftig og stedstilpasset konsept. Tradisjonelle campingplasser, slik de ofte utformes, har oppstillingsplass for campingvogner, fortelt og terrasser, i tillegg til parkeringsplass for bil med tilhørende vegsystem. Dette medfører store og varige inngrep i terrenget og naturen. Konseptet i planforslaget inneholder små, arkitektonisk gjennomarbeidede campinghytter plassert på søyler som representerer en fremtidsrettet tilnærming som både ivaretar intensjonen om mobile enheter og som respekterer landskapet. Sammenlignet med tradisjonelle campingplasser gir planforslaget en mer fleksibel og skånsom tilnærming.

En sentral del av konseptet er stedstilpasning. Hyttene plasseres med stor respekt for terrenget, der lokale topografiske forhold avgjør plasseringen. Dette reduserer behovet for terrenginngrep betydelig og sikrer at landskapets naturlige kvaliteter bevares. Samtidig er hyttene utformet for å harmonere visuelt med omgivelsene, noe som styrker områdets estetiske og kulturelle verdi. Uten biltrafikk på området reduseres både det visuelle og miljømessige fotavtrykket ytterligere, noe som er et viktig prinsipp i denne planen.

Konseptet i planforslaget tilbyr en oppgradert campingopplevelse som kombinerer komfort og kvalitet med bærekraft. I motsetning til tradisjonelle campingplasser, som ofte krever omfattende infrastruktur som bilveier og parkeringsplasser, innebærer dette konseptet en mer minimal påvirkning på landskapet.

Det er vurdert at planforslaget kombinerer miljøbevissthet, estetisk tilpasning og respekt for naturen på en god måte.

Det er utarbeidet konsekvensutredning for naturmangfold, hvor konsekvenser for fugl er belyst og beskrevet. Det var ved varsel om oppstart tenkt å regulere inn bygge nede ved Helgåvatnet. Etter en nøye vurdering og utarbeidelse av konsekvensanalyse, er det valgt å ta ut brygge med hensyn til naturmangfold i Helgåvatnet.

Flomfare og overvann er utredet i VA- rammeplan. Prosedyre for utredning av områdeskredfare i tabell 3.1 er utført i ROS- analyse. Det er stilt krav til at det før det settes i gang byggearbeid skal det gjøres nærmere undersøkelser i forhold til kvikkleire.

## **Rogaland fylkeskommune – plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, 03.12.2024**

Påpeker at formålet i kommuneplanen ikke samsvarer med ønsket utvikling slik planen nå foreligger. Flere bestemmelser for planområdet strider med overgang fra mobile campingvogner til fastbygde campinghytter. Fraråder å gå videre med planen slik den foreligger nå.

### Parkering

Positiv til at det er lagtopp til samlet parkering og gangvei. Påpeker at det ikke foreligger vurdert fra kommunen rundt behov for utvidet parkering for Ogn Scene. Faglig råd om å begrense parkering.

### Naturmangfold

Legger frem at det øst for planområdet ligger et større område med registrert bergand, skjeggmeis og vannrikse (sårbare arter). Siden det er fuglearter er det antatt at disse beveger seg på et større område. Det er viktig at inngrep i naturen blir minst mulig, og at arbeidet tilpasses og på en tid på året, som ikke får konsekvenser for naturmangfoldet. Det må ikke gjøres noen inngrep utenfor planavgrensningen.

### Samferdsel

Påpeker at avkjørsel inngår i reguleringsplan 1019 A, hvor det står følgende:

- Fra eksisterende gang og sykkelveg i øst og frem til kryss med veg til Ognatun skal det legges til rette for gående og syklende i området mellom rv. 44 og golfbanen ved at regulert gang- og sykkelveg inkl. rabatt blir opparbeidet.
- Byggeplanene for gang- og sykkelvegen, avkjørselen for privat veg og avkjørselen til gårdstunet skal være godkjent av Statens vegvesen før arbeidene igangsettes.

Påpeker at planforslaget vil generere mer trafikk i avkjørsel og til området. Den totale mengden trafikk i avkjørselen må vurderes og fremkomme i en forenklet trafikkanalyse/vurdering. Her må det også vurderes om det er påkrevd med utbedring av avkjørselen.

### Forslagsstillers kommentar:

Vi vurderer at planforslaget er i tråd med kommuneplanen. Campinghyttene i planforslaget er planlagt plassert på søyler, noe som gjør hyttene mobile. Søylen skal skrues ned, ikke støpes. Denne løsningen ivaretar intensjonen i kommuneplanen. Konseptet sikrer lite inngrep i terrenget, hvor campinghyttene spiller med på lag med naturen og ivaretar estetiske verdier for området. Campinghyttene skal bygges med enkel en konstruksjon.

På tradisjonelle campingplasser, der campingvogner ofte benyttes, er det riktignok tilrettelagt for mobilitet. Men i praksis etableres det ofte fortelt, isolerte fortelt og større terrasser og tilbygg som ikke er mobile. Disse strukturene, som blir en del av enheten, kan føre til permanente inngrep og redusere muligheten for å tilpasse campingplassen etter skiftende behov eller naturens egen utvikling.

I arbeidet med denne reguleringsplanen er det lagt stor vekt på å modernisere campingplassen med et mer bærekraftig og stedstilpasset konsept. Tradisjonelle campingplasser, slik de ofte utformes, har oppstillingsplass for campingvogner, fortelt og terrasser, i tillegg til parkeringsplass for bil med tilhørende vegsystem. Dette medfører store og varige inngrep i terrenget og naturen. Konseptet i planforslaget inneholder små, arkitektonisk gjennomarbeidede campinghytter plassert på søyler som representerer en

fremtidsrettet tilnærming som både ivaretar intensjonen om mobile enheter og som respekterer landskapet. Sammenlignet med tradisjonelle campingplasser gir planforslaget en mer fleksibel og skånsom tilnærming.

En sentral del av konseptet er stedstilpasning. Hyttene plasseres med stor respekt for terrenget, der lokale topografiske forhold avgjør plasseringen. Dette reduserer behovet for terrenginngrep betydelig og sikrer at landskapets naturlige kvaliteter bevares. Samtidig er hyttene utformet for å harmonere visuelt med omgivelsene, noe som styrker områdets estetiske og kulturelle verdi. Uten biltrafikk på området reduseres både det visuelle og miljømessige fotavtrykket ytterligere, noe som er et viktig prinsipp i denne planen.

Konseptet i planforslaget tilbyr en oppgradert campingopplevelse som kombinerer komfort og kvalitet med bærekraft. I motsetning til tradisjonelle campingplasser, som ofte krever omfattende infrastruktur som bilveier og parkeringsplasser, innebærer dette konseptet en mer minimal påvirkning på landskapet.

Det er vurdert at planforslaget kombinerer miljøbevissthet, estetisk tilpasning og respekt for naturen på en god måte.

Det er utarbeidet konsekvensutredning for naturmangfold, hvor konsekvenser for fugl er belyst og beskrevet. Plankonseptet innebærer å gjøre minst mulig inngrep i naturen. Det vil ikke gjøres inngrep utenfor planavgrensningen.

Det er gjort en vurdering av økt trafikk i avkjørsel og til området i planforslaget. Konsekvenser for økning i trafikk er vurdert i planarbeidet.

## **Rogaland fylkeskommune – Seksjon for kulturarv, 02.12.2024**

I gjeldende reguleringsplan er den østlige delen regulert til «Spesialområde friluftsområde/kulturelt bevaringsområde», da dette arealet er vurdert til å ha høy potensiale for funn av ikke tidligere kjente automatisk freda kulturminner. Legger derfor frem av det er nødvendig å bevare området før seksjon for kulturarv kan endelig uttale til planen. Ber om å få tilsendt dyrkningsplaner etter 1970, og kart over traseer for eksisterende vannledninger, kabler og lignende innenfor planområdet.

### *Forslagsstillers kommentar:*

Kart over eksisterende vannledninger er sendt over til Marianne Enoksen. Det ble gjennomført kulturhistoriske registreringer i perioden 10.03-13.03.2025. Den kulturhistoriske registreringen hadde følgende konkludering:

«I forbindelse med den arkeologiske registreringen ble det i gjort funn av bearbeidet flint i flere av prøvestikkene. Funnene ble imidlertid funnet i samme lag som moderne materialer som glass og porselen. Flintfunnene stammer trolig fra en fjernet/forstyrret steinalderboplass som ligger noe høyere i terrenget. I samråd med Arkeologisk museum vil lokaliteten registreres med vernestatus «fjernet». På bakgrunn av dette resultatet kan vi ikke se at planene vil komme i konflikt med automatisk freda kulturminner. Fylkesdirektøren har derfor ingen merknader til planarbeidet på nåværende tidspunkt.»

## **Stavanger Maritime museum, 28.11.2024**

Har ingen merknad til planen, og kjenner ikke til skipsfunn eller automatisk fredet kulturminner som berøres av planen. Vurderer at det ikke er nødvendig å gjennomføre arkeologisk registrering.

### Forslagsstillers kommentar:

Tas til orientering.

## **Statens vegvesen, 27.11.2024**

Statens vegvesen vurderer planforslaget å være i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnede planer. Veginfrastruktur må planlegges i samsvar med gjeldende vegnormaler, herunder N100 Veg og gateutforming. Viser også til vegnorm for Sør-Rogaland som også gjelder for Hå kommune. Forutsetter at det legges vekt på trafiksikkerhet ved valg av løsninger og at det legges til rette for myke trafikanter. Konsekvenser for trafikk må vurderes i planarbeidet.

### Forslagsstillers kommentar:

Tas til orientering. Veginfrastruktur er regulert i samsvar med gjeldende vegnormaler. Det er lagt vekt på trafiksikkerhet ved valg av løsninger, hvor det er lagt opp til gangsti fra parkeringsplass, til campingområdet, og videre bort til Ogna Scene. Konsekvenser for økning i trafikk er vurdert i planarbeidet.

## **NVE, 03.12.2024**

Legger frem at planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire samt flom. Fare knyttet til flom, skred, overvann erosjon må vurderes og avklares som en del av planarbeidet. Det fremgår av rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling, Kommunal- og moderniseringsdepartementet (s. 12) at forholdet til sikkerhet må være avklart på siste plannivå og ikke utsettes til byggesak.

Reell flomfare må avklares og tas hensyn til.

Planområdet ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. I planen må den reelle faren for skred jf. plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK17 kapittel 7-3, være utredet og sikkerheten ivarettatt. Det må gå tydelig frem at fare for områdeskred er avklart, jf. NVEs kvikkleireveileder 1/2019, se spesielt prosedyre for utredning av områdeskredfare i tabell 3.1. Kommunen eller tiltakshaver kan selv utføre og dokumentere steg 1-3.

For de aktuelle arealene er det viktig å kartlegge og ha oversikt over hvor overvannet renner. Ta vare på areal som naturlig er godt egnet til trygg bortledning i størst mulig grad før tiltak etableres. Planen må sette av nok sammenhengende areal til å håndtere vannet samt avklare om utbyggingen vil påvirke avrenningen for ovenforliggende areal. I utgangspunktet bør det ikke bygges i flomveiene, evt. bør de legges om som fortsatt åpne flomveier. Ifølge SPR Klimatilpasning, kap. 4.3 skal det begrunnes dersom naturbaserte løsninger velges bort.

Flomveier bør merkes av i plankartet med arealformål, evt. hensynsone og tilknyttes bestemmelser som ivaretar tilstrekkelig sikkerhet mot fare for flom og skade fra overvann.

### Forslagsstillers kommentar:

Det er utarbeidet VA- rammeplan som tar for seg overvann, samt utredning i forhold til flomfaren i området. Det er sikret i bestemmelsene at topp gulv i bygg skal plasseres over kote +3,05.

Prosedyre for utredning av områdeskredfare i tabell 3.1 vil bli utført. Det er stilt krav til at det før det settes i gang byggearbeid skal det gjøres nærmere undersøkelser i forhold til kvikkleire.

## **Grunneiere og andre rettighetshavere**

**Inger-Elin Lande, Knut Nilsen, Elisabeth Karlson og Morten Voll, 02.12.2024**

Har hytte i Sandvikå hyttefelt, i første linje mot Helgåvannet (Sandvika 35 og 37).

### Innsyn og estetisk utforming

Legger frem at campingområdet vil ligge i siktlinje for flere av hyttene langs Helgåvannet. Hyttene har store vindusflater og terrasse mot vannet, som betyr at det vil være innsyn fra campingområdet rett mot hyttene og terrassene. Tilsvarende vil det være innsyn fra hyttene mot campinghyttene. Positiv til at campinghyttene er vendt med vindusflater og terrasse mot sørøst, og med gresstak mot Sandvikå.

Legger frem at Oгна Scene og deler av det planlagte parkeringsområdet i dag er delvis skjult av vegetasjon. De har forstått de slik at det er snakk om å fjerne en del av trærne grunnet fremmede arter. Legger frem at beplantningen gir god skjerming mot innsikt, lyd, lys og vind. Ønsker å opprettholde noe av dagens skjerming.

### Lys

Legger frem at hyttene i dag har lite lysforurensing. Belysning i forbindelse med Oгна Scene har i hovedsak vært dempet/skjermet av vegetasjon.

Håper at belysning kan etableres slik at siktlinje og retning mot eksisterende hyttefelt hensyntas, også fra parkeringsområde.

### Lyd

Påpeker at lyd bærer godt mellom planområdet og hyttene. Dette går begge veier. Ideelt sett ønsker de tiltak som kan skjerme for lyd, for eksempel mer beplantning eller levegger med beplantning.

### Trafikk og generell bruk av området

Retter bekymring mot økt slitasje på de nærliggende naturområdene, spesielt strendene. Ser at flere hytter i området brukes som permanente boliger, og at det er stor hyttebygging i området totalt sett.

### Forslagsstillers kommentar:

Selv om campingområdet ligger i siktlinje for flere av hyttene, er det vurdert at det er såpass stor avstand mellom hyttene og campingområdet at innsyn til hyttene ikke vil være et problem. I tillegg er campinghyttene vendt «bort» fra Sandvikå hyttefelt. Det er omtrent 180 meter mellom nærmeste hytte til nærmeste campinghytte. Det er også eksisterende vegetasjon som skjermer mellom planområdet og hyttefeltet, som vist på bildet under. Bildet er tatt fra omtrent midt på campingområdet.

Som nevnt i merknad, er hyttene vendt med vindusflater og terrasse mot sørøst. Campinghyttene skal ha gresstak. Foreløpige skisser til campinghyttene har ingen vindusflater på bakside mot Sandvikå hyttefelt, som vil redusere lysforurensing betraktelig.

Økt slitasje på naturområder er vanskelig å unngå i en detaljreguleringsplan. En mulighet for å unngå økt slitasje er gjennom informasjon og tiltak hvor campingplassen bidra til å fremme bevissthet blant gjester om ansvarlig ferdsel i naturområder.



### **Eva Nasheim, 03.12.2024**

Nasheim har hytte på andre siden av Helgåvatnet. Har spørsmål om høyde på de planlagt hyttene, og hvor tett de skal stå. Har bekymring for støynivå dette kan generere.

#### *Forslagsstillers kommentar:*

Campingplassen skal følge TEK17 sine regler for campingplass. Minimum avstand mellom hyttene er satt til 4,0 meter. Maks høyde på enheten er 4,0 meter over bakken, inkludert søyle. Campingplassen deles opp i parseller med maksimalt 1200 m<sup>2</sup>, hvor det mellom hver parsell skal være branngate på minimum 8,0 meter. Det er i planbeskrivelsen lagt inn visualiseringer sett fra ulike posisjoner i Sandvikå hyttefelt, sett mot campingplassen. Det er en avstand på omtrent 180 meter mellom nærmeste hytte til nærmeste campinghytte. I tillegg er det en del eksisterende vegetasjon som ligger mellom hyttefeltet og planområdet.