

PLANINITIATIV

for

Gnr. 95 bnr. 715

Hå kommune

01.10.2024



STAV ARKITEKTER



Innholdsfortegnelse

1	INNLEDNING	3
1.1	Bakgrunn	3
1.2	Formålet med planen	4
1.3	Ansvarlige	4
2	BESKRIVELSE AV OMRÅDET OG OMGIVELSENE	5
2.1	Lokalisering	5
2.2	Planavgrensning og størrelse	6
2.3	Beskrivelse av planområdet og omgivelsene	7
3	PLANSTATUS OG FØRINGER.....	8
3.1	Overordna planer og føringer	8
3.2	Overordnede føringer	9
3.3	Reguleringsplaner	10
4	BESKRIVELSE AV TILTAKET	11
4.1	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	11
4.2	Utbyggingsvolum og byggehøyder	12
4.3	Parkering	12
5	VIRKNINGER AV TILTAKET	13
5.1	Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	13
6	FORHOLDET TIL OVERORDNA PLANER.....	15
7	SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET	16
8	KONSEKVENsutredning	18
9	PLANPROSESS OG SAMARBEID.....	18
9.1	Varsling av planoppstart.....	18
9.2	Medvirkningsprosess	18

1 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Planinitiativet gjelder privat forslag igangsetting med oppstart av ny reguleringsplan for gnr. 95 bnr. 715.

Planinitiativet oversendes i henhold til *plan- og bygningsloven (pbl)* § 12-8, *forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven* §§ 1 og 2, og *prop. 149 L*.

Notatet omtaler premissene for videre planarbeid og redegjør for forhold som er lista opp i § 1 punkt a) til l) i *forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (pbl)*.

Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

- a. Formålet med planen
- b. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet
- c. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
- d. Utbyggingsvolum og byggehøyder
- e. Funksjonell og miljømessig kvalitet
- f. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,
- g. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid
- h. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet
- i. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet
- j. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
- k. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
- l. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Forholdene nevnt ovenfor er besvart i dette planinitiativet, men ikke nødvendigvis i samme rekkefølge.

Merknad til leseren ved varsel om oppstart:

Planinitiativet er et grunnlagsdokument til oppstartsmøtet. Dokumentet foreslår blant annet arealformål, plangrep og utforming av området, osv. I oppstartsmøtet diskuteres disse forholdene. Oppstartsmøtet kan medføre endring av forslagene i dette planinitiativet. Lesere av dette dokumentet henvises derfor oppstartsmøtereferatet for siste oppdaterte føringer og forslag til løsninger for området/planen.

1.2 Formålet med planen

Formålet med planen er å tilrettelegge for campingplass med campinghytter i tråd med kommuneplanen. Konseptet innebærer å skape et miljø hvor tradisjonelle campingvogner erstattes med tidsriktige campinghytter som spiller på lag med naturen og ivaretar estetiske verdier for området. Tiltaket skal i stor grad ta hensyn til landskapet, hvor det skal gjøres lokal stedstilpasning ved plassering av campinghytter.

1.3 Ansvarlige

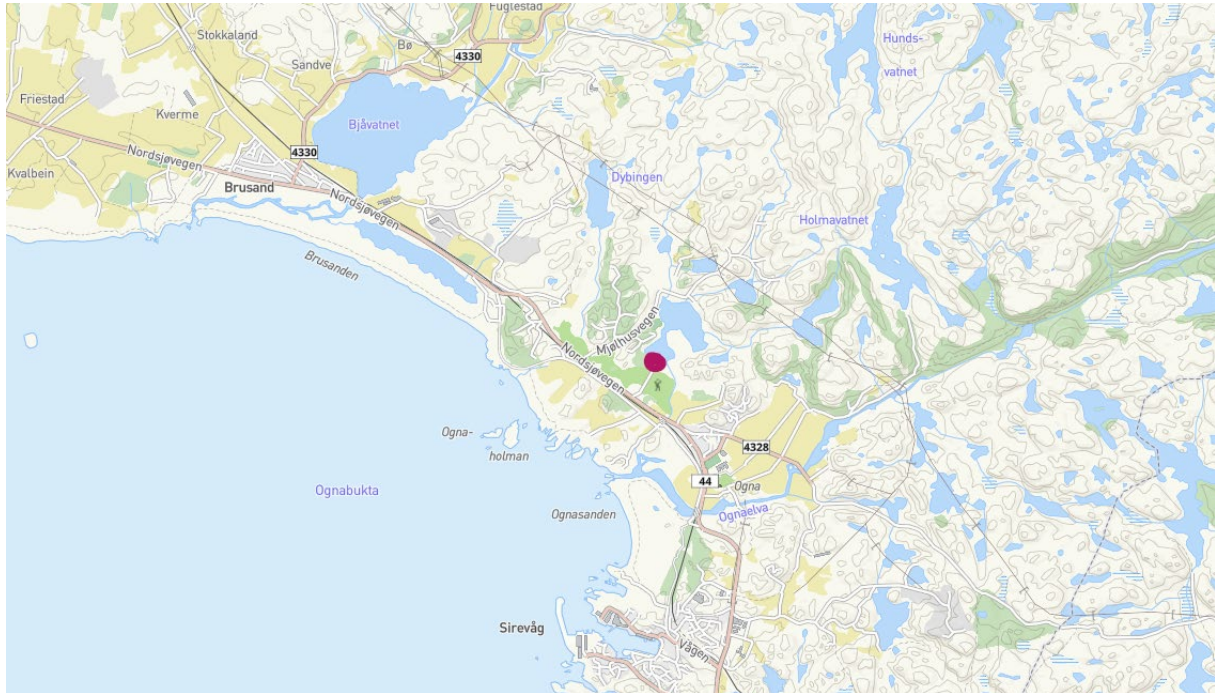
Ansvarlige i prosjektet er følgende:

	Forslagstiller / utbygger	Fagkyndig / fagansvarlig
Firmanavn	Hans Berge Stokkeland	Stav Arkitekter AS
Org.nr.	930 366 447	831 895 322
Kontaktperson	Hans Berge Stokkeland	Synnøve Haukland
E-post	hans@gronefed.no	synnove@stavark.no
Telefon	91 60 81 84	51 53 74 90
Postadresse	Nordsjøvegen 4254 4364 Sirevåg	Øvre Banegate 28 4014 Stavanger

2 BESKRIVELSE AV OMRÅDET OG OMGIVELSENE

2.1 Lokalisering

Planområdet ligger på Ogna i Hå kommune. Planområdet er lokalisert nord for Nordsjøvegen og sør for Helgåvatnet. Planområdet like øst for Ogna Scene. Mellom planområdet og Nordsjøvegen er det golfbane og noe spredt bebyggelse. Planområdet har adkomst fra Nordsjøvegen.



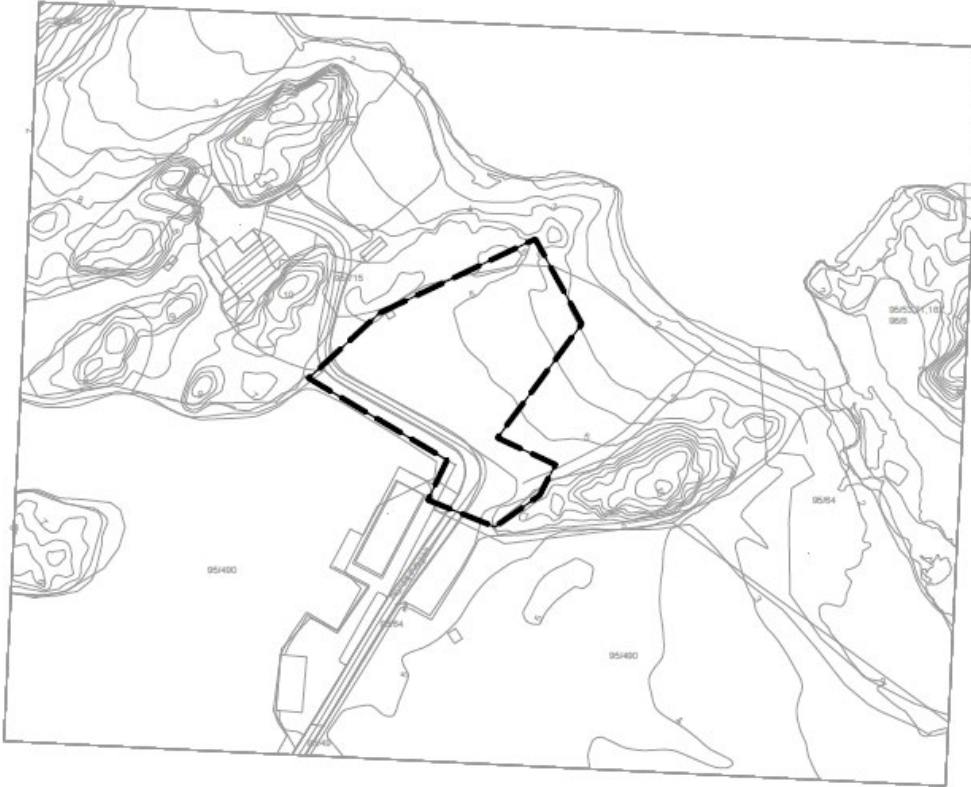
Figur 1 - Planområdets lokasjon



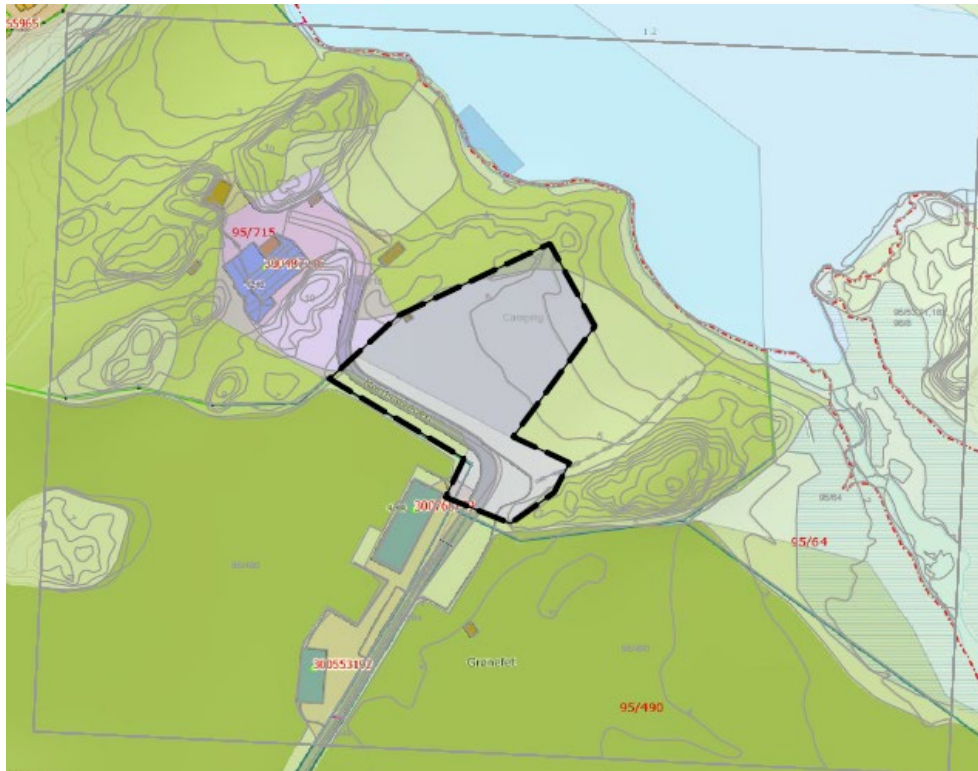
Figur 2 - Planområdets lokasjon

2.2 Planavgrensning og størrelse

Under viser foreslått plangrense. Plangrense følger grense avsatt til camping i kommuneplan. I tillegg er tilstrekkelig med adkomstveg samt parkering tatt med. Planområdet har en størrelse på omtrent 4,6 daa.



Figur 3 - Foreløpig planavgrensning



Figur 4 - Foreløpig plangrense, med kommuneplan i bakgrunn

2.3 Beskrivelse av planområdet og omgivelsene

2.3.1 Dagens arealbruk

Planområdet består hovedsakelig av dyrket mark, samt adkomstveg til Ognas Scene og parkering/grusplass.



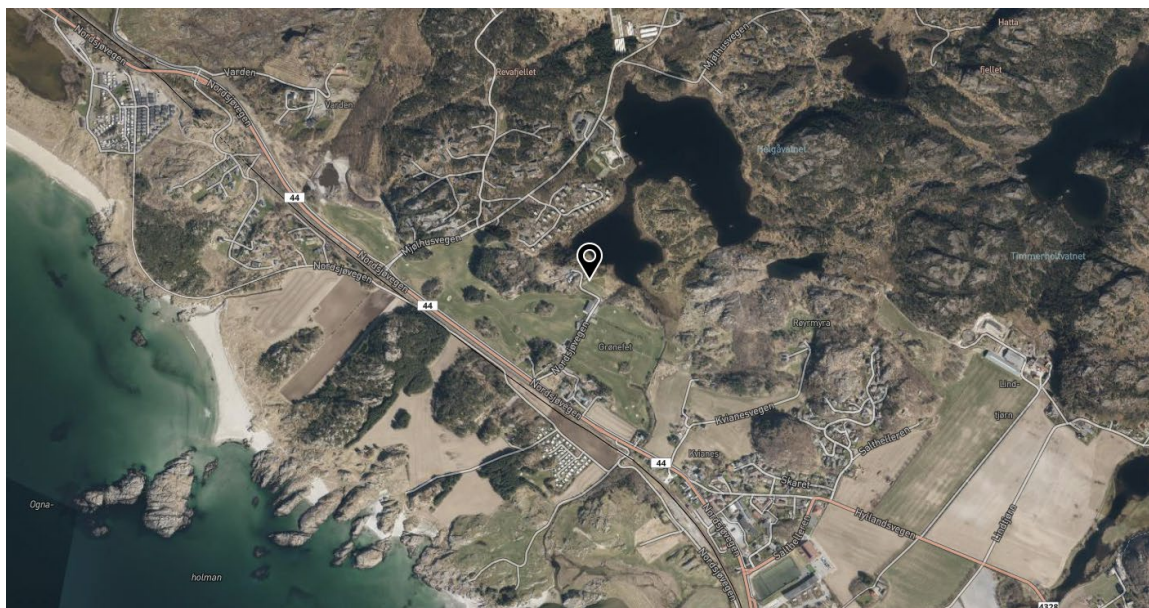
Figur 5 - Dagens arealbruk

2.3.2 Eiendomsforhold

Planområdet består av eiendom 95/715.

2.3.3 Tilstøtende arealbruk/nærområder/omgivelser og landskap

Nord for planområdet ligger Helgåvatnet. Planområdet ligger like øst for Ogna Scene. Sør for planområdet ligger et større golfområde, hvor adkomstveg til planområdet går gjennom dette området. Lenger sør mot Nordsjøvegen ligger spredt bebyggelse. Nordvest for planområdet ligger et større område for fritidsbebyggelse. Sør for Nordsjøvegen ligger et campingområde.



Figur 6 - Planområdet og omgivelser. Planområdet er markert med pil.



3 PLANSTATUS OG FØRINGER

3.1 Overordna planer og føringer

Overordnede føringer er sikret gjennom følgende nasjonale forventninger og statlige planretningslinjer:

3.1.1 Nasjonale forventninger

De nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging, vedtatt 14. mai 2019, viser til FNs bærekraftsmål som grunnlag i samfunns- og arealplanleggingen. Det legges vekt på følgende utfordringer:

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn.
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning.
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn.
- Å skape et trygt samfunn for alle.

Det forventes at det legges til rette for bærekraftig areal- og transportplanlegging med vekst og utvikling i kompakte, attraktive og klart avgrensede byområder. Styrket knutepunktutvikling er en målsetning. Det forventes høy arealutnyttelse gjennom fortetting og transformasjon. Bolig, service, handel og andre arbeidsplasser forventes lokalisert sammen med knutepunktene. Dette skal bidra til levende byområder og økt bruk av kollektiv, sykkel og gange.

Byer og tettsteder der det er godt å bo og leve skal vektlegges. Det forventes at det sørges for inkluderende samfunn, trygghet og helsefremming, og levende sentrumsområder ved å ha tilgang på gode møteplasser og grønne områder nær barnehager og skoler osv. Det er et mål at sårbarheten for naturhendelser ikke øker, blant annet ved å ha naturbaserte løsninger for håndtering av overvann.

Planlegging skal fokusere på klima og lavere utslipp, aktiv natur- og kulturforvaltning, og verdiskaping og næringsutvikling, samt unngå nedbygging av landbruksjord.

3.1.2 Statlige planretningslinjer

Følgende statlige planretningslinjer (SPR'er) har relevans for planen:

- *Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)*
Formålet er å bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).
- *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)*
Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.
- *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011)*
Formålet med disse retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen og utdype bestemmelsen om byggeforbud for denne sonen i § 1-8 i plan- og bygningsloven. Målet er å ivareta allmennhetens interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Ytterligere privatisering og gjentetting av strandarealer skal unngås. Retningslinjene angir føringer for disponering av arealer og naturressurser.
- *Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009)*
Retningslinjen setter nasjonale mål for klima- og energiplanleggingen i kommuner og

fylkeskommuner. De skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Virkemidler og tiltak innarbeides i kommune(del)plan.

- *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)*
Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.
Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å:
 - Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
 - Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
 - Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.
- *Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (1993)*
Hensikten med retningslinjene er å oppnå en bedre samordning av arealplanlegging og transportplanlegging både i kommunene og på tvers av kommuner, sektorer og forvaltningsnivåer. Blant annet ved å planlegge for korte avstander for daglige gjøremål, sørge for effektive samordning av transportformer, tilrettelegge for kollektivbetjening der det passer, samtidig som vern av landbruks- og naturområder, og føringer for miljøkvalitet hensynstas.

3.2 Overordnede føringer

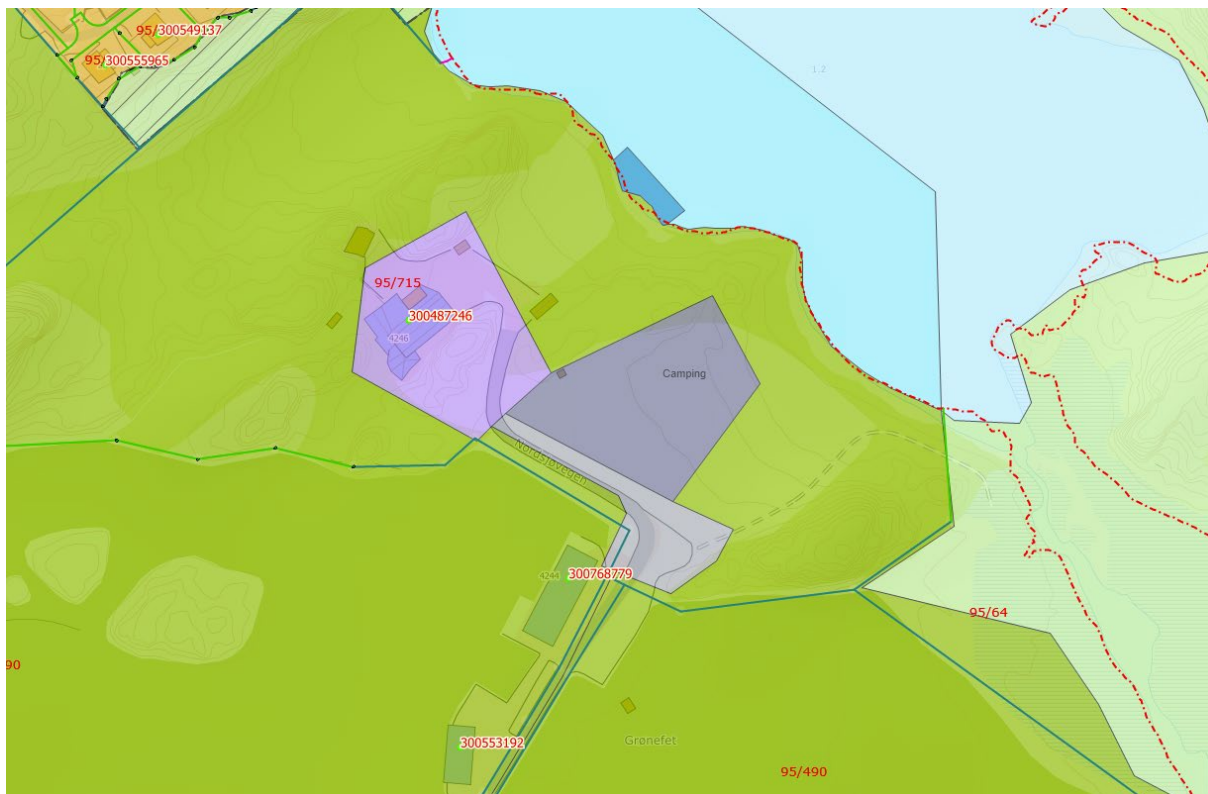
Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Planens hovedmål er at «Regionen skal ha en bærekraftig by- og stedsutvikling basert på regionale helhetsløsninger som effektiviserer arealforbruket og transportarbeidet, styrker verdiskapingen, sikrer natur og kulturverdier, reduserer klimautslipp, og gir høy livskvalitet.» Planen inneholder i tillegg innsatsområder med tilhørende målsetninger om varige naturverdier, livskraftige nabolag, levende sentrumsområder, enklere hverdag, konkurransekraft og regionalt samarbeid.

Kommuneplan 2024-2036

Planområdet er i kommuneplan for Hå hovedsakelig satt av til campingformål. I bestemmelsene står følgende om campingplass:

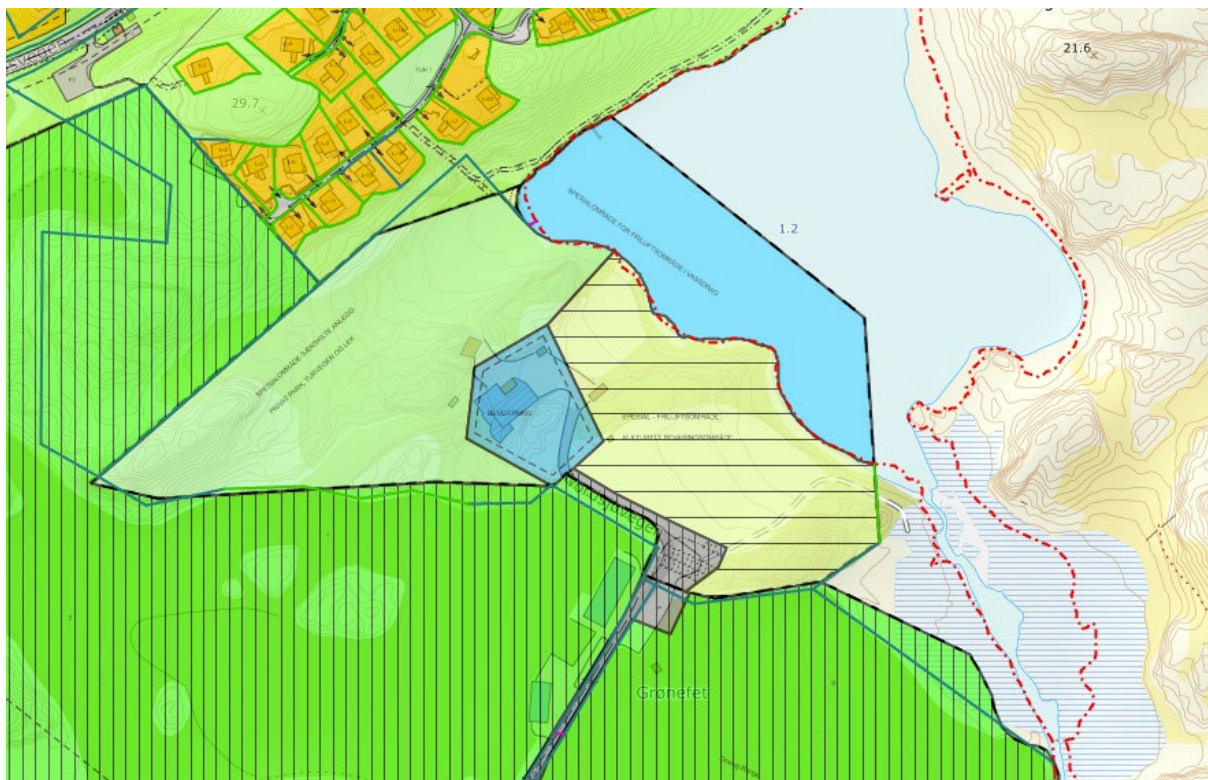
1. Område for camping skal ha dempet landskapsvirkning og være terrengtilpasset.
2. Fortelt eller lignende innretning er tillatt med bruksareal på inntil 20 m².
3. Fortelt eller lignende innretning skal ha estetisk god utforming, og kan ikke oppføres høyere eller breiere enn karosseriet på vognen.
4. 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.



Figur 7 - Utklipp fra plankart, kommuneplan

3.3 Reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan for området er «Helgås aktivitetsleir, Ognå». Planen er en eldre reguleringsplan, vedtatt i 2000. Planområdet er regulert til spesial friluftsområde, kulturelt bevaringsområde. Ognå Scene er regulert til beverting.



Figur 8 - Plankart for områderegulering for Hanangermona turistanlegg. Planområdet er markert med rød.

4 BESKRIVELSE AV TILTAKET

Formålet med planen er å tilrettelegge for campingplass med campinghytter. Planområdet reguleres til campingplass, hvor konseptet innebærer å skape et miljø hvor tradisjonelle campingvogner erstattes med tidsriktige campinghytter som spiller på lag med naturen og ivaretar estetiske verdier for området. Tiltaket skal ta hensyn til landskapet, hvor det skal gjøres lokal stedstilpasning ved plassering av campinghytter.



Figur 9 - Visualisering av hytter

4.1 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det er tenkt å etablere mellom 25-30 hytter. Hyttene plasseres i området med hensyn til landskapstilpasning og iht. avstandskrav. En del av intensjonen er å skape en «campingfølelse» i området, hvor hyttene er små og ligger tett. Det er ønskelig å etablere en lekeplass/møteplass i planområdet. Dette vil fungere som en møteplass for alle, hvor det vil være aktuelt med gapahuk, bål plass og lekeplass med naturlige elementer.



Figur 10 - Illustrasjonsplan av campingplass

4.2 Utbyggingsvolum

Hyttene vil ha en BRA på omtrent 20 m². Hyttene er planlagt med pulttak. Det er tenkt å etablere grønne tak. Det vil stilles klare og konkrete krav til dimensjoner/høyder og materialbruk.

4.3 Parkering

Det er lagt opp til to felles parkeringsplasser. Parkeringen vil fungere som en kombinasjon mellom parkering for campingplassen, samt gjesteparkering for Ognas Scene. Parkeringen mot øst ligger innenfor arealet avsatt til parkering i kommuneplan. I tillegg er det lagt opp til en rekke med parkering sør for veien. Veien i dette området er noe utvidet for å kunne klare å snu. Det er svært lav trafikkmengde i området. Når det legges opp til gjesteparkering for Ognas Scene mot øst, vil det være få biler som ferdes på veien videre inn til Ognas Scene. Det er derfor vurdert at trafikksikkerheten er ivarettatt. Det er i tillegg lagt opp til en gangsti som går fra felles parkeringsplass i øst, langs campingområdet, og bort til Ognas Scene.

Parkeringen er strukturert med en intensjon om å skape et «bilfritt» område. Det skal ikke parkeres biler ved hyttene, som ofte er vanlig praksis på campingplasser i dag.

Renovasjon er tenkt på sørsiden av veien, slik at renovasjonsbilen enkelt kan benytte parkering i øst som snuhammer. Endelig plassering avklares nærmere i videre planprosess.

4.4 Adkomst og kjørevei

Planforslaget legger opp til å benytte eksisterende adkomst fra Nordsjøvegen, som Ognas Golfklubb og Ognas Scene benytter i dag. Adkomstvegen er utvidet det stykke den grenser mot campingområdet i nord, for at biler vil kunne benytte parkering langs veien, og for å skape en mer oversiktlig situasjon. Det er lagt inn gangsti langs campingområdet fra parkering i øst og bort til Ognas Scene. Det er ønskelig å skape et bilfritt område innenfor campingområdet.

5 VIRKNINGER AV TILTAKET

5.1 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Omgivelser og landskap

Terrenget i planområdet er relativt flatt, hvor etableringen av campingplassen ikke vil medføre store inngrep i terreng og landskap. Konseptet innebærer at arkitekturen skal være av såpass høy kvalitet at den bidrar som et positivt element i landskapet.



Figur 11 - Visualisering av planforslaget

Trafikk

Planforslaget legger opp til en etablering av campingplass med 20-25 hytter. Dette vil medføre noe mer trafikk i nærområdet.

Barn og unges interesser

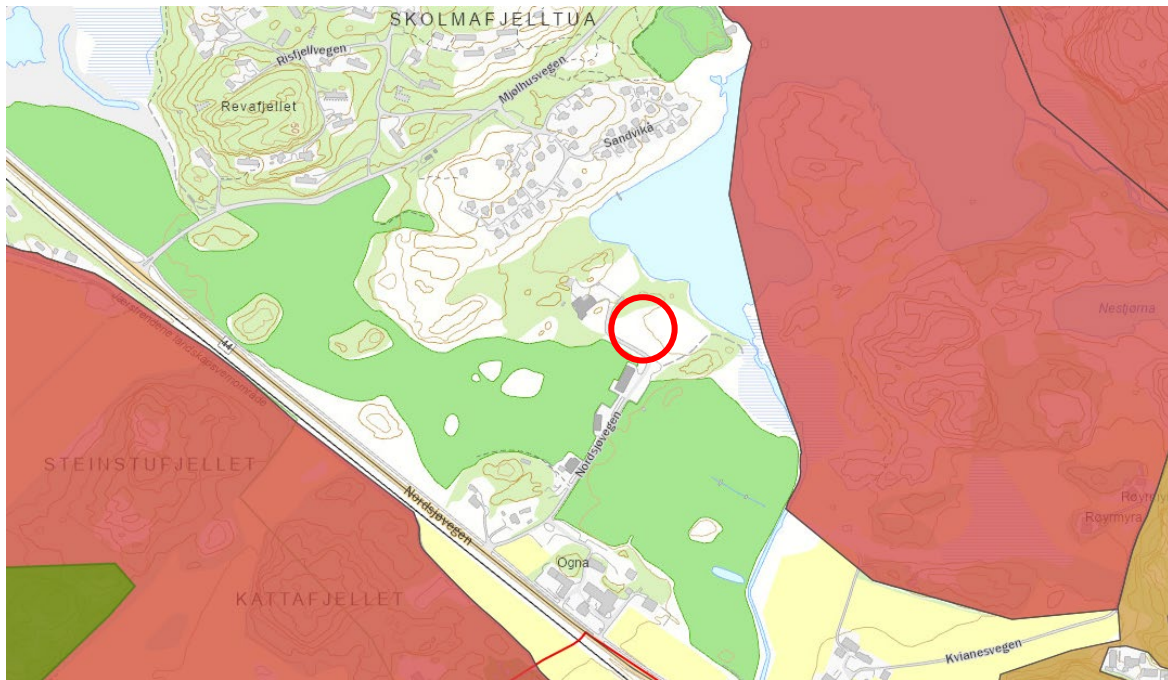
Det er vurdert at planområdet benyttes lite i dag av barn og unge. Det anses som positivt at planforslaget legger opp til møteplass/lek i planområdet med blant annet gapahuk, bål plass og lekeplass.

Økt aktivitet i Ogna

En etablering av campingplass med hytter vil kunne bidra til å styrke Ogna sentrum, og Hå kommune. Brukere vil utforske det lokale handelsmiljøet, og vil bruke penger lokalt. Dette vil gi direkte økonomisk fordel for butikker og bedrifter i sentrum, som vil kunne føre til økt omsetning og bidra til å opprettholde, og skape arbeidsplasser.

Friluftsliv

Planområdet ligger like sør for Helgåvatnet, og like nord for Ogna Golfklubb. Nord for planområdet ligger et større område registrert som er svært viktig friluftslivsområde med navn Ognaheia. Sør for Nordsjøvegen ligger et større kartlagt og svært viktig friluftslivsområde med navn Slettebø. Planområdet ligger derfor i kort avstand til ulike friluftsområder og rekreasjonsområder.

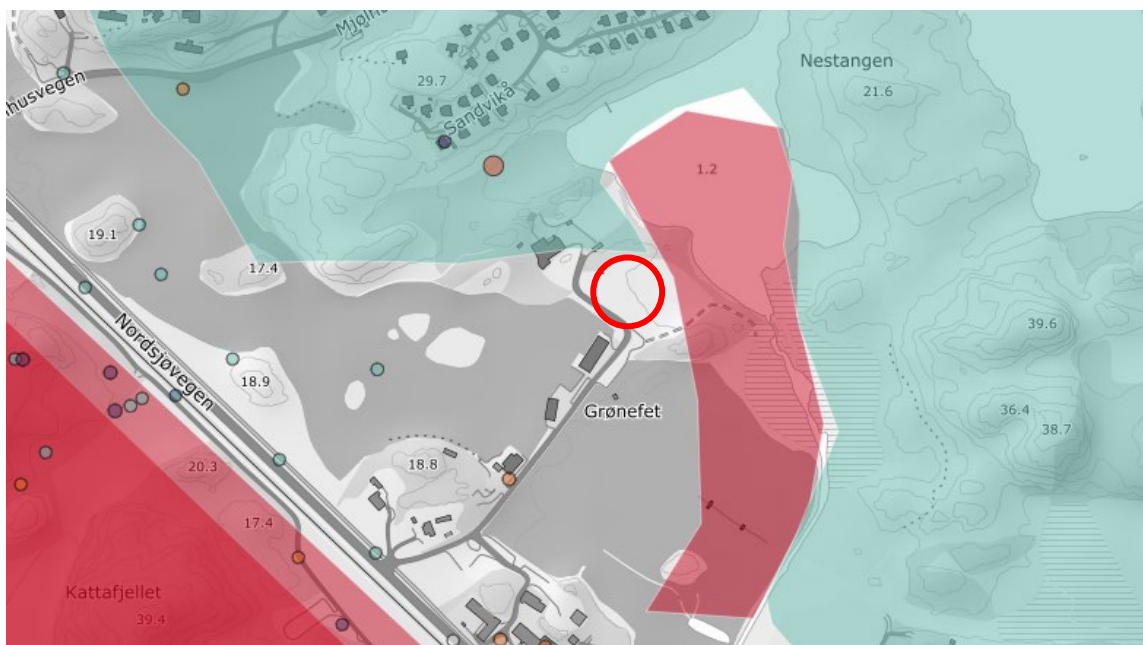


Figur 12 - Kartet viser kartlagte og verdsatte friluftslivsområder. Planområdet er markert med rød.

Naturmangfold

Det er ingen registrerte trua arter innenfor planområdet. Like øst for planområdet ligger et større område hvor det er registrert bergand (sterkt trua), skjeggmeis (sterkt trua) og vannrikse (sårbar). Siden dette er fuglearter er det antatt at disse beveger seg på et større område, også innenfor planområdet. Innenfor det blå området i kartet under er det registrert hjort, som er en livskraftig art. Nordvest for planområdet er det registrert Granmeis (sårbar) og Grønnfisk (sårbar). Sør for Nordsjøvegen er det registrert en stor del med sårbare arter.

Det er vurdert at fugleartene vil ha flere leveområder på åkre og strandområder, og i nærliggende naturvernområder som blant annet har formål om å ta vare på fuglelivet som er knyttet til området.



Figur 13 - Utklipp fra artsdatabanken.no. Planområdet er vist med rød.



Kulturverdier

Det er ingen kjente kulturminner innenfor planområdet, jf. kontroll av kartbaser på nettstedene kulturminnesøk og miljøstatus, utført 01.10.2024.

6 FORHOLDET TIL OVERORDNA PLANER

Planforslaget vurderes til å være i tråd med overordnet føringer. Området er i kommuneplan avsatt til camping. Planområdet reguleres til campingplass, hvor det legges opp til campinghytter.

7 SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET

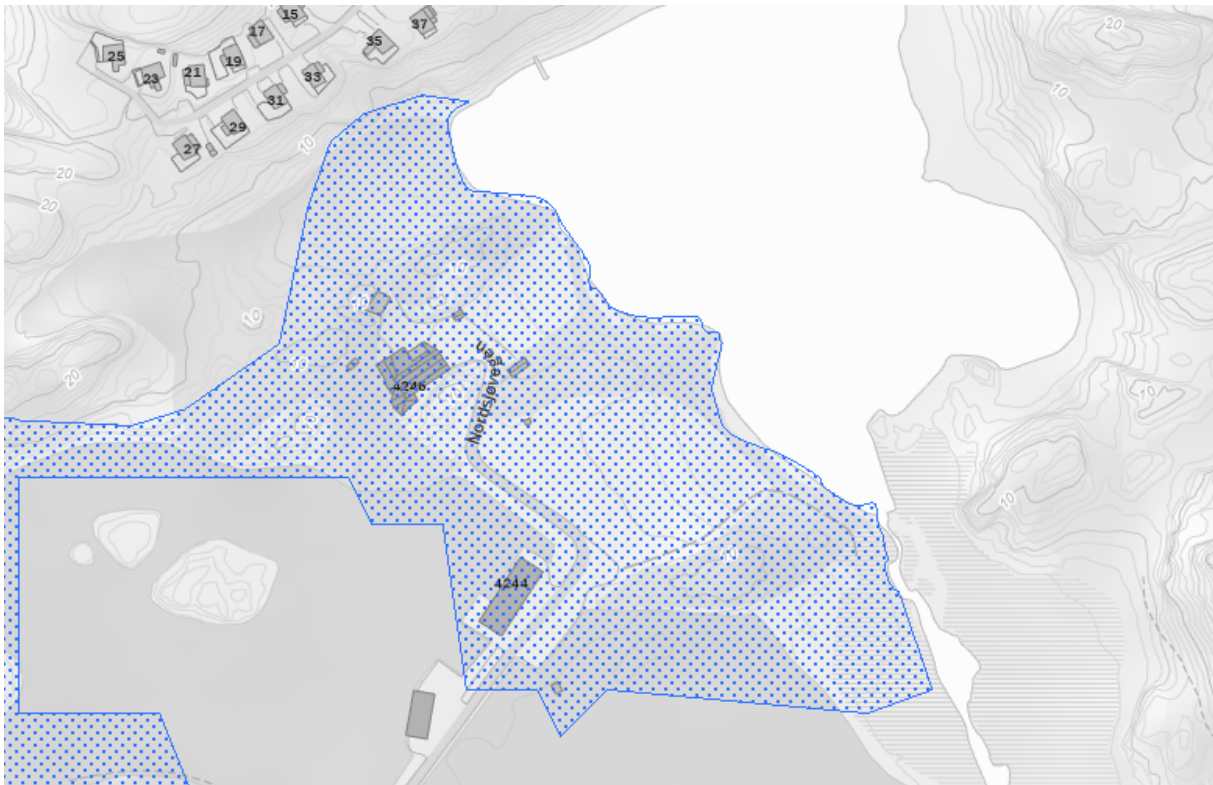
Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med utredningskravet i pbl § 4-3. Analysen følger og baseres på veileder og mal fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. ROS-analysen legges ved som vedlegg til planbeskrivelsen.

Det er gjort en foreløpig risikoidentifikasjon. Følgende er identifisert:

Ras

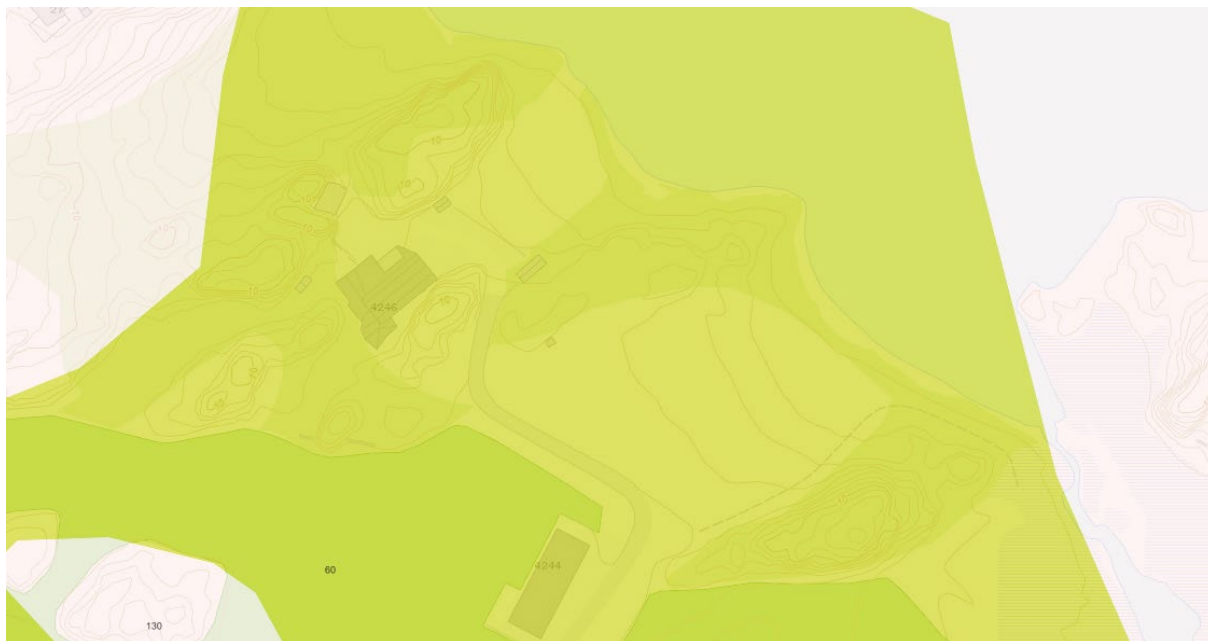
Planområdet ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for skred. Det er ingen registrerte skredhendelser.

Planområdet ligger under marin grense. Planområdet ligger innenfor et større område registrert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Området er markert med stripet blå på kartet under. Temaet blir vurdert videre i planprosessen.



Figur 14 - Kart som viser aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Utklipp fra atlas.nve.no

Løsmassene i planområdet er registrert som vindavsetning (vist med gult på kartet under).



Figur 15 - Kart som viser løsmassene i planområdet. Utklipp fra atlas.nve.no

Flom

Planområdet ligger innenfor et registrert aktsomhetsområde for flom. Temaet blir vurdert videre i planprosessen.



Figur 16 - Utklipp fra atlas.nve.no. Kartet viser aktsomhetsområde for flom.

Støy

Planområdet ligger ikke innenfor støysone.



8 KONSEKVENsutREDNING

I henhold til Forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften) §§ 6 og 8 skal planer og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn konsekvensutredes.

Forslagstiller sin vurdering er at det ikke er krav til planprogram og konsekvensutredning i denne planen.

9 PLANPROSESS OG SAMARBEID

9.1 Varsling av planoppstart

Følgende varslingsliste foreslås:

- Kommunen
- Berørte grunneiere, festere og naboer
- Fylkesmannen
- Fylkeskommunen
- Andre fagmyndigheter (i henhold til kommunens varslingslister)
- Andre lag og organisasjoner (i henhold til kommunens varslingslister)

9.2 Medvirkningsprosess

Varsel om oppstart av planarbeid sendes til alle berørte interesser som nevnt ovenfor. Varsel om planoppstart blir også annonsert i lokalavis og kommunens hjemmeside. På hjemmesiden gjøres planinitiativet og referat fra oppstartsmøtet tilgjengelig. Oppstartsvarselet kunngjøres også på hjemmesiden til plankonsulent. Det vil være mulighet å uttale seg i forbindelse med oppstartsvarselet og når planforslaget sendes på høring.

Det søkes samarbeid med interessenter, berørte grunneiere og naboer, fagmyndigheter, samt andre fagkyndige ved behov.