

Hå kommune  
Rådhusgata8  
4360 Varhaug

Stavanger, 09.07.2020

Vår ref: 628687-01

## **SØKNAD OM MINDRE ENDRING PLAN 1048A, OGNA CAMPING**

---

### **Innledning**

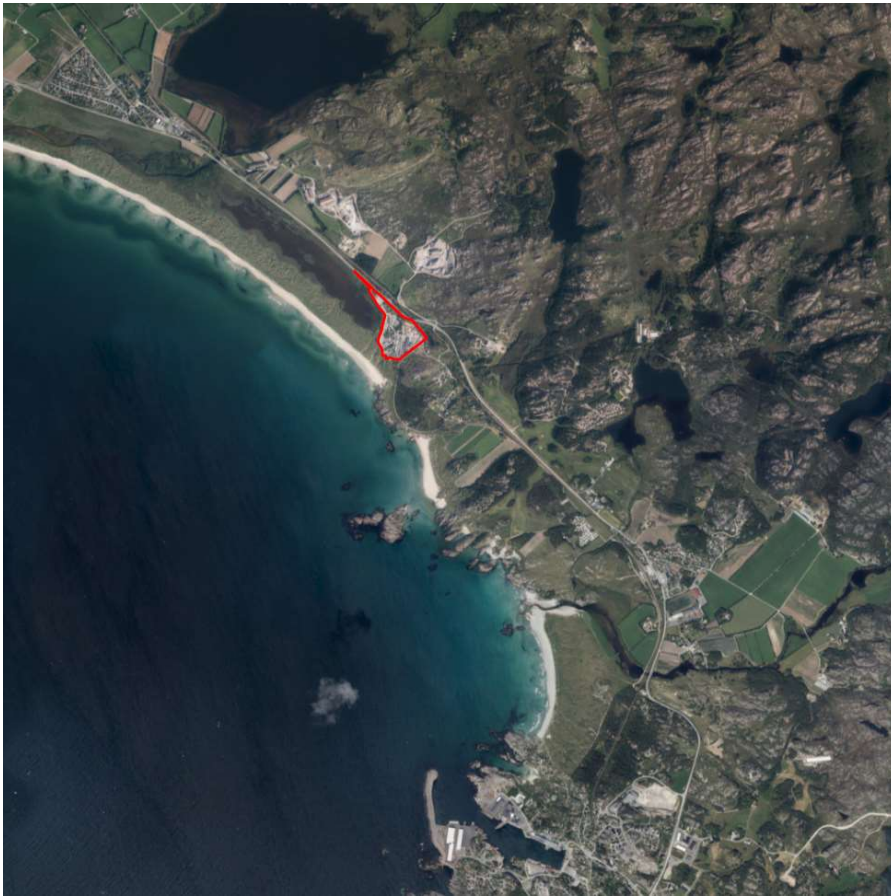
Asplan Viak AS bistår Varden gård v/ Tor Olsen i forbindelse med søknad om mindre endring av gjeldende plan 1048A, *Ogna Camping*, vedtatt 08.06.2015.

Det søkes herved om en mindre justering i ovennevnte reguleringsplan, jfr. plan- og bygningslovens § 12-14 2.ledd.; **Endring i plankart; ny orientering av byggegrense i delfelt NT.**

Med mindre endringer i plan- og bygningslovens § 12-14, menes endringer som relativt sett er mindre i forhold til planen, og som ikke går ut over hovedtrekkene. Justering av byggegrense faller inn under pbl § 12-14. Planens rammer og intensjoner vil fullt ut opprettholdes og gjennomføres på samme måte som forutsatt.

### **Beskrivelse av område**

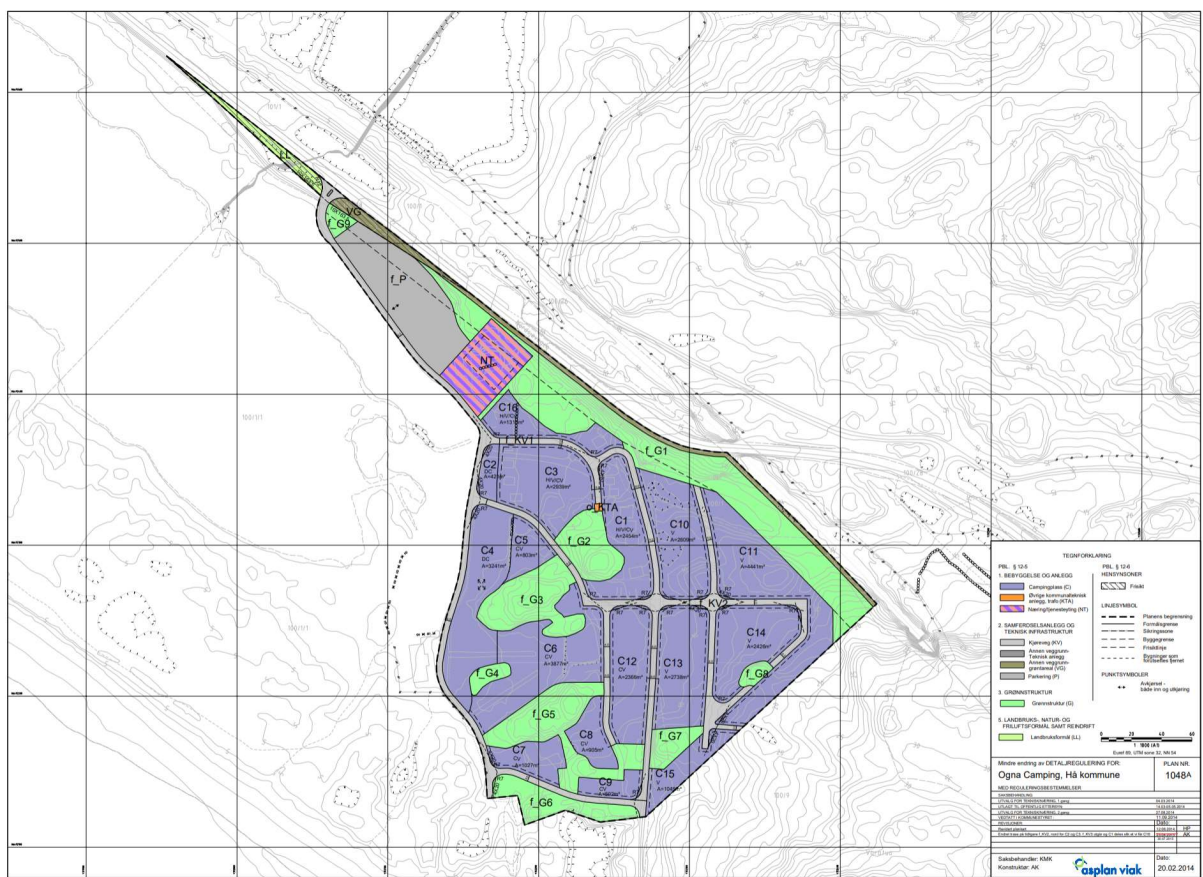
Planområdet ligger mellom Brusand i nord og Sirevåg i sør og benyttes i dag som campingplass; både midlertidig og permanent. Området består av flere mindre hytter, teltplasser, areal for campingvogn/bobil, liten kiosk, sanitære funksjoner, administrasjon, kjørevei og større flateparkering. Se planområde markert med rødt i figur 1.



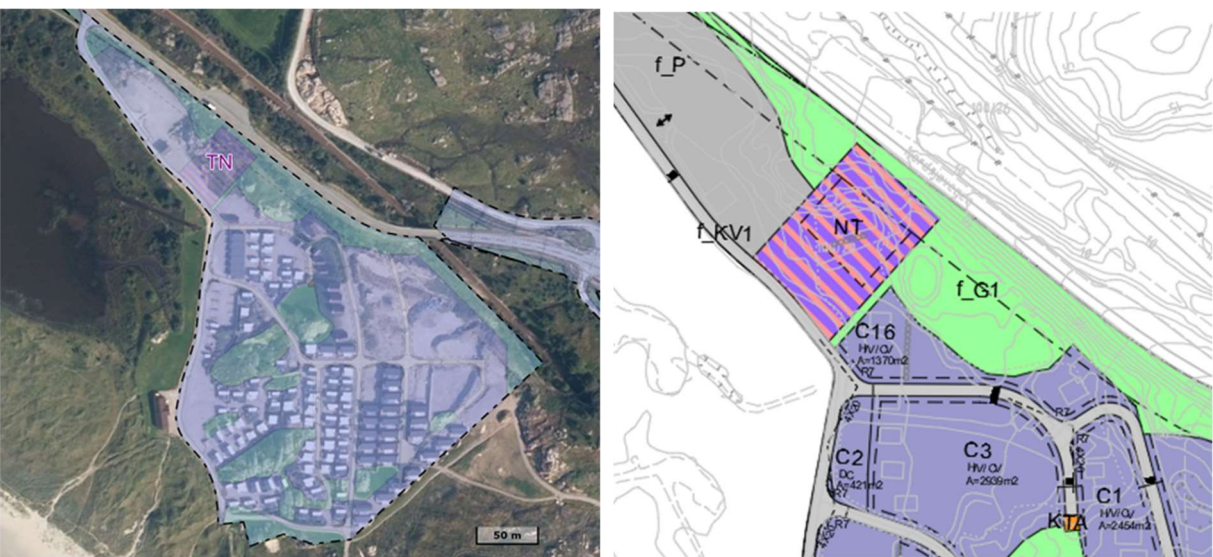
Figur 1 Planområdet for plan 1048A

### **Beskrivelse av detaljplan og status**

Detaljplanen for Oгна Camping ble vedtatt 08.06.2015 og skal legge til rette for campingaktivitet med tilhørende funksjoner som forretningsbygg, veg, parkering, lek og grønnstruktur. Planen skal også gi grunnlag for en bruk av området som tar hensyn til områdets landskapsmessige og miljømessige konsekvenser. Se figur 2 – plankart. Planen er i stor grad realisert med opparbeidede områder.



Figur 2 Plankart for gjeldende plan.



N/T ligger mot nord-vest og inneholder i dag Varden Sjøfartsmuseum. Per dags dato er det ingen konkrete planer om å fjerne bygget og planbestemmelsene tillater videre drift. På sikt skal museet oppføres som en integrert del av nytt bygg tilknyttet campingplassen.





Figur 3 Sett fra campingarealet i sør. Bygg t.h er Sjøfartsmuseet og felt N/T.

Detaljreguleringen hjemler fremtidig etablering og videreutvikling av diverse funksjoner og virksomheter tilknyttet campingplassen som; forretning, tjenesteyting, kontor, hotell og bevertning, herunder administrasjon, jf. § 3.3. Bestemmelsene stiller også krav til maks byggehøyde med mer. Se neste avsnitt.

Plankartet viser kun tillat formål, grense mot vei og byggegrense.

#### **Søknad om mindre reguleringsendring – felt TN**

Bakgrunn for søknaden er behov for å justere byggegrensen, jf. plankart, slik at en kan optimalisere eksisterende og fremtidig bebygd areal, samt tilrettelegge for en mer hensiktsmessig og etappevis utbygging. Størrelse på byggesonen vil forbli uendret.



Figur 4 Utsnitt viser situasjonen på kart, med foreslått byggegrense vist med rød strek.

Første byggetrinn er realisering av nytt bygg med tidligere nevnte funksjoner/fasiliteter samtidig som er beholder dagens bygningsmasse, museet. På sikt skal museet rives og oppføres som en integrert del av første byggetrinn. Slik byggegrensen er tegnet inn i plankartet er det ikke gjennomførbart med en slik utbyggingsprosess. Det er også en fordel å se feltet og byggetrinnene som en helhet og ønsker derfor å avvente prosjekteringen til eventuell endring er godkjent.

Grensen roteres slik at kortsiden ligger parallelt med grusveien og vil være positivt for nytt bygg mtp synlighet, universell utforming og orientering i område for besøkende. Se figur 3 og 4. Forskyvning mot vei kan skape enda bedre overgang mellom nytt og eksisterende landskap/terreng, jf, § 5 siste ledd; bevare stedts naturlige kvaliteter.

Det er ikke utarbeidet tegninger tilknyttet NT da en i første omgang har behov for å vite handlingsrom en har gjennom søknad til mindre endring. Ny plassering av byggegrense gjør at en kan vurdere og prosjektere området som en helhet, i 2 faser. redegjørelse og godkjenning av utforming/utbygging sikres i byggesaksfasen.

Bestemmelsene sikrer maks høyde på bygg, tilsvarende 2 etasjer med en BYA på 30 m<sup>2</sup>. Bygget skal utformes slik at det harmonerer med omgivelsene, jf. § 3.1.



Figur 4 Utsnitt fra flyfoto. Gjeldende byggegrense = gul. Forslag til ny byggegrense = rød. Bygg = museum

Bestemmelsene for området NT gir følgende føringer:

*Det tillates oppført bygning med maks gesimshøyde 9 meter og maks 12 meter mønehøyde, og BYA maks 30 %. Bygget skal harmonere med omgivelsene både i form, farge og utforming. Området kan benyttes til forretning, tjenesteyting, kontor, hotell og bevertning, i tilknytning til campingplassen, herunder administrasjon. Det tillates museum.*

Gjeldende plan	Revidert plan
	
Illustrasjon gjeldende plan	Illustrasjon foreslått endring

## **OPPSUMMERING**

En mindre endring vil kun omfatte justering av byggegrense i plankartet for delfelt NT, se vedlegg.

Ny orientering av byggegrense gir en fleksibilitet for prosjekterende arkitekt samtidig som bygget får en mer naturlig plassering for både besøkende og ansatte. På sikt kan en også bygge nytt museum som en integrert del av byggetrinn 1. Det er ikke identifisert nevneverdige negative konsekvenser tilknyttet endringen. Verken internt på NT, ei heller i tilgrensende områder eller funksjoner.

Størrelse, begrensninger på høyde, formål, innhold, funksjon osv videreføres ihht gjeldende plan og skal ikke utfordres. Det vurderes at det ikke er behov for justering eller endring av bestemmelsene som følge av denne planendringen.

En mindre endring vil ikke gå på bekostning av hoveddrammene i planen og sett i lys av størrelsen på planområdet vurderes endringen som minimal; kun for et lite avgrenset felt.

**Med henvisning til redegjørelsen over, og vedlagte kart søkes det om mindre endring for byggegrense i felt NT, plankart.**

Med vennlig hilsen  
Asplan Viak AS

**Angela Kommedal**  
Planlegger

T: 91379790 | 417 99 417

E: [angela.kommedal@asplanviak.no](mailto:angela.kommedal@asplanviak.no)

Vedlegg:

Plankart NT, datert 09.07.20