



Arkivsak-dok. 18/01090-21  
Saksbehandler Inger Narvestad Anda

Saksgang	Møtedato
Hovedutvalg for plan, miljø og utvikling	25.09.2019

## **PLAN 2018001 DETALJREGULERING FOR SOKN CAMPING - INNSTILLING TIL FØRSTE GANGS BEHANDLING**

### **Forslag til vedtak/innstilling:**

Plan 2018001, forslag til detaljregulering for Sokn camping med plankart datert 02.09.2019 og bestemmelser datert 03.09.2019 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11

### **Vedlegg:**

Plankart  
Bestemmelser  
Planbeskrivelse  
ROS

## **Saken gjelder**

Rådmannen legger fram forslag til plan 2018001 detaljregulering for Sokn camping, til første gangs behandling. Planforslaget er utarbeidet av Multiconsult på oppdrag Sokn camping. Planforslaget består av plankart, bestemmelser samt planbeskrivelse og ROS analyse.

Formålet med planen er å gi juridiske rammer for allerede etablert campingplass på Sokn, samt å tilrettelegge for en utvidelse av campingplassen mot nord øst. Det foreslås 10 nye husvogner som medfører omregulering av LNF-område For å øke trafikksikkerheten foreslås å skille adkomstveien fra parkeringsplassen. Planen tilrettelegger også for flere båtplasser. Det er utarbeidet bestemmelser for størrelser og plassering av campingvogner og avsatt areal til telt og oppstilling av bobiler.

Planområdet er i underkant av 100 daa og omfatter eksisterende campingplass og båthavn samt noe landbruksareal.

Området eies av Geir Steine.

Planbeskrivelsen, vedlegg 3, sammen med plankart og bestemmelser gir grundige beskrivelser av området og planforslaget som ligger til behandling.

## **Planprosessen**

Rennesøy kommune mottok planinitiativ 19.09.2018 og oppstartmøte for planen ble avholdt 21.09.2018 med Sokn Camping (forslagsstiller), Multiconsult (plankonsulent), og representanter fra Rennesøy kommune til stede.

Det er vurdert at det ikke er behov for konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning.

Varsel om planoppstart ble kunngjort i Stavanger Aftenblad og på kommunens hjemmeside 10.10.2018. Grunneier og naboer ble varslet med brev datert 05.10.2018. Det ble mottatt totalt 9 merknader/innsspill etter varsling om planoppstart, alle fra offentlige myndigheter. Merknadene er referert og kommentert av forslagstiller i planbeskrivelsen kap. 3. Merknaden er i stor grad tatt hensyn til og innarbeidet i planforslaget.

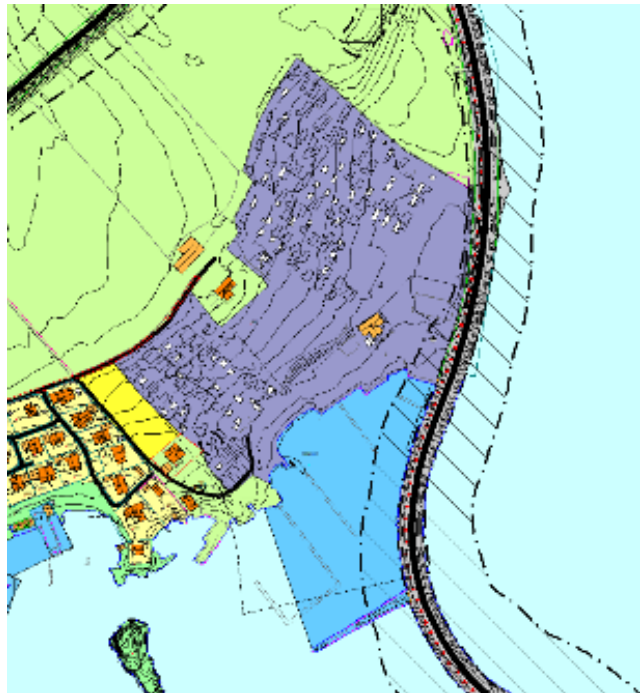
## **Gjeldende planer og regelverk**

### Regionalplan for Jæren

Planområdet er vist som kjerneområde landbruk.

## Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er hele dagens campingområde samt et fulldyrka areal sentralt i området vist som eksisterende fritids- og turistformål. Mesteparten av båthavna er vist som småbåthavn. Tilgrensende område i nord og nordvest er vist som LNF mens det mot sørvest er eksisterende og planlagte nytt boligareal.



*Figur 1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan*

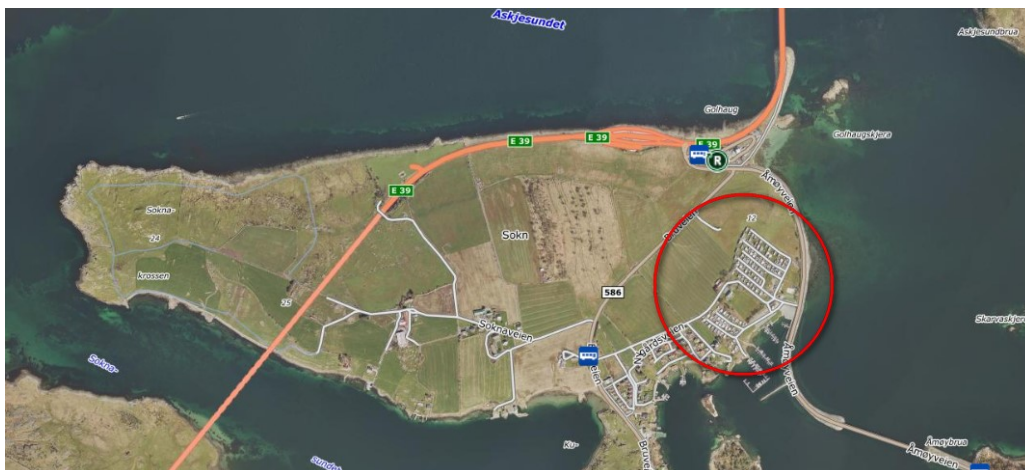
## Reguleringsplan

Arealet langs sjøen samt del av den eldste delen av campingplassen omfattes av reguleringsplan vedtatt i 1992. Reguleringsformålet er hytter/jordbruk, jordbruk/camping, veier/parkering, friområde, forretning/kontor.

## Saksbehandling

Etter plan- og bygningslovens § 12-1 skal kommunestyret sørge for at det blir utarbeidet reguleringsplaner. Planutvalget vedtar om planforslaget skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Når fristen for merknader er ute tar planutvalget saken opp til behandling med de merknader som er kommet inn. Når forslaget er ferdigbehandlet av utvalget legges det fram for kommunestyret til vedtak. For private planforslag har kommunen frist på 12 uker fra planforslaget er mottatt til det legges fram for politisk behandling.

## **Beskrivelse av planområdet**



Planområdet ligger på Sokn i Rennesøy kommune, mellom fv. 586 Bruveien og fv. 441 Åmøyveien og omfatter dagens campingplass med tilhørende båthavn samt noe landbruksareal.

Campingplassen har i dag 135 faststående campingvogner og plass til ca. 30 bobiler, og ca. 1900 m<sup>2</sup> mark for telt. Småbåthavnen har 147 båtplasser hvorav ca. 50 er utleid til gjester med vogn på campingplassen. Gjestehavnen har ca. 7-10 plasser med dagens løsning. Innenfor planområdet har 64 oppmerkede parkeringsplasser på felles parkeringsplass ved restauranten/servicebygget. De fleste campingvognene har en biloppstillingsplass i tilknytning til vognen.

Tommys kjøkken driver restaurant og catering. I tillegg har de utleie av kurs-, konferanse- og selskapslokaler.

Planområdet er relativt flatt. Området er en del av landskapsrommet mot Lineøyene. Internt på området er det utearealer for lek og idrett samt badestrand som alt er åpent for campingplassens beboere samt andre gjester.

Det er registrert ett automatisk freda kulturminne (gravhaug) innenfor planområdet og på Golhaug, rett nord for planområdet, er det registrert et automatisk freda kulturminne i form av et gravfelt fra jernalderen.

Det er ikke registrert særlige trua arter innenfor planområdet.

Området nord-øst for planområdet benyttes i dag som beite. Et areal på ca. 5400 m<sup>2</sup> innenfor planområdet brukes i dag som dyrket mark

Fv. 441, Åmøyveien, har en årsdøgntrafikk på 1200. Fartsgrensen på denne strekningen er 80 km/t. Planområdet har hovedadkomst fra denne vegen. Det er ikke registrert ulykker på veiene i tilknytning til planområdet.

Fra nærmeste busstopp «Sokn bussterminal» går bussrute 10 til Stavanger og Rennesøy med 24 daglige avganger mandag til fredag, og litt færre avganger lørdag og søndag.

Det er ikke gang- og sykkelvei eller fortau langs Åmøyveien.

Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi på Mosterøy. Området har offentlig vann og har godkjent avløpsanlegg. Det er etablert tømmeanlegg for kloakk fra bobiler og campingvogner.

### **Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)**

Campingplassen har i dag internt regelverk som sier at campingenheter inkludert tilbygg som har høyde mer enn 0,5 m over terreng ikke tillates nærmere enn tre meter fra hverandre. Dette er i tråd med TEK17 §11-6.

Det er utarbeidet en ROS-analyse som følger som vedlegg 4. Aktuelle utredningstema i ROS-analysen er særlig brannsikkerhet og flom.

For mer detaljert beskrivelse av området se planbeskrivelsen, vedlegg 3 samt ROS -analysen, vedlegg 4.

## **Beskrivelse av planforslaget**

Ny reguleringsplan skal ivareta 3 hovedgrep på campingområdet:

1. Utvidelse av eksisterende campingområde for å tilrettelegge for en ny rekke med husvogner. Sokn Camping vil etablere og selge 10 nøkkelferdige husvogner. Disse selges med terrasse + hagestue og bod. Vognene planlegges å ha 8 meter avstand fra hverandre.
2. Utvidelse av parkeringsplass ved servicebygning. For å bedre trafikksikkerheten i området vil en strukturere parkeringsplassen ved å skille p-plasser fra adkomstveien til campingområdet, samt å skille personbilvering og bobiloppstillingsplasser. Dette tiltaket vil også medføre en omdisponering av noe fulldyrka jord. Arealet med fulldyrka jord er vist som fritids- og turistformål i kommuneplanen.

3. Utvidelse/omstrukturering av båtplasser for å imøtekomme økt etterspørsel. Sokn Camping ønsker å forlenge moloen, flytte en eksisterende brygge og legge til en ny brygge.

I tillegg har planen som hensikt å rydde opp i avstandskrav med tanke på brannsikkerhet.

### Nye husvogner felt BC1

Det er planlagt ti nye husvogner i ny del, BC1, i nordre del av campingplassen. Disse vognene vil være enheter på 4 x 10 meter i en etasje. Husvognene skal ha avstand 8 meter mellom seg. Alle vognene vil ha en privat terrasse på sørsiden, hagestue, bod og oppstillingsplass for personbil.

Mellom husvognene og Golhaug er det regulert en fem meter bred vegetasjonsskjerm.



Figur 2 - Illustrasjon nye vogner. Kilde: Frode Steine/Multiconsult (illustrasjonen er ikke oppdatert etter at BC1 er smalnet inn etter merknad fra kulturminnemyndigheten)

### Eksisterende campingvogner, felt BC2-5

I eksisterende del av campingplassen er det regulert inn byggegrenser i plankartet. Det tillates ikke å sette opp noen form for byggverk utenfor byggegrensene. Campingvognene blir slik delt inn i «klynger/brannsoner». Hver av klyngene skal ha felles brannvarslingssystem. Ved mindre avstander skal klyngene sikres med andre brannsikringstiltak godkjent av Rogaland brann og redning IKS. Det er satt grenser for størrelse på tilbygg, bod og hagestue.

### Oppstillingsplass for bobiler, felt BC6-9

Oppstillingsplassene for bobiler i områdene BC6 og BC7 er planlagt 7,5 x 4 meter for bobil og 7,5 x 3,5 meter gress ved siden av hver bil.

I områdene BC8 og BC9 settes det av 7,5 x 4 meter til oppstillingsplass pr. bobil og 7,5 x 3 meter uteareal pr. bil. Her vil dekket være asfalt på hele området.

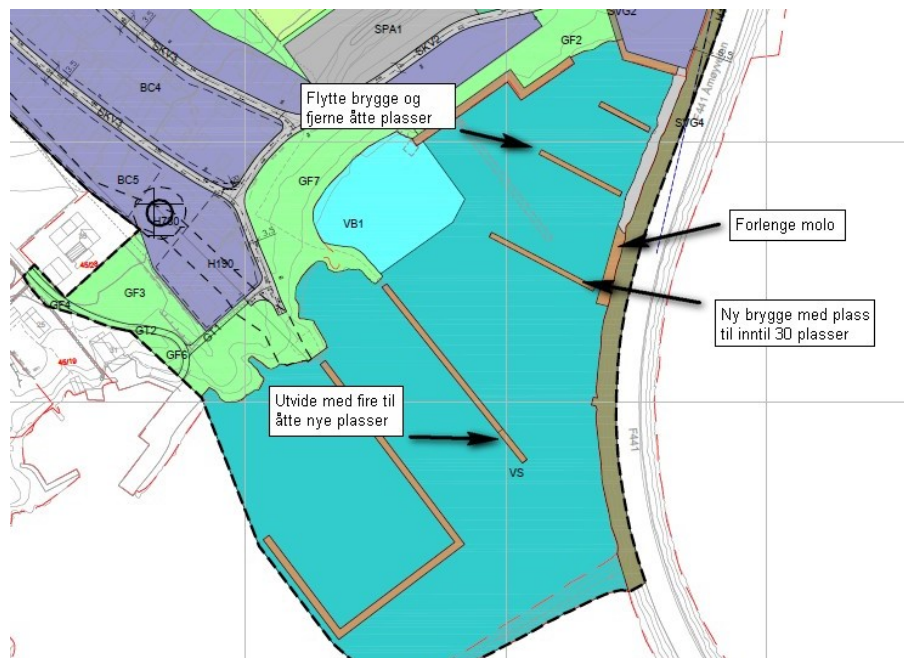
### Teltplass, felt BC10

I BC10 er det plass for å slå opp telt. Telt skal plasseres med minimum tre meter avstand mellom hverandre.

## Småbåthavn, VS

Innenfor arealet regulert til småbåthavn planlegges en omstrukturering og utvidelse av båt plasser for å imøtekomme økt etterspørsel, særlig for gjestehavn for korttidsbesøk. Det er beregnet at det skal kunne innpasses 22 nye båt plasser. 15 plasser skal reserveres til gjestehavn.

Det vil bli etablert et fysisk skille i sjøen mellom badeområdet og småbåthavnen.



Figur 3 - Illustrasjon småbåthavn. Kilde: Multiconsult

## Parkering, SPA1

Det reguleres plass til ca. 85 parkeringsplasser for personbil på felles parkeringsplass (SPA1) ved småbåthavnen og servicebygget. 3 av plassene er forbeholdt handicapparkering. Parkeringsplassene er tenkt for besøkende til området samt for brukerne av småbåthavna. Beboere som leier campingvognplass har mulighet til parkering på egen parsell.

## Trafikkløsninger

Hovedadkomst fra fv. 441, Åmøyveien opprettholdes. Det er også mulig å kjøre inn i området fra Nygårdsveien. Denne veien er imidlertid først og fremst forbeholdt gående og syklende.

Hovedadkomsten er dimensjonert for møtende trafikk. Øvrige veier er smalere, men tilfredsstillende krav til tilgjengelighet for brannbil.

Langs fv. 411, Åmøyveien er det regulert et 6,5 meter bredt belte med formålet «annen veggrunn - grøntareal». Bredden 6,5 meter er satt for å kunne gi plass til fremtidig gang- og sykkelveg.

## Uteoppholdsareal, lekeplasser, friområder og parker

Dagens friområder, lek og idrettsområde opprettholdes. Det reguleres turvei som knytter seg til boligområdet i sørvest, Nygårdsvika.

## Landbruk

Planområdet inkluderer ca. 3800 m<sup>2</sup> som i dag er uregulert, men satt av til LNFR i gjeldende kommuneplan. Ca. 2000 m<sup>2</sup> av dette arealet reguleres campingformål i planforslaget, resten reguleres til friområde og vegetasjonsskjerm. Arealet er i dag brukt som beite.

Et område på ca. 4860 m<sup>2</sup> innenfor planområdet, som i gjeldende kommuneplan er vist som fritids- og turistformål foreslås regulert til jordbruk.

### **Sosial og teknisk infrastruktur. Planlagte offentlige anlegg.**

Det er ikke planlagt offentlige anlegg eller offentlige servicetilbud innenfor planområdet.

Faststående campingvogner vil bli gitt mulighet til å koble seg på internt vann- og avløpssystem på campingplassen i samsvar med kommunens VA-reglement.

For mer detaljert beskrivelse av planforslaget se planbeskrivelsen, vedlegg 3.

## **Virkninger / konsekvenser av planforslaget**

### **Avvik fra overordnede planer**

I gjeldende kommuneplan er hele dagens campingområde, inkludert eksisterende fulldyrka areal sentralt i området, vist som eksisterende fritids- og turistformål. Arealet i sjø er vist som småbåthavn. Utvidelsen av campingplassen gir inngrep i LNFR-område mot nordøst. For å avbøte på dette inngrepet er noe av arealet som i kommuneplanen inngår i fritids- og turistformål foreslått regulert eller tilbakeført til landbruk. Arealet er litt større enn det som tas fra eksisterende LNFR, og har høyere verdi da dette arealet er fulldyrket mark. Arealet som «tilbakeføres» har vært i bruk som landbruksjord. Arealet som reguleres til småbåthavn er litt større enn det som er avsatt i kommuneplanen, men er i samsvar med allerede tillatt og etablert båthavn.

### **Landskap**

Planen viderefører i stor grad eksisterende situasjon og vil ikke medføre store endringer for landskapet. Utvidelsen med en ny rekke husvogner vil redusere arealet som i dag brukes til beite, men vil samtidig kunne gi en bedre tilpasning og overgang til jordbrukslandskapet enn slik området fremstår i dag.

### **Kulturminner og kulturmiljø**

Kulturminnet som finnes innenfor planområdet vil ikke bli berørt av nytt planforslag. Kulturminnet er markert med hensynssone på plankartet. Planområdet blir utvidet mot registrert kulturminne på Golhaug, men vil ikke direkte berøre verken kulturminnet eller buffersonen. Utvidelsen av campingplassen er etter innspill fra Rogaland fylkeskommune, kulturavdelingen, regulert så smalt som mulig, og gitt en vegetasjonsskjerm mellom campingplassen og Golhaug.

### **Naturverdier/naturmangfold**

Det er ikke registrert særlig verdifulle eller sårbare arter innenfor området. I og med at området i stor grad opprettholdes slik det er etablert vil ikke planforslaget få vesentlige konsekvenser for naturverdier og/eller naturmangfold.

### **Grønnstruktur, rekreasjonsområder, uteområder (nærmiljø og friluftsliv)**

Planforslaget innebærer ikke endringer i eksisterende friområder. Det vil imidlertid etableres en turstiforbindelse mellom campingplassens friområder og boligfelt sørvest for planområdet for å bedre tilgjengeligheten langs sjøen.

### **Naturressurser, inkl. landbruk**

Planforslaget vil medføre en reduksjon på ca. 3,8 daa av beitemark nord for eksisterende campingplass. Eksisterende fulldyrka areal sentralt i området reduseres med ca. 80 m<sup>2</sup> som følge av utvidelse og flytting av parkeringsplassen. Resten av det fulldyrka arealet innenfor campingområdet blir imidlertid sikra til landbruksformål i planen. Utover dette vil ikke planforslaget berøre naturressurser.

## **Trafikkforhold**

Interne veger opprettholdes som i dag, men med nødvendige utvidelser for å tilrettelegge for utrykningskjøretøy. Planforslaget vil ikke medføre vesentlig endring i trafikkmengde.

## **Barns interesser**

Campingplassen vil i stor grad opprettholdes slik den er i dag. Friområder, lekeplass og idrettsplass vil ikke bli berørt av planforslaget. Omlegging av parkering og veier vil gi økt trafiksikkerhet.

## **Sosial og teknisk infrastruktur**

Planforslaget vil ikke få konsekvenser for sosial infrastruktur.

Campingplasser har i dag offentlig vann og godkjent avløpsanlegg. Tilkopling av enkeltvogner må skje i samsvar med kommunens VA-reglement. Sokn camping har ansvar for at ledningsnett for vann og avløp skal være lagt og dimensjonert iht. gjeldende kommunale krav.

## **Risiko og sårbarhet**

Brannsikkerhet er et viktig tema i reguleringsplanen. For å begrense fare for spredning av brann er det i bestemmelsene sikret at faststående campingvogner skal grupperes i klynger/brannsoner. Mellom klyngene av vogner skal avstanden være minimum åtte meter, og det tillates ikke byggverk over 0,5 meters høyde her.

Campingvognene innenfor en klynge skal ha felles brannvarslingssystem. Det vi si at om brannalarmen utløses i en av vognene, vil alle vogner i samme klynge bli varslet. Mellom enhetene innenfor samme klynge skal avstanden være minimum fire meter for byggverk over 0,5 meters høyde. Fire meter er i henhold til foreslått, men foreløpig ikke vedtatt, endring i TEK 17. I dag sier TEK 17 sin veileder at «Campingenheter (...) må skilles med avstand minimum 3,0 meter. Brennbare konstruksjoner som har høyde mer enn 0,5 m over terreng medregnes som del av campingenheten.»

Nye avstandskrav er sikret i reguleringsbestemmelsene, og vil iverksettes ved ny utbygging. Det vil ikke bli stilt krav til at eksisterende byggverk med avstand mindre enn fire meter må rives.

ROS-analysen konkluderer med at det ikke er behov for særlige tiltak med hensyn til flom.

## **Avveininger av konsekvenser /virkninger**

Planforslaget har en negativ konsekvens ved at beitejord nord for campingplassen vil bli noe redusert. Dette blir imidlertid avbøtt ved at det reguleres areal for jordbruk innenfor areal som i dag er satt av til fritids- og turistformål i gjeldende kommuneplan. Utvidelsen vil samtidig kunne gi en bedre tilpasning og overgang til jordbrukslandskapet enn slik området fremstår i dag. Planforslaget medfører at det blir regulert byggegrenser for å sikre brannsoner på minimum 8 meter mellom klynger av campingvogner. Dette er positivt for å ivareta brannsikkerheten på campingplassen. Planforslaget medfører også at det blir etablert regler for tilkobling til VA-nett for beboere på campingplassen. Alt i alt vurderes de positive konsekvensene av planforslaget å være større enn de negative.

## **Samlet vurdering og konklusjon**

Sokn camping er en veletablert campingplass med mange faste gjester. Campingplasser er også et positivt innslag ved at den bidrar med kafe/restaurant, badeplass og idrettsområde for innbyggere i nærområdet. Det er i dag friområder langs sjøen knyttet til campingplassen. Ved å regulere turvei gjennom friområdet og videre til boligfeltet i Nygårdsvika økes tilgjengeligheten til området og særlig til arealene langs sjøen.

Området har til nå bare delvis vært omfattet av reguleringsplan, men arealbruken har vært avklart i kommuneplanen.



Reguleringsplanen gir rammer for størrelse på bebyggelse og avstand mellom campingenheter. Dette gir grunnlag for bedre brannsikkerhet. 10 nye husvogner gir grunnlag for videreutvikling av campingplassen. Det er satt rekkefølgekrav om ferdigstilling av ny parkeringsplass, oppgradering av interne veier og turvei langs sjøen før de nye vognene kan tas i bruk. Det er også satt krav om at badeområdet skal skjermes før det tillates endringer i småbåthavna.

Planen gir et tap av landbruksjord på til sammen ca. 3,8 daa. Samtidig sikres areal til jordbruk som har vært avsatt til camping i kommuneplanen.

Samlet sett vurderer rådmannen planforslaget til å gi et positivt grunnlag for videre utvikling av området.

Rådmannen anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.