

HÅ KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR RISFJELL - OGNA

Plan-ID. 1066 (Høring – sak 25/3766)

Planendringar:

1066A Parkeringsplass P1 Utvida.	01.11.07
1066B Endra plan i høve til vedtak 25.03.2008. Oppdatert tegnforklaring, saksinfo mm.	04.02.09
1066C Endringar i område 5,9,10,11.	09.03.14
1066D Endra plassering av hytter, tun og vegar. Lagt til tomtegrensar, endra føremålgrensar.	25.05.14
1066E Endra arealføremål (utleige hytter), masseuttak har utgått.	01.03.21
1066F Endra plassering av vegar , plassering av hyttepunkt og parkeringsareal og utviding av vegnettet.	23.03.21
1066G Lagt til §3.4 badstue badestamp gapahuk	04.06.21
1066H Endra plassering og utviding av vegar, parkeringsareal, turvegar og hytter.	09.04.24
1066 – sak 25/3766 – Planendring med bestemmelser for terrasser	Høring Juni-August 2025

Reguleringsformål

Byggeområde	(Plan- og bygningsloven § 25.1)
100. Byggeområde for fritidsbebyggelse hytter, med tilhørende infrastruktur.	
100. Byggeområde for fritidsbebyggelse leiligheter, med tilhørende infrastruktur.	
Offentlig trafikkområde	(Plan- og bygningsloven § 25.3)
310. Kjørevei	
333. Parkeringsplass	
Fareområde	(Plan- og bygningsloven § 25.5)
510. Høyspentlinje	
Spesialområde	(Plan- og bygningsloven § 25.6)
613. Friluftsområde (på land)	
614. Friluftsområde i sjø og vassdrag	
640. Frisiktsone	
650. Naturvernområde på land	
Fellesområde	(Plan- og bygningsloven § 25.7)
710. Felles avkjørsel	
730. Felles parkering	
750. Felles lekeareal for barn	
790. Annet fellesareal – renovasjon	

§ 1. Generelt

- § 1.1. Bestemmelsene gjelder for del av området på gnr 95 bnr 49,50 og 64, Ognå, Hå kommune. Plankartet har målestokk 1:2000. Planområdet er avgrenset som vist på plankart med saksnummer/tegningsnummer 1021/10214310.
- § 1.2. Formålet med planen er å legge til rette for bygging av fritidsboliger med tilhørende anlegg.

§ 2. Byggeområde

- § 2.1. Høyde på tomtene og byggenes høydemessige plassering skal tilpasses opprinnelig terrenghøyde på tomten og landskapet. Høyde på grunnmur og bygning skal holdes så lavt som mulig.
- § 2.2. Bygningene skal plasseres slik at de bryter minst mulig med naturlinjene i området. Bygningene kan oppdeles i flere plan for å oppnå en bedre terrengtilpasning.
- § 2.3. Det skal være 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Parkeringsplass skal på egen tomt eller på felles parkeringsplass. Plassering angis i utbygningsplan, se pkt 2.9. For område 9,10 og 11 skal det være en parkeringsplass pr. boenhet.
- § 2.4. Renovasjon tilknyttes kommunal ordning. Det må settes opp låsbar søppelbod ved P2 før hyttene kan tillates tatt i bruk.
- § 2.5. Det tillates fjellmasseuttak med mobilt knuseverk, samt lagring og bearbeiding av masser til internt bruk i feltet.
- § 2.6. Generelt for hytter tillates gesimshøyde inntil 5,7 meter og mønehøyde inntil 7,5 meter. Høyde regnes fra topp gulv til gesims eller møne. For hytter som fundamenteres på pilarer kan største høyde mellom topp gulv og opprinnelig terreng maksimalt være 3,5 m.

For hyttenr. 5, 11, 24, 43, 44, 62, 81, 86, 109 og 114 tillates gesimshøyde inntil 8 m og mønehøyde inntil 9,75 m. For disse hytter som skal fundamenteres på pilarer, kan største høyde mellom topp gulv og opprinnelig terreng maksimalt være 1,1 m.

For hytte nr. 32, 35, 46, 60, 75, 110 og 120 er det kun tillatt med mønehøyde inntil 5,4 m regnet fra topp gulv.

- § 2.7. For hytter tillates bebygd areal (BYA) inntil 180 m², tillatt bruksareal (T-BRA) inntil 195 m². Boder, garasje, carport inngår i bebygd areal (BYA). Takoppbygging skal maksimalt være 1/3 av hyttelengden. Maks tillatt bebygd areal (BYA) pr. hytte skal angis på utbyggingsplanen, jf. 2.9.

For hytte nr. 32, 25, 46, 60, 75, 110 og 120 er det kun tillatt med T-BYA inntil 120 m², og T-BRA inntil 100 m². For disse hytter som skal fundamenteres på pilarer kan største høyde mellom topp gulv og opprinnelig terreng maksimalt være 2,5 m.

Maksimal høyde topp gulv/terrasse 3,5 m over terreng blir retningsgivende for utbyggingsplan/formingsveileder.

I tillegg kommer 2 stk parkering ved hytten eller fellesparkering som utgjør BYA lik 36 m².

- § 2.8. Innen for område 9, 10 og 11 gjelder det særskilte regler for bebyggelsen. For småhytter tillates bebygd areal (BYA) inntil 83 m² inkl. sportsbod inntil BYA lik 5 m² pr. boenhet, tillatt bruksareal (T-BRA) inntil 72 m².

Sportsbod kan bebygges i samme utforming som småhytten. Garasje, carport tillates ikke. I BYA inngår 1 stk parkering ved hytten eller fellesparkering som utgjør BYA lik 18 m².

For disse hytter som skal fundamenteres på pilarer eller stripefundamenter kan største høyde mellom topp gulv og opprinnelig terreng maksimalt være 2,5 m.

Maksimal høyde topp gulv/terrasse 3,5 m over terreng blir retningsgivende for utbyggingsplan/formingsveileder.

Hyttene i område 9,10 og 11 kan være punktfeste.

- § 2.9. Utbygningsplan:
Før byggetillatelse kan gis, må kommunen godkjenne en utbygningsplan for de enkelte delområdene basert på en formingsveileder, jfm. §2.10. Planen er inndelt i 11 delområder, og for hvert delområde må det lages en utbygningsplan. Maks antall enheter er angitt i reguleringsplanen. Ved utarbeidelse av utbygningsplanene kan det bli nødvendig å redusere antallet og størrelsene på hyttene for å oppnå tilfredsstillende terrengtilpasning og redusert terrenginngrep.

Utbygningsplanen skal inneholde følgende plandokumenter: Plantegning, snitt, perspektivtegning, plassering av tiltak, maks. tillatt bebygd areal, tomtegrense, hytteform, veier, parkeringsforhold, adkomstforhold, masseuttak, materialvalg, stier for allmenn ferdsel og tekniske installasjoner skal angis.

Innen for område 9, 10 og 11 gjelder det særskilte regler for dokumentasjon til utbygningsplanen: Plantegning som inneholder tomtegrense, hytteform, veier, parkeringsforhold og adkomstforhold. samt perspektivtegning, masseuttak og stier for allmenn ferdsel. Område som ikke nyttes til byggeområde skal betraktes som friluftsområde. I byggesøknaden skal minimum to kryssende lengdesnitt som viser tilstøtende nabotomter, veier og friområder. Videre skal byggesøknaden inneholde plassering av tiltak, tillatt bebygd areal, materialvalg og tekniske installasjoner. Parkering skal skje på egen tomt med unntak av tomt L-1 hvor parkering skal skje på felles parkeringsplass, P2.

- § 2.10. Formingsveileder:
Før byggetillatelse kan gis, må kommunen godkjenne en overordnet arkitektonisk formingsveileder for bebyggelsen til hele planområdet. Formingsveilederen skal være forankret Plan- og bygningsloven §74 nr.2.

Formålet med formingsveilederen er at alle bygg skal ha en harmonisk utforming med hensyn på arkitektur og materialer. Hyttene skal være mørke.

- § 2.11. Terrasser, platting og altan er tillate med samla areal inntil 30 m². Det er ikke tillatt med overbygg på disse tiltakene.

§ 3. Fritids- og turistformål

- § 3.1. Område BFT1 regulert til Fritids- og turistformål tillates det å etablere 3 utleiehytter. Utleiehytter bygges som trehytter med topp gulv 2-5 meter over terreng, målt fra terrenghøyde ved trestamme. Topp møne tillates inntil 4,0 meter fra topp gulv.
- § 3.2. Bygninger tillates med BYA inntil 25 m² eksklusiv adkomst/rampe. Adkomst/rampe tillates etablert utenfor byggelinjer og det tillates at denne ikke er universell tilgjengelig. Adkomst/rampe tillates med BYA inntil 15 m².
- § 3.3. Parkering for BFT1 skjer på parkeringsplass P1. Parkeringsareal inngår ikke i BYA.
- § 3.4. Det tillates oppføring av badstue, badestamp og gapahuk innenfor området BFT1 som er utelukkende dimensjonert for bruk av gjester av tretopphyttene som er opptil 15 personer. Tiltak samles i mest mulig grad, og estetikk og arkitektur skal samhandle med trehyttene. Badstue, badestamp og gapahuk er tillat inntil BYA lik 70 m².

§ 4. Offentlige trafikkområder

- § 4.1. Det stilles krav om at avkjørsel har tilstrekkelige frisiktsoner i henhold til vegnormalen.

§ 5. Fareområde

- § 5.1. Høyspenningslinje legges i jord på deler av planområdet.

§ 6. Spesialområde

- § 6.1. Friluftsområde er overalt åpent for allmenn ferdsel.
- § 6.2. I friluftsområdene er det tillatt med å sette opp benker, gapahuk grillsted mm. Dette skal kunne nyttes av allmennheten.
- § 6.3. Langs bekk/kanal i vest skal det etableres sti. Det kan etableres krysningspunkter over bekk langs sti. Sti skal opparbeides med små maskiner av en bredde på ca. 1,0 meter. Toppdekket skal oppbygges av bark eller grus/steinstøv.

Kanal skal ikke graves dypere enn dagens dybde, som er styrt av innløpet til overvannsrøret i enden av myra.

- § 6.4. Det kan ikke kreves erstatning for flomskader for sti, anlegg og privat eie innenfor friluftsområde.
- § 6.5. Stier i friluftsområde skal tilpasses terreng, og hensynsone/stisymbol på plankart kan avvikes med inntil 15 meter innenfor friluftsområdet.
- § 6.6. Innenfor planområdet kan det etableres bygninger i tilknytning til tekniske installasjoner på inntil 10 m², samt etableres midlertidige anleggsveier og tekniske anlegg.
- § 6.7. I naturvernområde for myrområdet er det ikke tillatt å gjøre inngrep som drenering, grøfing, oppsetting av gapahuk, grillsted eller lignende.

I nordre del av myra, merket N1, er det viktig med trehogst for å hindre uttørring av

myra.

I søndre del av myra, merket N2, er det tillatt at trær blir stående, da denne del av myra allerede er påvirket av tidligere drenering.

- § 6.8. Innen for område 9, 10 og 11 er det i friområde tillatt å etablere gressmatte, lekeapparater og leskur.

§ 7. Fellesområde

- § 7.1. For å unngå for store tråkk i terrenget kan det opparbeides felles gangveier inne i feltet.
- § 7.2. Under byggeperioden skal stier til hyttene benyttes som midlertidige anleggsveier der dette er teknisk mulig. Veiene skal benyttes til materialleveranse, og adkomst for betongbil med mer. Ved ferdigstilling tilbakeføres anleggsveiene til stier. Anleggsveiene i byggetiden skal vises på utbygningsplanen, se § 2.9
- § 7.3. Felles parkeringsplass, eller egen parkering på tomt, blir bestemt i utbygningsplanen som skal godkjennes før byggetillatelse gis i området.
- § 7.4. Felles veg skal opparbeides med bredder i henhold til utbygningsplanen. Felles gangveg skal strengt tilpasses terrenget. Veibredder skal angis på utbygningsplanen, se § 2.9.
- § 7.5. I friluftsområde tillates fyllinger og skjæringer for veier, balløkke og parkeringsplasser. Likedan tillates utfylling i friluftsområde fra tomtene, slik at behov for forstøtningsmur begrenses.

§ 8. Fellesbestemmelser:

- § 8.1. Feltet skal tilkobles til offentlig avløp.
- § 8.2. Feltet skal tilknyttes offentlig vann.
- § 8.3. Ved anleggelse av grøftetraseer skal bruk av terreng ikke overstige en bredde av 15 m. Det stilles krav om opparbeidelse av grøftetraseene med stedegen vegetasjon. Området skal reetableres til et naturlandskap etter endt inngrep. Der flere utbyggingsområder har mulighet for å gå sammen om felles vann/avløpstrase skal dette prioriteres.
- § 8.4. Eksisterende vegetasjon skal i størsts mulig grad bevares.
- § 8.5. Det kan være automatisk fredede kulturminner skjult under markoverflaten. Dersom det kommer frem funn eller konstruksjoner i forbindelse med graving, må gravearbeidet stoppes og fylkeskommunen få melding slik at det kan gjennomføres undersøkelser på stedet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd
- § 8.6. Fellesareal som parkeringsplass og spesialområde med friluftsområder bør utformes slik at det fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengerer, inklusive funksjonshemmende. Universell utforming skal legges til grunn så langt det er råd.
- § 8.7. Utomhusanlegg som flaggstenger, vindmøller, større antenneanlegg og lignende er

ikke tillatt. Parabol er ikke tillatt, men fellesanlegg kan godkjennes.

- § 8.8. Ved innleggelse av strøm skal jordkabel benyttes innenfor feltet. Innenfor feltet skal det være mulig å etablere gass og bredbånd til fritidseiendommene.

§ 9. Rekkefølgebestemmelser

- § 9.1. På de ulike delområdene skal de overordnede turvegene etableres samtidig med de øvrige internstiene. Alle stier skal være opparbeidet før 20 % av fritidseiendommene er utbygd.

- § 9.2. Gang- og sykkelveg langs riksvei skal opparbeides fra krysset til Oгна og ca. 500 meter nordover til neste avkjørsel. Veibredden skal være 3 meter, og veien skal bygges parallelt med rv.44 med et mellomrom på 3 meter regnet fra hvit linje.

Plassering av gang- og sykkelveg ved kryss til hyttefeltet, må ta hensyn til fremtidig utvidelse av fullkanalisert kryss, jmf. § 8.3. Før byggetillatelse til nye fritidshytter kan gis, må tiltakshaver utarbeide en byggeplan inkl. drenssystem som skal godkjennes av Statens vegvesen. Anlegget skal være ferdig realisert og godkjent av Statens vegvesen før 20 % av feltet er utbygd, - definert til 31 boenheter.

- § 9.3. Det må utarbeides en byggeplan for krysset ved rv. 44 med fullkanalisering. Byggeplanen skal være godkjent før byggetillatelse kan gis til nye fritidshytter. Det stilles ikke krav til opparbeidelse av hele krysset, men dråpekanalisering i atkomstvegen og forbikjøringslomme langs rv. 44 må opparbeides. Anlegget skal være ferdig realisert og godkjent av Statens vegvesen før 20 % av feltet er utbygd, - definert til 31 boenheter.
- § 9.4. Det kan ikke gis byggetillatelse før gjerde/sikring langs jernbanen er avklart mellom Jernbaneverket, Utbygger, kommunen, Statens vegvesen, Jæren friluftsråd og evt. berørte grunneiere / brukere. Fortrinnsvis skal det arbeides med å finne en ny kryssing med undergang under jernbane og riksveg. Sikringstiltaket må være etablert før brukstillatelse for noen av boenhetene/hyttene gis.

- § 9.5. Det må inngås en utbygningsavtale med Hå kommune, før utbygging av feltet settes i gang.

- § 9.6. Veier, grøfter og overvannsrør innenfor planområdet skal dimensjoneres for 200-års flom. Teknisk plan for overvannsflom skal ligge sammen med ny utbyggingsplan for hvert delområde etter hvert som disse bygges ut. Før det kan gis byggetillatelse til tiltak, må det utføres forebyggende/dimensjonerende tiltak i samsvar med teknisk plan for overvannsflom.

§ 10. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- § 10.1. Formingsveileder, datert Juni 2025