



### REGULERINGSBESTEMMELSER REGULERINGSPLAN FOR DEL AV OGNA SENTRUM

Datert: 01.02.08 Revidert: 15.01.13

Godkjent: 16.06.11

**Reguleringsendring A: 27.01.2023 (høringsforslag)**

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

- I. Byggeområder
- II. Offentlige trafikkområder
- III. Friområder
- IV. Spesialområder
- V. Fellesområder
- VI. Kombinerte formål

#### I. BYGGEOMRÅDER

##### Byggeområder for boliger

- §1** Boligbebyggelsen i felt B skal oppføres etter samlet plan med feltet bolig/ forretning/ bensinstasjon. Planen skal godkjennes av kommunen ved behandling av søknad om tiltak.
- §2** Tillatt bebygd areal i felt B skal ikke overstige 40% av feltets nettoareal. Garasjer kommer i tillegg. Byggehøyde skal ikke overstige kotehøyder påført plankartet. Heishus tillates å overskride disse høydebegrensningene.
- §3** Det skal opparbeides felles parkeringsplass med en parkeringsdekning på minimum 1,5 p- plasser pr boligenhet.

##### Offentlig byggeområde

- §4** I området kan det oppføres anlegg for miljøstasjon.

##### Bensinstasjon

- §5** Området skal opparbeides etter samlet utomhusplan i målestokk 1:500. Det skal i planen avsettes grøntrabatt med trær langs gang- og sykkelvegen. Tilplanting i og langs fv 44 og avkjørsler skal godkjennes av Statens vegvesen. Planen skal godkjennes av kommunen ved behandling av søknad om tiltak.

Ved fremlegging av søknad om tiltak skal det kunne vises til at bygningen får en god kvalitet både med tanke på materialbruk, fargevalg og den estetiske utformingen.

Tankanlegg skal søkes om og godkjennes av DSB.

#### II. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- §6** Det kan anlegges tiltak for fartsreduksjon og miljøprioritert gjennomkjøring langs fv. 44.
- §7** G/S-veg-areal på østsiden av fv 44 kan utvides med inntil 0,5 meter inn i tilgrensende regulert felles grøntareal, samt i tilgrensende område for bensinstasjon.
- §8** Parkeringsplass P1 skal være offentlig parkering for besøkende, reisende med jernbanen m.m. Halvparten av kravet til parkering for F/H/B kan dekkes i P1.

#### III. FRIOMRÅDER

- §9** Lekeplass L1 skal være opparbeidet i samsvar med kommunale krav til lekeplasser.

#### IV. SPESIALOMRÅDER

##### Frisiktsoner

- §10** I frisktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vei-ers planum.

#### V. FELLESOMRÅDER

- §11** Område Ks1, Gs1, Fs1, Fs2, Fs3 og Fs4 er felles for bensinstasjon og forretning.



Område Ks2, Gs2 (sykkelparkering), Ls1 (lekeplass), Fs5, Fs6 og S (søppelbod) er felles for område B og boligene i område for bolig/ forretning/ bensinstasjon.

Det tillates oppføring av garasjer/carporter/boder i Ks2.

Ved fremlegging av søknad om tiltak for garasjeanlegg skal det fremlegges dokumentasjon om bygningsmassens kvaliteter både med tanke på materialbruk, fargevalg og den estetiske utformingen.

Opparbeiding av parkeringsplasser i område Ks1 og bensinstasjon må utformes slik at det ikke er mulig å parkere i frisktsonene.

P2 er felles parkeringsområde for F/H/B. Det skal etableres minimum 9 p-plasser innenfor området inkl. 1 HC-plass.

### VI. KOMBINERTE FORMÅL

**§12 14** Før utbyggingen av ~~område F/K~~ og B/F/K2 kan finne sted skal det foreligge godkjent detaljregulering i samsvar med ny PBL §12 – 3 der det også skal utredes nærmere hvilke(t) formål området skal ha i sentrumssammenheng og mht. trafikkstøybelastning er best skikket til.

**§13 12** Område bolig/ forretning/ bensinstasjon skal utbygges etter samlet plan med område B i målestokk M=1:500.

Byggehøyde skal ikke overstige kotehøyder påført plankartet. Heishus tillates å overskride disse høydebegrensningene.

Det skal utarbeides utomhusplan som skal vise hvordan utomhusanlegget i detalj skal opparbeides med parkering, varemottak, vaskehall, gangsoner, kantstein, oppstramming av avkjørsler ved fv 44 og inn-/ utkjøring til bilvaskehall, oppstillingsplass for tankbil, murer/ gjerde, belysning og grøntanlegg/ beplantning. Det skal legges vekt på å tilrettelegge for kvalitet i utearealet, store asfaltflater skal brytes opp med beplantning og bruk av belegningsstein eller lignende. Bruk av nedsenket kantstein der kjøretøy må krysse Gs1 til/fra vaskehall og varelevering skal begrenses til et minimum, nedsenket kantstein med vishøyde 20-25 millimeter skal her brukes. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen ved behandling av søknad om tiltak.

**§14** Utbygging av F/H/B skal benyttes til forretning/hotell/bevertning.

Innenfor feltet tillates i tillegg kiosk, uteservering og terrasse på bakkenivå og tak.

Tillatt utnyttelsesgrad er min. 85 %-BRA.

Byggehøyden skal være maksimalt kote 19,1. Bygningen skal ikke ligge lavere enn kote 4,5

Mindre elementer som ark og takopplett, heistårn o.l. kan overskride høyden med 1 meter. Bygning(-er) skal være maksimalt 3 etasjer, og loft tillates i tillegg.

Følgende kvalitetskrav skal oppfylles:

- Bygning(-er) skal ha småskalapreg og fasader skal brytes opp ved maks hver 20. meter.
- Første etasje skal ha aktive fasader mot fortau i nord og øst (felt o\_FORTAU1 og 2). Fasadene skal støtte opp om forbindelsen mellom jernbanestasjonen og feltet bolig/forretning/bensinstasjon. Hovedinnganger skal ligge sentralt til gangforbindelsen.
- Etasjehøyden i første etasje skal være minimum 4 meter.
- Takformen skal være saltak eller ha lignende preg. Min. takvinkel på 35 grader.

Ved byggesøknad skal følgende foreligge:

- Utomhusplanen som viser hvordan utomhusanlegget i detalj skal opparbeides med parkering, varemottak, gangsoner, kantstein, murer/gjerde, belysning og grøntanlegg/beplantning. Det skal legges vekt på å tilrettelegge for kvalitet i utearealet, store asfaltflater skal brytes opp med beplantning og bruk av belegningsstein eller lignende. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen ved behandling av søknad om tiltak.
- Støyutredning som dokumenterer at innendørs støyforhold tilfredsstiller gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. Avbøtende tiltak skal beskrives. Fasadetiltak tillates som avbøtende tiltak.

**§15 13** Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 40% av feltets nettoareal. Kravet gjelder ikke F/H/B. Byggehøyder skal ikke overstige kotehøyder påført plankartet.

**§16 14** Det skal opparbeides minimum 1,5 p-plasser pr. boligenhet i fellesanlegg. Forretninger/ kontorer/ bensinstasjon skal ha en parkeringsdekning på 1 plass pr 50 m2 bruksareal.



Forretning/ bensinstasjon i område bolig/ forretning/ bensinstasjon skal ha sine parkeringsplasser i område Ks1. P-plasser skal ikke komme i konflikt med frisiktsoner.

Felt F/H/B skal ha opparbeidet 1,5 p-plass per 100m<sup>2</sup> BRA. Felt F/H/B skal ha sine parkeringer innenfor felt P2. Ytterligere krav til parkeringsdekning for F/H/B kan løses innenfor P1. Min. 5% av parkeringsplassene skal utformes som HC-plass. Det skal avsettes tilstrekkelig areal til nødvendig varelevering på egen tomt. Overvann fra parkeringen (Felt P2) skal håndteres på tomten med infiltrasjon i grunnen.

**§17 15** Ved fremlegging av søknad om tiltak skal det kunne vises til at bygningen får en god kvalitet både med tanke på materialforbruk, fargevalg og estetisk utforming.

### REKKEFØLGEBESTEMMELSER

**§18 46** Umiddelbart etter åpning av ny bensinstasjon skal direkte avkjørsel fra fv 44 til gnr.95, bnr 104 (tidligere bensinstasjonsområde) stenges.

**§19 47** Før boliger i B eller området bolig/forretning/bensinstasjon kan tas i bruk skal:

- a) Områdene Ks1, Ks2, Gs1, Gs2, Fs1, Fs2, Fs3, Fs4, Fs5, Fs6, Ls1 og S være ferdig opparbeidet. Det samme gjelder nødvendige trafikksikringstiltak i forhold til myke trafikkanters krysning av fv 44.
- b) Innregulert gang- sykkelvei langs østsiden av fv 44, mellom Olsvollvegen/Salthelleren og Langaberget, være ferdig opparbeidet.

**§20 48** Før utbygging av enkeltprosjekt kan skje, skal det dokumenteres at gjeldende krav til støy er ivaretatt.

**§21 49** Samtidig med søknad om rammeløyve, skal det søkes om fartsregulerende tiltak i Langaberget. Fartsregulerende tiltak skal utformes og plasseres etter godkjenning av Hå kommune. Godkjente fartsregulerende tiltak skal være på plass før nye boliger innenfor planområdet tas i bruk.

**§22 20** Før det kan gis igangsettingstillatelse for område ~~F/H/B~~ ~~F/K~~, må ny offentlig adkomstvei og ny parkeringsplass P1 for reisende med jernbanen være etablert. Offentlig adkomstvei og parkeringsplass P1 skal opparbeides samtidig.

Ved framtidig oppgradering av overvannsnett og infiltrasjonsgrøft må utbygger av felt F/H/B ta sin forholdsmessige økonomiske andel

**§23 24** Før bolig/ forretning/ bensinstasjon kan tas i bruk skal fysiske skille/vegg mellom Ks2 og vareleveringssone for forretning, som hindrer direkte atkomst for gående fra boligområdet, være ferdig opparbeidet.

### FELLESBESTEMMELSER

**§24 22** Ved utbygging av boliger i B/F/K2 og B/F/K3 skal det tilrettelegges lekeareal i samsvar med kommunens generelle normer. Lekearealene skal være ferdigstilt før nye boliger kan tas i bruk.

**§25 23** Formingsprinsippet "universell utforming" skal legges til grunn for planlegging og utbygging. Dvs. utformingen av utearealer, offentlig vei, bygg og atkomst mellom områdene.

**§26 24** Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygnings-rådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

**§27 25** Statens vegvesen skal ha byggeplaner for kryss og avkjørsler til uttale. Mindre justeringer kan gjøres dersom dette er ønskelig ut fra detaljprosjekteringen.