



SAMARBEIDSAVTALE

MELLOM

TIME KOMMUNE, ORG.NR. 859 223 672 (TK)

OG

JÆREN TOMTEUTVIKLING HOLDING AS, ORG.NR. 814 149 692 (UTBYGGER)

1. FORMÅL

Avtalen har til formål å regulere partenes rettigheter og forpliktelser overfor hverandre ved utbygging av området i aktuell områdeplan. Avtalen gjelder kommunalteknisk infrastruktur og regulerer den nærmere gjennomføring og finansiering av de kommunaltekniske anlegg og nødvendig grunnverv i forbindelse med utbyggingen.

2. BAKGRUNN FOR AVTALEN

Time kommunestyre godkjente i K-sak 034/24, den 07.05.2024, plan 1121.0541.00: «Områdeplan for BL1, BLF1 og GL2, Lye».

3. GEOGRAFISK AVGRENSNING

Utbyggingsområdet tilsvarer planområdet med tilstøtende infrastruktur, og går frem av vedlagte kopi av godkjent områderegulering, plan 1121.0541.00, revidert den 21.03.25, vedlegg 1.

4. PLANLEGGING

Godkjent områderegulering inkludert detaljregulerte delområder med bestemmelser og gjeldende kommunaltekniske normer, skal ligge til grunn for all planlegging. Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan og/eller kommunaltekniske normer skal rettes til TK før arbeid blir utført. Tilsvarende gjelder for tiltak der fylkeskommunen er veieier.

TK gir ikke igangsettelsestillatelse før tekniske planer er godkjent. Teknisk godkjenning gir ikke tiltakshaver, ansvarlig prosjekterende eller utførende ansvarsfritak eller økonomisk fritak for eventuelle feil, funksjonsfeil eller mangler som oppdages i ettertid. Eventuelle feil/mangler eller forhold som ikke er i samsvar med reguleringsplan, reguleringsbestemmelser og/eller kommunaltekniske normer kan bli krevet utbedret/endret.

5. FREMDRIFT

Utbygging av deler av området kan skje så snart godkjent områdeplan foreligger. Det tas sikte på at utbyggingen av de detaljregulerte områdene B1, B2, B3 og infrastrukturtiltakene langs

Lyevegen og Kvartsvegen vil skje i perioden 2026–2030.

Ved etappevis utbygging og overlevering skal hvert byggetrinn fremstå som et avsluttet byggeprosjekt som tilfredsstiller estetiske hensyn uten skjemmende branngavler eller lignende, eller andre foreløpige løsninger som virker skjemmende for omgivelsene. Arbeidene skal fullføres med rimelig fremdrift og uten ugrunnet avbrudd.

Det må søkes veiholder om periodevis avsperring/stenging av offentlig areal.

6. UTBYGGERS ANSVAR

- A. Utbygger skal etablere gatelys på alle offentlige veier, gang- og sykkelveier. Etablerte gatelys langs Lyevegen og Kvartsvegen vurderes for evt utskifting eller ikke. Lysa i Kvartsvegen er kommunale og skal vurderes av Lyse Lux AS, lysene langs etter Lyevegen er fylkeskommunen sine og må vurderes av de. Normalt skal ikke funksjonelle lys byttes ut.
- B. Utbygger plikter å prosjektere, finansiere og forestå utbyggingen av all nødvendig infrastruktur for felt B1-B3.
- C. Utbygger skal prosjektere, finansiere og forestå utbyggingen av o_KV1 med droppsone, o_GS1, o_GS3 og o_GS4 inkludert hvilerespoene #9 og #11 med tilhørende areal regulert som annet veiareal. Aktuelle støyskjermingstiltak langs Lyevegen inngår. o_GS2 blir bygd sammen med utbyggingen av B4 og B5, jf. planbestemmelse 7.4, pkt. 2.
- D. Utbygger skal prosjektere, finansiere og forestå utbygging av nødvendig VA-infrastruktur i henhold til VA rammeplan.
- E. VA rammeplan: Pumpestasjon (#7) i område B5 skal etableres i første byggetrinn. Vannledning langs Ålgårdsvegen skal skiftes ut og spillvannsledning med selvfall fra eksisterende kommunal pumpestasjon 16271 til ny pumpestasjon #7 skal etableres i forbindelse med utbyggingen av B4 og B5. Pumpestasjon 16721 utgår da. Fordrøyning og flomveier skal ellers etableres i tråd med dagens avrenning og godkjent VA-rammeplan.
- F. Utbygger har ansvar for videre detaljregulering og utbygging av områdene B4, B5 og B6.
- G. TK har høsten 2024 etablert vannstandsmåler i Salvatnet. I arbeidet omtalt i pkt. F skal vurdering av etablert OV-løsning vurderes. Mulig alternativ tilleggsløsning i form av åpen grøft på nordsiden av Ålgårdsvegen og østover med utløp til Salvatnet sett i forhold til godkjent løsning i områdeplanen skal inngå i vurderingen.
- H. I påvente av detaljregulering og utbygging av områdene B4, B5, B6 og tilliggende offentlige fri- og lekeområder, har Utbygger ansvar for at områdene blir nyttet til landbruksformål som i dag. Nærmere avgrensninger av aktuelle områder blir gjort i samarbeid med TK og vil fremgå av føringene i Skjøtselsplan for områdene

H570, H730 inkludert tilliggende områder som følger rammesøknad for anleggsopparbeidelse.

Dagens landbruksvei fra Ålgårdsvegen skal midlertidig nyttes som tilkomstvei til ny pumpestasjon #7 i B5 etter nødvendig justering av avkjørselen fra Ålgårdsvegen som planlegges sammen med Rogaland fylkeskommune. Landbruksveien saneres før bygging av B5.

7. TIME KOMMUNES ANSVAR

- A. TK har ansvar for videre detaljregulering og utbygging av områdene KBA1 og KBA2, samt utbygging av o_REL.
- B. Nødvendige tiltak i Skifervegen, o_GS5 og o_GS6, utføres og dekkes fullt ut av utbygger(ne) av KBA1, KBA2 og o_REL nord for Lyevegen ved utbygging av de aktuelle områdene.

8. ØKONOMI

Etter merverdiavgiftsloven og merverdiavgiftsforskriften kap. 9 skal Utbygger overdra retten til å kreve fradrag eller momskompensasjon for merverdiavgift som Utbygger har betalt for vann-, avløpsanlegg og annen infrastruktur som skal overtas av TK etter ferdigstilling. Overføring av denne justeringsretten skjer etter egne avtaler mellom partene og før TK sin overtakelse av de samlede offentlige infrastrukturiltakene for området. Dette forholdet må også avklares i egen gjennomføringsavtale med fylkeskommunen, for infrastruktur som skal overtas av fylkeskommunen.

Det utarbeides egne avtaler for hvert av de tre utbyggingsområdene:

Avtale 1: Område B1, B2 og B3.

Avtale 2: Område B4 og B5.

Avtale 3: Område B6.

Avtalene utarbeides parallelt med oppstarten av de ulike områdene i tråd med den til i hver tid gjeldende prinsippvedtak for anleggsbidragsmodellen og/eller justeringsrettavtaler i Time kommune.

For de nevnte tiltakene i pkt 6C kan TK søke om trafikksikkerhetsmidler via Samferdselsdepartementet og Rogaland fylkeskommune i 2026/2027 etter gjeldende søknadsfrister, da tiltakene i vesentlig grad vil forbedre barn og unges trafikksikkerhet langs skoleveien, generell forbedring av fremkommeligheten for personer med funksjonsnedsettelse og økt mulighet for barn og unge til å gå og sykle i området. Eventuelle tilskudd vil bli overført til Utbygger sitt utbyggingsprosjekt.

9. GRUNNAVSTÅELSE

Grunn regulert til offentlige formål som ikke er i TK`s eie, blir vederlagsfritt overdratt til TK når anlegget er ferdig opparbeidet og godkjent.

Grunn eid av TK som er nødvendig for å opparbeide kommunalteknisk infrastruktur blir vederlagsfritt stilt til Utbygger sin disposisjon. Grunn eid av Rogaland fylkeskommune må avklares i egen avtale.

Utbygger dekker alle kostnader i forbindelse med grunnavståing som for eksempel gebyr for kart- og delingsforretning, tinglysing av målebrev og skjøte.

10. KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG – OVERTAGELSE OG FREMTIDIG VEDLIKEHOLD M.M.

Utbygger har ansvar for skjøtsel av alle grøntområder i 3 år etter de er overtatt av kommunen, o_LEKA, o_LEKB, o_FRI1, o_FRI2, o_FRI3, o_FRI4, o_FRI5, o_BG4, o_BG5 og o_BG6. Før anlegget blir overført til TK skal stikkledninger og kummer være innmålt, og skisser med nødvendige mål for anlegget slik det ble bygd leveres til kommunen. Utbygger dekker kostnader til innmåling av stikkledninger og kummer. De innmålte data skal leveres TK i digital form (sosi-format).

Før TK tar over anlegget, skal utbygger levere TK en TV-rapport som stadfester at avløpsledningene er funksjonelle og innfrir kravene til teknisk utføring. Utbygger dekker kostnadene ved TV-kontrollen.

Før TK tar over anlegget skal det foretas befarings og føres overtakelsesprotokoll.

11. GARANTI

I reklamasjonstiden, som er 3 år etter overtakelsen av det enkelte byggetrinn, skal utbygger stille følgende garanti for offentlige kommunaltekniske anlegg:

1. år: 3 % av opparbeidingskostnadene
2. år: 2 % av opparbeidingskostnadene
3. år: 1 % av opparbeidingskostnadene

12. OPPMÅLINGSARBEID

Oppmålingsarbeid i forbindelse med utbyggingen skal utføres etter retningslinjer for oppmålingsarbeid ved utbygging av private byggefelt. TK kan gi nærmere opplysninger om dette. De enkelte delfeltene tillates fradelt med egne bruksnummer.

13. TILKNYTNINGSavgIFT

Tilknytningsavgift for vann og kloakk skal betales etter det til en hver tid gjeldende gebyrregulativ for TK, redusert sats.

14. ANDRE FORHOLD

Ved gravearbeid i offentlig vei sørger Utbygger selv for gravetillatelse hos TK. Fører slikt arbeid til behov for midlertidig stenging av veien skal dette avklares med nærmeste politikontor.

Utbygger er ansvarlig for at offentlig vei som blir del av anleggsvei til utbyggingsområdet rengjøres regelmessig. Eventuelle skader på offentlig vei som følge av stor belastning fra anlegget skal utbedres av Utbygger.

Det skal om nødvendig i samarbeid med Lyse Nett AS legges til rette for bygging av nettstasjoner med tilfredsstillende atkomst og ventilasjon.

Plassering av riggområde (byggekraner, lagerplass for materiell m.m.) skal godkjennes av TK før byggearbeidene kan starte opp.

Utbygger skal i forbindelse med arbeid med anlegg som skal overdras til TK i henhold til avtalens pkt. 4 følge regelverket for offentlige anskaffelser.

Utbygger er ansvarlig for eventuelle skader utenfor egen eiendom i forbindelse med byggearbeid på området.

For de kommunaltekniske anleggsarbeidene gjelder NS 8405 "Alminnelige kontraktsbestemmelser om utførelse av bygg- og anleggsarbeider" der annet ikke er nevnt.

Dersom andre enn Utbygger forestår hele eller deler av utbyggingen innenfor utbyggingsområdet, skal aktuell utbygger(e) forplikte seg til å følge opp de deler av denne utbyggingsavtalen som gjelder aktuelt utbyggingsområde(r). Det er Utbyggers ansvar å påse at denne utbyggingsavtalen blir overført til eventuell tredjepart før utbygging.

Avtalen blir inngått under forutsetning av at nødvendig politisk godkjenning blir gitt.

15. TVISTER

Uenighet om tolking av denne avtalen, eller tvister som springer ut av dette rettsforholdet, skal avgjøres ved de ordinære domstoler med Jæren tingrett som verneting.

Avtalen er skrevet i to eksemplarer, hvor hver av partene beholder hvert sitt.

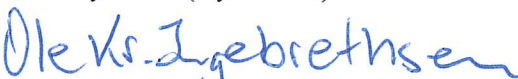
Bryne, den 14.04.2026

Time kommune v/kommunedirektør

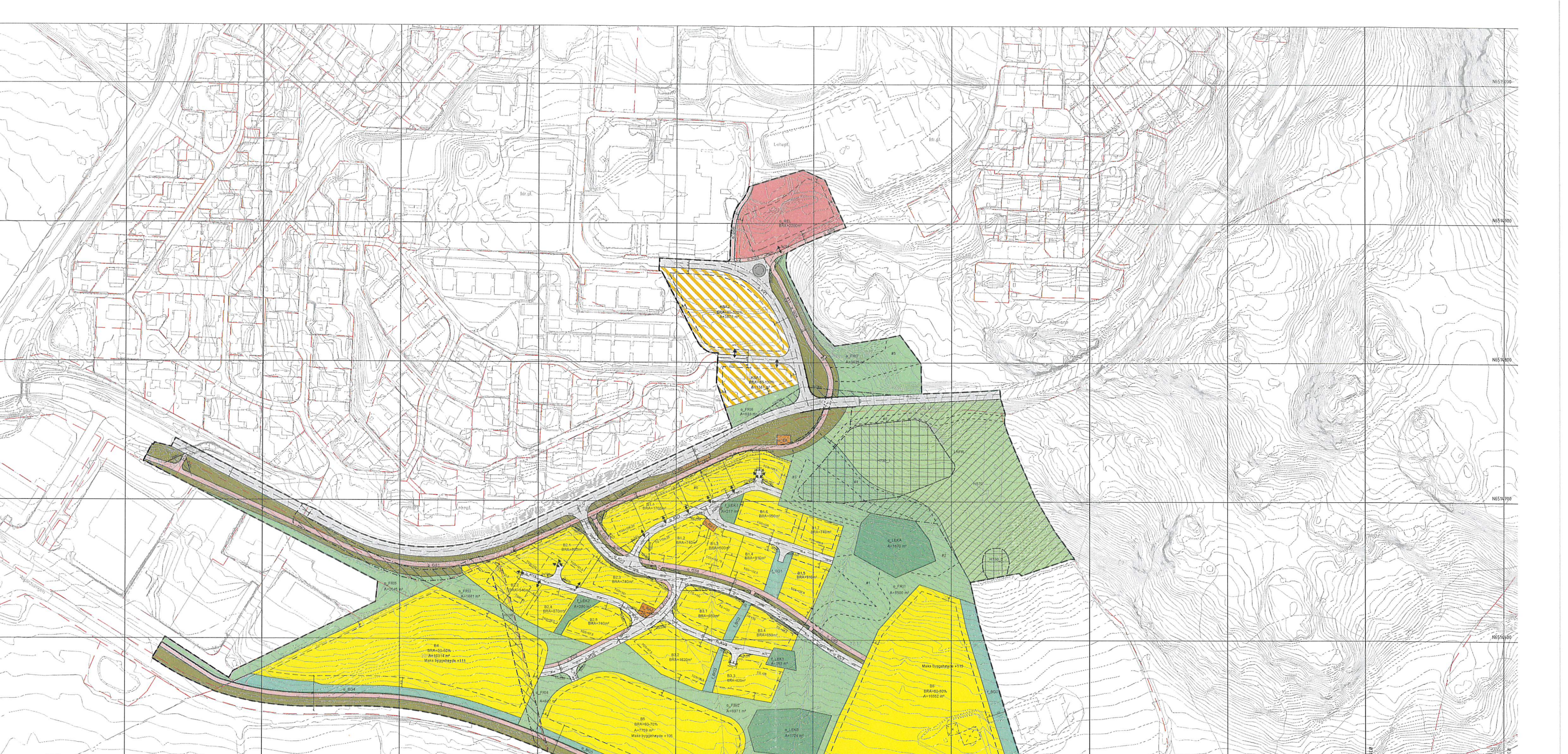


Jæren Tomteutvikling Holding AS

Tommy Kvia (styreleder)


Ole Kristian Ingebretsen (styremedlem)

Vedlegg: Godkjent plan 1121.0541.00, jf. K-sak 034/24, den 07.05.2024, revidert den 21.03.2025



Tegnerklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-6, Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- B Bådebygg
- FEL Følelsesregulering for regionalutvikling
- GA Gårdsanlegg
- RA Reinasjonsanlegg
- LEK Lekeplass
- LEK-K Kombinert bebyggelse og anleggformål

§12-6, Nr. 2 - Samferdsletsanlegg og teknisk infrastruktur

- V Veg
- KV Kjøring
- FO Fotostasjon
- GS Geoteknisk anlegg
- AVT Annett veggnett - teknisk anlegg
- AVS Annett veggnett - gartneri
- LP Lekeutrustning
- KL Kulekule

§12-6, Nr. 3 - Grønnsstruktur

- AVG Allgjønn
- FRI Frie arealer

§12-6, Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsliv samt friluftsliv

- LNFR Landbruks-, natur- og friluftsliv samt friluftsliv

§12-8 - Hensynsområder

- Finnsk
- Andre skogreserver
- Berøring kulturmiljø
- Båndleggings eller bor om kulturmiljø

§12-7 - Bestemmelsesområder

- Utmønting
- Vårer for bruk av areal, bygninger og anlegg
- Kartleggings og kvalitetsnivå til bygninger, anlegg og utrustning

Linjesymbol

- Planlegging
- Planlegging
- Bestemmelsesgrense
- Grense for skogreserver
- Grense for areal, bygninger og anlegg
- Grense for skogreserver
- Regulert bygning
- Bygning
- Bygning som fortelles i plan
- Regulert område
- Planlegging
- Regulert areal
- Regulert område
- Regulert område
- Skogreserver
- Skogreserver
- Mile og avstandstegn

Punktsymboler

- Annet område enn og utstyr
- Turist

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: FKB-KARTDATA
 Dato for basiskart: 22.10.2024
 Koordinatystem: ETRS89/UTM-32N
 Høydegrunnlag: NN2000

Reguleringsendring av:

Time kommune
 BL2 og BLF1, Lye

Nasjonal arealplanID: 1121_0541_00

Saksbehandling ifølge plan- og bygningssloven

Etvidtase: 1m
 Kartmålestokk: 1:1000 (A0-1)

0 250 500



Plannummer 0541.00 REGULERINGSPLAN FOR BL1, BLF1 og GL2, LYE

REGULERINGSBESTEMMELSER OMRÅDEREGULERING

PlanID 1121.0541.00

Saksnummer 21/436

1. PLANENS HENSIKT

Områdereguleringen skal sikre en god og langsiktig stedsutvikling på Lyefjell, gjennom å utvikle Larheia og etablere et lokalt sentrumsområde sentralt. Utviklingen skal være i tråd med nye føringer for et aldersvennlig samfunn, klima- og miljøforandringer og hensynte landbruksinteressene i nærområdet. Deler av planen sør for Lyevegen detaljreguleres.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1. Grad av utnyttning

Maks. utnyttelse for felt B1- B3 fremgår av 4.1.1, og for felt KBA1 og KBA2 fremgår det av 3.4. I øvrige boligfelt må det tilstrebes en boligtetthet på 4,5 boliger pr dekar.

2.2. Kvalitet i bygg og uterom

Det skal sikres god lesbarhet og være lett å orientere seg i området. Både bebyggelse og uterom skal ha et variert formspråk, med høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet.

Offentlige arealer skal knyttes sammen med beplantning, belegg og belysning, for å sikre god lesbarhet og orienteringsevne.

2.3. Stedstilpasning og identitet

Hver detaljplan skal bidra til at Lyefjell blir et område som er tilpasset et aldersvennlig samfunn. Det skal legges til rette for et bredt spekter av boligstørrelser og boligtypologier med tilgjengelighetskrav fastsatt i overordnede planer.

Detaljplanene skal legge til rette for kortest mulig og lett tilgjengelige traseer til områdets ulike senterfunksjoner, kollektivtrasé og turområder for å sikre en aktiv og sunn aldring. Det skal så langt mulig sørges for god belysning og skjerming

mot vind og nedbør ved planlegging av uteområder og utendørs plasser. Eventuelle tilgjengelige snarveier i områdene registres og oppgraderes om mulig.

2.4. Vegetasjon og uteområde

Utformingen av uteområder skal bygge videre på eksisterende kvaliteter i området. Områdene skal fremstå som grønne og frodige. Vegetasjonen skal være rikholdig, stedegen, variert og tilpasset lokale klimaet, og skal ha estetiske kvaliteter gjennom året. Utearealene skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper, og utformes slik at de kan brukes til alle årstider.

2.5. Boligstørrelser og renovasjon

Det skal legges til rette for et bredt spekter av boligstørrelser og boligtypologi innenfor hver detaljplan. Løsninger for ulike boliger og plassering av renovasjon skal fremkomme i detaljreguleringen.

2.6. Lysforhold leiligheter

Leiligheter skal orienteres mot minst to himmelretninger, eller på annen måte dokumentere gode lysforhold.

2.7. Klima, energi, miljø

Ved detaljregulering skal det foreligge konkrete tiltak som ivaretar klima og energikravene. I tillegg skal det foreligge lokalklimaanalyse med vurdering av vind- og solforhold på uteoppholdsarealer.

Boligområdene skal sikres enklest mulig tilgang til miljøvennlig transport og bærekraftige valg i hverdagen. Tilrettelagt sorteringsanlegg for husholdningsavfall skal sikres. Gjenbruk av masser i området skal prioriteres. Eventuelle overskuddsmasser transporteres til godkjent mottak. Det skal legges til rette for åpne og naturbaserte løsninger for klimatilpasning for å avgrense skader fra klimaendringene, jf. «infiltrere, fordrøye og lede til flomveier».

Bebyggelsen skal planlegges med lavt klimaavtrykk gjennom byggets levetid. Tre skal inngå som et hovedmateriale. Det skal benyttes færrest mulig miljøbelastende og helseskadelige tilsetningsstoffer, overflatebehandlinger og supplerende materialer. Alle bygg skal oppføres med energieffektive løsninger. Tiltak basert på fornybar energi bør prioriteres. Det skal brukes energikilder som medfører lavest mulig utslipp og på sikt utfasing av klimagasser. Solceller på tak tillates, solcellene skal ikke være reflekterende.

2.8. Massehåndteringsplan

Dersom tiltaket genererer mer enn 10 000 m³ overskuddsmasse, skal det utarbeides massehåndteringsplan. Denne skal utarbeides ved hver detaljregulering.

Massehåndteringsplan skal sikre gjenbruk av egnede masser. Overskuddsmasser skal fortrinnsvis benyttes lokalt. Matjord skal håndteres separat, og primært benyttes på jordbruksareal.

2.9. Terrengbearbeiding

For alle tiltak skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning. Det skal tilstrebes naturlige skråninger for å ta opp terrengforskjeller i overgang grønnstruktur og boligfelt, og boligfelt og infrastruktur.

2.10. Overvannshåndtering

Overvannshåndtering i offentlige friområder og lekeplasser skal gjøres med naturbaserte løsninger, der overvann føres via åpne grøfter til åpne fordrøyningsbasseng. VA-rammeplan skal legges til grunn for overvannsløsninger.

2.11. Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, rundskriv T1442/2021 med tilhørende dokumenter, skal legges til grunn for utarbeidelse av detaljreguleringsplanene. Det skal også sikres tilfredsstillende støyforhold i anleggsperioden.

Fasader: Utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal skal støynivå være under 55 Lden, jf. T-1442/2021 eller tilsvarende gjeldende retningslinjer.

Uteoppholdsarealer: For uteoppholdsarealer skal støynivå være under 55 Lden, jf. T-1442/2021 tabell 2 eller tilsvarende gjeldende retningslinjer.

2.12. Areal for mobilitetsløsninger og parkering

| Felt | Sykkel | Bil beboer | Bil gjest/kunde | HC | Delebilordning |
|---|--------|------------|-----------------|-------------------------------|----------------|
| B1.1, B2.1-2.2 | Min 3 | 1 | Maks. 1 | | |
| B1.4, B1.5-1.6, B2.4, B2.5, B3.1-3.2, B 3.4 | Min 3 | 1 | Maks. 1 | | |
| B1.2-1.3, B1.7, B2.3-3.3 | Min 2 | 1 | Maks. 1 | Min 1 stk per fellesparkering | |

| | | | | | |
|-----------------|---------------------------------------|---|----------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| KBA1 og KBA2 | Min 2 per 100m ² BRA | | 0,9 pr 100 m ² BRA | 5% av plassene | 5% av plassene |
| O_REL B4-B6 | Min 2 | 1 | Maks. 1 | Min 3 stk 5% av plassene | |

Plassering og krav til utforming løses i hver enkelt detaljplan.

Garasje/carport tillates oppført i nabogrense. Unntak fra dette er boliger som grenser til friområder og lekeplasser, hvor det skal være min. 1,5 meter mellom friområde/lekeplass og garasje/carport. Langs fylkesvegnettet og ved konflikt med flomveger tillates det ingen overskridelser av byggegrensene.

Dersom garasje/carport er plassert vinkelrett på veien, skal avstand til vei være min. 5 meter.

Maks. byggehøyde fra ferdig gulv for garasje/carport er 4,5 meter, maks. 3,2 meter med flatt tak.

2.13. Bod

Det kan føres opp en bod på inntil 8 m² per bolig. Maks. byggehøyde fra ferdig gulv er 3,2. meter. Bod kan oppføres utenfor byggegrense og kan plasseres i nabogrense, men avstandskrav til teknisk infrastruktur skal overholdes. Langs fylkesvegnettet og ved konflikt med flomveger tillates det ingen overskridelser av byggegrensene. Boliger som grenser til friområder og lekeplasser, må ha min. 1,5 meter mellom friområde/lekeplass og bod.

Plassering og utforming skal være lik innenfor hvert delfelt, med unntak av B1.1, B2.1 og B2.2. For fire- og seksmannsboliger skal boder etableres i tilknytning til bolig eller carport.

2.14. Levegger og murer

Maks. høyde på levegg er 1,8 meter over terreng. Maks. lengde ved høyde 1,8 meter er 3 meter målt ut fra vegg/liv/fasade. Gjerder med høyde inntil 1,2 meter har ingen lengdebegrensning. Uregulerte forstøtningsmurer tillates med maks. høyde 1 meter. Alle murer kan terraseres. Murer skal primært utføres i naturstein. Inntil 3 meter fra vegg/liv/fasade tillates det betongmurer. Murer og skråningsutslag tillates utenfor byggegrenser, men kan ikke være i konflikt med flomveier, eller veganlegg

2.15. Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene skal utarbeides. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling inkludert kollektivtrafikk, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold for eksisterende boliger.

Tungtransport og graving tillates kun i tidsintervallet kl. 06-18 på hverdager.

2.16. Overgangsbestemmelse for eksisterende (bolig)bygning(er) som forutsettes fjernes i felt B6

Inntil bebyggelsen rives, gjelder følgende: Planen innebærer ingen rådighetsbegrensninger for eksisterende boliger, forutsatt at de ligger i areal avsatt til boligformål. Planen innebærer ingen begrensninger i adgangen til å foreta alminnelig vedlikehold på bygningsmassen.

Inntil planen bygges ut tillates det utvidelse og oppgradering av standard på bolig til maks 20% av bebygd areal (BYA), og oppføring av garasje/carport på maks 40 m², maks gesims på 3 m og maksmøne på 4,5 m målt fra planert terreng. Det forutsettes at tiltaket ikke er i konflikt med planens byggegrenser og hensynssoner, og ikke er til hinder for gjennomføring av planen.

3. KRAV OM DETALJREGULERING

3.1. Krav til detaljreguleringsplan

Før utbygging kan tillates innenfor KBA1-2 og feltene B4 til B6 skal det foreligge godkjent detaljregulering.

Følgende felt skal detaljreguleres samlet:

- KBA1 og KBA2 og O_Fri6
- Felt B6 inkl. f_BG7

Det tillates midlertidige tiltak i samsvar med formål innenfor KBA1 og KBA2 med varighet på inntil 2 år, uten at dette utløser krav om detaljplan. Graving kan tillates dersom det enkelt kan tilbakeføres, eller videreutvikles iht. formålet.

3.2. Trafo

Ny trafo skal etableres innenfor felt B6. Endelig plassering, utforming og arealbehov avklares i detaljreguleringen for delfeltet.

3.3. Boligformål B4, B5 og B6

Innenfor feltene tillates boligbebyggelse med tilhørende anlegg. De enkelte feltene skal ha varierte boligtyper og -størrelser. Maks. tillatt byggehøyde er påført i plankart. Min. 40 % av bebyggelsen innenfor B4, B5 og B6 oppfylle krav om tilgjengelige boliger. Kravet gjelder innenfor hvert av delfeltene.

3.4. Kombinert bebyggelses- og anleggsformål KBA1 og KBA2

Feltene kan inneholde bolig, offentlig og privat tjenesteyting, nærbutikk og nærservice. Felles uteoppholdsareal på 30 m² pr bolig må løses innenfor planområdet. Private uteareal kan løses via balkonger på minst 8 m². Førsteetasje skal inneholde publikumsrettede funksjoner og ha en aktiv fasade henvendt ut mot offentlig byrom og gater. I de øvrige etasjene åpnes det opp for 18-20 boenheter. Boenhetene skal variere i størrelse, og skal ikke være mindre enn 50 m², og minst 60 % av dem skal være universelt utformet.

Parkering for o_REL skal sikres innenfor KBA1 og/eller KBA2. Området skal ivareta Lyefjell sitt behov for offentlige tjenester og ytelser, men kun i form av små lokaler med bruksareal inntil 500 m², utover dagligvarehandel som har en begrensning på 1250 m².

Maks. tillatt byggehøyde er 4 etasjer, hvorav 1 etasje skal ha en etasjehøyde på 4.5 meter og de øvrige inntil 3.5 meter målt iht. til regler i grad av utnyttning. Maks. (topp) gesimshøyde er satt til 14 meter og mønehøyde til 16 meter.

Det skal etableres en offentlig urban møteplass/ samlingsplass som binder den nye bebyggelsen sammen med skole, forsamlingshus og friområdet. En del av denne plassen skal være under tak, maks. 100 m². Arealet under tak skal være inkludert i utnyttelsen for området, men spesifikt avsatt til dette tiltaket.

Ved detaljregulering skal det vurderes flytting eller ny utforming av Skifervegen. Dette er i dag tilkomst til boligfeltet i vest, og må tas hensyn til ved endringer. Fortau eller trygg gangvei må sikres for boligfeltet til og fra øvrig gang- og sykkelstruktur.

4. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

4.1. Bebyggelse og anlegg (§12-5, nr.1)

4.1.1. Boligbebyggelse (felt B1.1-1.7, B2.1-2.5, B3.1-3.4)

Utnyttelse, boligtyper, tilgjengelig bolig, takform, høyder

Det skal etableres min. 72 boenheter innenfor feltene i form av eneboliger, rekkehus, kjedehus, 4-mannsboliger og 6-mannsboliger. Boenhetene skal variere i størrelse, og skal ikke være mindre enn 50 m². Min. 60% skal være større eller lik 80 m². Boenhetene skal ha følgende fordeling:

| Felt | Boligtyper | Minste antall boenheter | Minste antall tilgjengelige boenheter | Takform | Maks. gesims | Maks. mønehøyde/ øvre gesims | Min. takvinkel |
|------|--------------|-------------------------|---------------------------------------|----------------------|------------------------|------------------------------|----------------|
| B1.1 | Eneboliger | 7 | 1 | Sal-/pult-/flatt tak | 6,5, ved flatt tak 7,2 | 8,5 | 30 grader |
| B1.2 | 6-mannsbolig | 6 | 3 | Flatt tak | 6,5 | | |
| B1.3 | 4-mannsbolig | 4 | 2 | Flatt tak | 6,5 | | |
| B1.4 | Rekkehus | 4 | 4 | Saltak | 6,5 | 8,5 | 30 grader |
| B1.5 | Rekkehus | 4 | 4 | Saltak | 6,5 | 8,5 | 30 grader |

| | | | | | | | |
|---------------|-------------------------------|-----------|-----------|----------------------|------------------------|-----|-----------|
| B1.6 | Kjedehus | 4 | - | Saltak | 6,5 | 8,5 | 30 grader |
| B1.7 | 6-mannsbolig | 6 | - | Flatt tak | 6,5 | | |
| B2.1 | Konsentrert småhus-bebyggelse | 3 | - | Sal-/pult-/flatt tak | 6,5, ved flatt tak 7,2 | 8,5 | 30 grader |
| B2.2 | Konsentrert småhus-bebyggelse | 2 | 1 | Sal-/pult-/flatt tak | 6,5, ved flatt tak 7,2 | 8,5 | 30 grader |
| B2.3 | 6-mannsbolig | 6 | 3 | Flatt tak | 6,5 | | |
| B2.4 | Rekkehus | 4 | - | Saltak | 6,5 | 8,5 | 30 grader |
| B2.5 | Rekkehus | 3 | 3 | Saltak | 6,5 | 8,5 | 30 grader |
| B3.1 | Kjedehus | 3 | - | Flatt tak | | | |
| B3.2 | Rekkehus | 7 | 7 | Saltak | | 8,5 | 30 grader |
| B3.3 | 6-mannsbolig | 6 | 3 | Flatt tak | | | |
| B3.4 | Kjedehus | 3 | - | Flatt tak | | | |
| Totalt | | 72 | 30 | | | | |

For rekkehus skal møneretning følge terrengets koteretning. Ved pulttak gjelder maks. gesimshøyde angitt i tabell som maks. øvre gesims. Alle boliger med TGS i plankartet skal ha en sokkeletasje. Maks. byggehøyde måles fra topp gulv (TG) / topp gulv sokkel (TGS). Påførte kotehøyder kan ved byggemelding fravikes med inntil +/- 0,5 meter. Innenfor felt B1.1, B2.1 og B2.2 tillates det takopplett/ark på inntil halve fasadebredden med samme høyde som mønehøyde angitt i tabell.

Utforming og materialvalg

Det skal være helhetlig og harmonerende material- og fargebruk, med trekledning som det dominerende fasadematerialet. Kontrasterende delementer som for eksempel inntrukne partier, sprang og forskjøvet fasader, samt innslag av platekledning eller andre fasadematerialer tillates for å skape kontraster og variasjon og for å skape gjenkjennelighet og styrke orienterbarhet.

Privat og felles uteareal

Alle boenheter skal ha egnet privat uteplass.

Hver enebolig og rekke/kjedehus skal ha min. 50 m² privat uteplass sammenhengende på bakkenivå, med min. 8 meter dybde fra hovedfasade. Avvikende hagedybde kan tillates dersom det kan dokumenteres at det er kompensierende kvaliteter.

Hver leilighet på bakkeplan skal ha min. 30 m² privat uteplass.

Privat uteplass for leiligheter som ikke er på bakkeplan skal være min. 6 m².

For flermannsboliger skal det etableres en felles uteplass på min. 50 m² på egen tomt. Arealkravet gjelder for hver flermannsbolig/sameie samlet, ikke per leilighet.

Kl. 15:00 ved vårjevndøgn og kl. 18:00 ved sommersolverv skal det være sol på privat og felles uteareal:

Min. 25 m² for enebolig/rekke/kjedehus

Min. 15 m² for leilighet på bakkeplan

Min. 3 m² for balkong

Min 25 m² for felles uteoppholdsareal for flermannsboliger.

Takterrasser

Innenfor B1.1, B1.6, B2.1, B2.2, B3.1 og B3.4 tillates etablert takterrasse på tak til garasje/carport når disse byggemeldes sammen med bolig. Ved etablering av takterrasser kan gesimshøyden økes med maks. 1,2 meter for å danne rekkverk/parapet.

Kjøreatkomst

Boliger i felt B1.1-B1.7 skal ha kjøreatkomst via o_KV3.

Boliger i felt B2.1-B2.5 skal ha kjøreatkomst via o_KV4 og o_KV9.

Boliger i felt B3.1-B3.4 skal ha kjøreatkomst via o_KV5.

Utforming parkeringsløsninger

Eneboliger:

Det tillates frittliggende garasje eller carport på inntil 50m². Oppstillingsplass for bil etableres foran garasje/carport. Resterende forhager etableres med gress og vegetasjon.

Rekke/kjedehus

Det tillates garasje eller carport på maks. 40m². Oppstillingsplass for bil etableres foran garasje/carport. Resterende forhager opparbeides med gress og vegetasjon. Plassering og utforming skal være lik innenfor hvert delfelt.

Fire- og seksmannsboliger

Det tillates 1 carport per boenhet. I B1.3 kan bilparkering legges i sokkel, resterende fellesanlegg for parkering etableres på terreng.

4.1.2. Forsamlingslokale for religionsutøvelse (o_REL)

Det tillates etablering av forsamlingslokale i felt o_REL. Overvannshåndtering skal løses på egen tomt. Det tillates etablering av 2 etg. + sokkeletasje. Det tillates etablering av et kirketårn i nordøst innenfor byggegrensen. Kirketårnet kan ha maks. høyde 15 m over planert terreng. Det skal etableres min. 3 HC parkeringsplasser i nærhet til inngangspartiet.

4.1.3. Energianlegg (EA)

Det skal etableres nettstasjon på maks. 25 m² med oppstillingsplass. Utforming av nettstasjon skal stedstilpasses.

4.1.4. Renovasjonsanlegg (o_RA1 og o_RA2)

Det skal etableres renovasjonsanlegg med nedgravde containere.

4.1.5. Lekeplass (o_LEKA-LEKB, f_LEK1-3)

Det tillates etablering av terrengforsenkninger/ «swales» for videreføring av overvann innenfor o_LEKA og o_LEKB. Det skal etableres min. ett høystammet tre innenfor hver lekeplass. Opparbeidelsen av o_LEKA skal ikke virke skjæmmende for automatisk fredet kulturminne, H730_1 og _2 eller hindre sikten mellom kulturminnene. Det skal sikres sikt fra H730_1 mot sør.

f_LEK1 er felles for B1.1 - B1.7.

f_LEK2 er felles for B2.1 - B2.5.

f_LEK3 er felles for B3.1 – B3.4.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)

Alle veianlegg skal opparbeides i henhold til teknisk plan godkjent av Time kommune. Påførte kotehøyder kan fravikes med inntil +/- 0,5 meter.

Tekniske tegninger for alle tiltak på o_GS1, o_GS2, o_GS3 og o_GS4 og langs fylkesveinettet, må sendes Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn. Håndbok R700 Tegningsgrunnlag må legges til grunn.

Rabatter langs o_V, o_KV2 og o_KV7 skal etableres med trerekke.

Det skal være hvilerepos på alle gang- og sykkelveier med stigning brattere enn 1:15.

Regulert støyskjerm langs o_V skal være maks. 2,0- 2,5 meter over nivå for gang- og sykkelveien. Støyskjerm skal være absorberende med en absorpsjonskoeffisient på minst 0.8.

Støyskjerm på B1.1 er felles for alle boliger i felt B1.1

Støyskjerm på B2.1 og B2.2 er felles for de to vestre boligene i B2.1 og den vestre boligen i B2.2.

4.3. Grønnstruktur (§12-5, nr. 3)

4.3.1. Blå/grønnstruktur (BG1-7)

Det tillates etablert ny vannledning, åpen overvannshåndtering med fordrøynings- og oversvømmelsesareal innenfor o_BG4-6.

Det tillates åpen overvannshåndtering med fordrøynings- og oversvømmelsesareal innenfor f_BG1-3. Områdene skal etableres med gangforbindelse og vegetasjon. Trapp tillates.

f_BG7 skal opparbeides med vegetasjon og gjerde som buffer mellom boligområde og tilgrensende landbruksareal. Opparbeiding og materialbruk avklares i detaljregulering.

f_BG1 er felles for B1.1-B1.7

f_BG2 og f_BG3 er felles for B3.1-B3.4.

f_BG7 er felles for B6.

4.3.2. Friområde (FRI1-7)

Sitteplasser og oppholdsarealer tillates etablert langs turveiene. For turveier og forbindelser i grønnstrukturen skal vegetasjon og naturens premisser gis prioritet. Det skal benyttes materialer som tåler setninger. Innenfor alle grøntområder tillates tilrettelegging for lek og rekreasjon, etter planer godkjent av Time kommune. Det skal vises varsomhet ved etablering av elementer nær hensynssoner for kulturminner. Dersom bygging av boliger fører til endring av terreng innenfor friområder som ikke er en del av utbyggingen, skal disse arealene tilbakeføres og reetableres som landbruksområder innen neste vekstsesong.

Innenfor FRI2 skal det etableres en universell turvei mellom o_KV5, B5, o_BG3, o_LEKB, B6, o_GS2 og o_KV7.

Innenfor FRI3 skal det etableres en universell turvei mellom o_FO2, f_LEK2, B4 og o_GS1.

Innenfor FRI1-5 tillates det etablert åpen overvannshåndtering med fordrøyningsareal som dammer og oversvømmelsesareal.

Innenfor o_FRI2 tillates det etablert en midlertidig snuhammer dimensjonert for lastebil (L) inntil o_KV7 blir etablert.

4.4. Landbruk (§12-5, nr 5)

Området skal videreføres som landbruksformål.

5. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§12-6, 12-7 og 11-8)

5.1. Sikringssoner (§11-8 a)

Frisiktsone (H140)

Det skal være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende veibaner. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen.

Andre sikringssoner (H190)

Eksisterende kraftledning innenfor hensynssone skal legges om etter plan godkjent av Lnett.

5.2. Bevaring kulturmiljø (§11-8 c)

Bevaring kulturmiljø (H570)

Alle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner § 3. Dette gjelder også belysning.

Det er ikke tillatt å oppføre bygg eller større anlegg innenfor området.

Det forutsettes videre at evt. mindre installasjoner i området skal ha en god landskaps- tilpasning av hensyn til nærliggende automatisk freda kulturminner. Eksisterende steingard skal bevares. Steingard kan løs opp igjen som doble rekker for å sikre mot utrasing. Steingard kan vedlikeholdes i sin nåværende form med stein av samme type.

Eksisterende beitelandskap skal bevares.

Det skal utarbeides skjøtselsplan for området. Skilting av kulturminner bør inngå som del av skjøtselsplanen. Skjøtselsplan skal godkjennes av Rogaland fylkeskommune.

Det tillates etablering av tråkk/ snarvei innenfor bestemmelsesområde #8.

5.3. Båndlegging etter lov om kulturminner (§11-8 d)

Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området avsatt til hensynssone kulturminne H730_1 (id 24084) og H730_2 (id 43970). Eventuelle andre tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring. Det skal utarbeides skjøtselsplan for området. Skilting av kulturminner bør inngå som del av skjøtselsplanen. Skjøtselsplan skal godkjennes av Rogaland fylkeskommune.

Turvei skal opparbeides etter plan godkjent av Rogaland fylkeskommune.

Turveien skal ikke komme i direkte konflikt med synlige enkeltminner innenfor id 24084. Den skal ikke være for dominerende og gjøres så smal som mulig innenfor bestemmelsesområde #4. Turveien anlegges med grus på duk uten inngrep i grunnen. Farge på grus må i tillegg gjenspeile farger i terrenget (ikke hvit).

6. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER (§12-7)

6.1. Turvei (#1-#4)

Bestemmelsesområdene angir retningsgivende trasé for turvei. Traseen kan endres for best mulig terrengtilpasning og ivaretagelse av lokale forhold. Ved utforming skal det tas hensyn til naturlig terreng og landskap. Turveien skal detaljeres i teknisk plan, som skal godkjennes av Time kommune. Innenfor #1, #2 og #3 skal det etableres hovedturvei i tråd med kommunens standard for turvei, med belysning. Innenfor #3 kan krav om universelle stigningsforhold fravikes. Innenfor #4 skal turvei etableres i tråd med kravene i bestemmelse 5.3.

6.2. Snarveier (#5, #8)

Innenfor #5 kan det etableres et tråkk/snarvei inn til eksisterende friområde. Snarveien kan etableres med trapp til o_GS4.

Innenfor #8 skal det etableres et tråkk/snarvei til eksisterende turvei Prestavegen.

6.3. Arkeologisk utgraving (#6)

Tiltak i henhold til plan kan iverksettes uten ytterligere undersøkelser av id 286354.

6.4. Pumpestasjon (#7)

Bestemmelsesområdet #7 i felt B5 angir areal hvor det er tillatt å plassere en ny pumpestasjon på inntil 20 m² med oppstillingsplass og adkomst. Denne kan etableres, med midlertidig avkjøsel fra Ålgårdsveien, uten krav til detaljregulering av felt B5.

6.5. Hvileplattform (#9-#11)

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres hvileplattform med sittemulighet.

7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1. Før rammetillatelse for felt B1.1-1.7, B2.1-2.5 og B3.1.-3.4

Alle boliger i et delfelt skal byggemeldes samtidig. Dette gjelder ikke for boliger innenfor B1.1, B2.1 og B2.2.

Søknaden skal vise disponering av tomt, plassering av nye bygninger, boder, garasje/carport, murer, leegger, nytt og eksisterende terreng, parkering og uteoppholdsareal. Tilfredsstillende solforhold skal dokumenteres. For felt B1.1 og B2.1 skal det dokumenteres at alle rom med støyfølsom bruk får minst ett åpningsbart vindu mot fasade med støynivå under Lden 55dB.

Ved søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak skal det foreligge:

- Tekniske planer i tråd med øvrige reguleringsbestemmelser.
- Plan for omlegging av kraftledning.
- Massehåndteringsplan.
- Plan for anleggsgjennomføring, inkludert beskyttelse av omgivelser og sikring av kulturminner.
- Skjøtselsplan for automatisk freda kulturminner i H730-2 og for H570.
- Utomhusplan i målestokk 1:200.

7.2. Før igangsettingstillatelse for felt B1.1-1.7, B2.1-2.5 og B3.1.-3.4

Før det kan gis igangsettingstillatelse må følgende være gjennomført:

- Sikring av fredet kulturminne H730-1 (id 24084). Før anleggsstart i felt B1.1-B1-7, FRI1 og o_LEKA skal kulturminnet gjerdet inn og fysisk avgrenses fra anleggsområdet. Inngjerdingen skal skje skånsomt, og foretas i samråd med Rogaland fylkeskommune.

7.3. Før bebyggelse/anlegg tas i bruk

7.3.1. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i felt B1.1-1.7, B2.1-2.5 og B3.1.-3.4 må følgende være etablert/gjennomført:

- Justering Kvartsvegen (o_KV1) med gang- og sykkelvei (o_GS4 og o_FO3) nord for Lyevegen.
- Gang- og sykkelvei o_GS1 og o_GS3 langs Lyevegen inkl. undergang, busstopp (o_KHK og o_LPL), nettstasjon (EA) og nødvendig støyskjerming
- Nødvendig overvannshåndtering for delfeltene.
- Friområde (o_FRI1) inkludert turveier.
- Adkomstvei (o_KV2) med tilhørende gang- og sykkelvei (o_GS7 og O_FO1).
- Aktuelle arealer for midlertidig bruk som landbruksjord skal være inngjerdet.
- Rabatter langs o_KV2 skal etableres med trerækker.
- Rabatter langs o_V skal etableres med trerækker.
- Kraftledning innenfor hensynssone H190 skal være lagt om.
- Pumpestasjon innenfor #7 skal være etablert.
- Tilhørende arealer skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet iht. tabellen under:

| Felt | B1.1-1.7 | B2.1-2.5 | B3.1-3.4 |
|------------------------|----------|----------|----------|
| Områdelek 1(o_LEKA) | X | * | * |
| Lekeplass (f_LEK1) | X | | |
| Lekeplass (f_LEK2) | | X | |
| Lekeplass (f_LEK3) | | | X** |
| Renovasjon (o_RA1) | X | | |
| Renovasjon (o_RA2) | | X | X |
| Kjøreveg (o_KV3) | X | | |
| Kjøreveg (o_KV9) | | X | X |
| Kjøreveg (o_KV4) | | X | |
| Kjøreveg (o_KV5) | | | X |
| Fortau (o_FO1) | X | X | X |
| Snarvei (f_BG1) | X | | |
| Snarvei (f_BG2 og 3) | | | X |
| #8 snarvei Prestavegen | X | | |

*Hvis felt B2.1-B2.5 og/eller B3.1-3.4 bygges ut før felt B1.1-B1.7 er det krav om at kvartalslekeplassen bygges før det tas i bruk 25 boenheter innenfor området.

** det skal etableres en midlertidig gangforbindelse mellom lek3 og turvei i #1 frem til utbygging av felt B6.

7.3.2. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i felt B4-B6 må følgende være etablert/gjennomført:

- Gang- og sykkelveien langs Ålgårdsveien (o_GS2), friområdene (o_FRI2-5) med turveiforbindelser skal være opparbeidet og lekeplassnormen skal være oppfylt.
- Vannledning langs Ålgårdsveien skal være utbedret.
- Før bebyggelse i felt B6 tas i bruk skal o_KV7 med rabatt og gang- og sykkelvei o_GS8, samt o_BG6 og f_BG7 være opparbeidet.
- Før bebyggelse i felt B6 tas i bruk skal o_KV7 med rabatt og gang- og sykkelvei o_GS8, samt o_BG6 og f_BG7 være opparbeidet.
- Før bebyggelse i felt B4 tas i bruk skal o_BG4, o_KV6 med fortau O_FO2 være opparbeidet. Før bebyggelse i felt B5 tas i bruk skal o_BG5, o_KV6, o_KV8 og o_KV6 med fortau være opparbeidet.
- Før bebyggelse i felt B4, B5 eller B6 tas i bruk skal o_LEK B være opparbeidet.
- Før bebyggelse i felt B4, B5 eller B6 tas i bruk skal det legges spillvannsledning med selvfall langs Ålgårdsveien til pumpestasjonen #7. Selvfallsledningen sørger for at eksisterende pumpestasjon 16271 avvikles og alt spillvann blir ført til ny pumpestasjon i #7.
- Før bebyggelse i B5 må midlertidig avkjørsel til pumpestasjon i #7 være sanert og avkjørselsareal skal være tilbakeført til regulert formål.

7.3.3. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i felt KBA1 og KBA2 skal følgende være etablert:

- o_FRI6 og o_FRI7 med forbindelse til o_GS4.

7.4. Utbyggingsrekkefølge

Feltene skal bygges ut i følgende rekkefølge:

1. B1.1 B1.7, B2.1-B2.5 og B3.1-B3.4. Delfeltene kan bygges ut samlet
2. B4 og B5. Delfeltene kan bygges ut samlet.
3. B6.

Min 90% av boligene i punkt 1-2 skal være ferdigstilt før utbygging i neste trinn kan igangsettes.

7.5 Før anleggsstart for pumpestasjon i #7

Midlertidig avkjørsel fra Ålgårdsvegen må utbedres etter avklaring med Rogaland fylkeskommune.

8. DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

- VA-rammeplan datert 25.09.2023, revidert 10.01.2025
- Kommunalteknisk vegnorm for Sør-Rogaland, versjon 3A av 10.11.2020
- Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland, datert 19.09.2017

