

**Plannummer 0545.00****DETALJREGULERING FOR BUSTADER I BK3, KVERNALAND**REGULERINGSBESTEMMELSER  
DETALJREGULERING

PlanID 1121.0545.00

Saksnummer 21/4107

**1. PLANENS HENSIKT**

Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av boliger i form av konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

**2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET****2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)****2.1.1 Universell utforming**

2.1.1.1 I tabell under er det angitt minimum hvor mange boliger som skal være tilgjengelige innenfor hvert delfelt:

Delfelt	Antall enheter	Min. antall tilgjengelige boliger
BK1	6-8	2
BK2	5	-
BK3	7	-
BK4	6-8	2
BK5	10	2
BB	24	24
<b>Totalt</b>	58-62	30

**2.1.2 Tekniske planer**

Det skal utarbeides tekniske planer for veg, vann, avløp og overvannshåndtering. Overvann skal håndteres lokalt. Avrenning fra planområdet skal ikke øke etter utbygging. Det skal tilstrebes en blågrønn faktor på 0,8.

**2.2 Miljøkvalitet (§12-7 nr. 3)****2.2.1 Lekeplass**

Eksisterende eller tilkjørte masser til lekeplasser skal ikke inneholde giftstoff.

**2.3 Utomhusplan**

Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for alle fellesarealer innenfor planområdet. Planen skal vise terrengbearbeiding, materialbruk, parkering for bil, beplantning, lekeutstyr og andre faste elementer, skjerming mellom private- og felles uteoppholdsarealer mm. I planen skal det vises hvordan uteområder oppfyller krav

prinsipp for universell utforming. Utomhusplanen skal være godkjent av Time kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

## 2.4 Terrengbehandling

Det tillates etablert murer med maks. høyde på 1,0 m for å ta opp mindre høydeforskjeller.

## 3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

---

### 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, (BK1-BK5 og BB)

3.1.1.1 Det skal legges til rette for minimum 1 og maks 1,4 parkeringsplasser for bil per boenhet, inkludert gjesteparkering, for bebyggelse i delfelt BK1-BK5. Minimum 1 parkeringsplass per boenhet skal være i carport. Bebyggelse i delfelt BB skal ha min. 1 og maks. 1,2 parkeringsplasser per boenhet.

3.1.1.2 Det skal legges til rette for 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

- Boliger innenfor felt BK1 og BK4 skal sykkelparkering på egen tomt.
- Boliger innenfor felt BK3 og BK4 skal ha felles sykkelparkering innenfor delfelt f\_PP4 og f\_PP5.
- Boliger innenfor felt BK5 skal ha sykkelparkering innenfor delfeltet og/eller i felles sykkelparkering innenfor delfelt f\_PP5.
- Boliger i felt BB skal ha sykkelparkering på bakkeplan i forbindelse med inngangsparti og i parkeringskjeller. Minimum 15 % av sykkelparkeringen til felt BB skal etableres på bakkeplan.

3.1.1.3 Maks kotehøyde for bygg er angitt på plankart som maks byggehøyde (MB). Bebyggelse innenfor felt BK4 skal trappes innenfor angitte maks. byggehøyder på plankart.

3.1.1.4 Følgende bestemmelser er gjeldende for hver delfelt:

Delfelt	Antall enheter	Takform	Maks kotehøyde møne	Maks kotehøyde gesims	Maks BRA
BK1	6-8	Saltak /pulttak	+ 59,2	+ 56,2	1250 m <sup>2</sup>
BK2	5	Pulttak/flatt tak	+ 59,0	+ 56,0	550 m <sup>2</sup>
BK3	7	Flatt tak	-	+ 57,0	750 m <sup>2</sup>
BK4	6-8	Saltak/Pulttak	+ 58,0/+ 56,0	+ 55,0/ + 53,0	1250 m <sup>2</sup>
BK5	10	Saltak/pulttak	+ 59,0	+ 56,0	1200 m <sup>2</sup>
BB	24	Flatt tak	-	+ 58,8	2100 m <sup>2</sup>

\*Ved bruk av pulttak regnes maks. mønehøyde som høyeste gesims.

- 3.1.1.5 Innenfor delfelt BK1-BK4 skal bebyggelse ha samme takform. Ved pulttak skal takvinkel være mellom 7 – 20 grader, og ved saltak skal vinkel være mellom 20 – 40 grader. Bebyggelse innenfor delfelt BK5 tillates en kombinasjon av saltak og pulttak, hvor takvinkel skal være mellom 7 – 20 grader.
- 3.1.1.6 Ved bruk av pulttak innenfor delfelt BK1 og BK5 skal laveste gesims ligge mot nord eller sør. Ved bruk av pulttak innenfor delfelt BK2 og BK4 skal laveste gesims ligge mot øst.

### 3.1.2 Delfelt BK1-BK5

- 3.1.2.1 Felt BK1 – BK4 skal bebygges med rekkehus. Felt BK5 skal bebygges med en eller to flermannsboliger, hvor leiligheter kan være over to plan.
- 3.1.2.2 Innenfor felt BK1 skal det etableres carporter sammenbygd med boligen. Carporter skal etableres med flatt tak med en maks. høyde på 3,0 m. Det tillates etablert sedum på taket.
- 3.1.2.3 Delfelter med rekkehusbebyggelse skal deles inn i individuelle tomter. Forslag til tomtegrenser skal vises ved søknad om tiltak. Det tillates at bebyggelse trappes innenfor hvert delfelt.
- 3.1.2.4 Det tillates etablert levegger utenfor byggegrense. Levegger kan plasseres i tomtegrense mellom boliger. For endeboliger skal levegg plasseres min. 1,5 m fra formålsgrense. Utforming av levegger skal tilpasses boligens uttrykk i materialbruk og fargevalg. Maksimal høyde for levegger er 1,8 m, og maks. lengde er 3,0 meter.
- 3.1.2.5 Det tillates oppført gjerder på tomtene. Gjerder skal ha en maks høyde på 1,2 m, og ha en transparent utforming, dvs. min. 50 % åpnet, f.eks. stakittgjerde.
- 3.1.2.6 Det tillates etablert takopplett for å skape variasjon i bebyggelsen. Takopplett skal maksimalt omfatte 25 % av fasadens totale utstrekning.
- 3.1.2.7 Innenfor delfelt BK1-BK4 skal hver bolig etableres med sammenhengende uteoppholdsareal på bakkenivå med en minimumsstørrelse iht. tabell under:

Delfelt	Privat uteoppholdsareal
BK1	50 m <sup>2</sup>
BK2	40 m <sup>2</sup>
BK3	40 m <sup>2</sup>
BK4	50 m <sup>2</sup>

- 3.1.2.8 Leiligheter i flermannsboliger innenfor delfelt BK5 skal ha minimum 6 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal. Arealer på vestsiden av bebyggelsen som ikke er privat uteoppholdsareal skal være felles uteoppholdsareal for boliger i delfeltet.

### 3.1.3 Byggegrenser, delfelt BK1-BK5

- 3.1.3.1 Innenfor delfelt BK1 tillates det at carporter overskrider byggegrense mot øst med inntil 2,0 m, såfremt de deler av carport som ligger nærmere adkomstveg enn 3,0 meter har en åpen utforming som sikrer friskt. Søylar til carport skal plasseres minimum 1,5 m fra vegkant.
- 3.1.3.2 Det tillates etablert balkonger med tilhørende søylepunkt som overskrider byggegrense på hagesiden av boligene med inntil 2,5 meter. Balkonger skal maks. dekke 70 % av fasadens bredde. Det tillates ikke innglasset hagestue under balkongene.

- 3.1.3.3 For å ivareta en god tilpasning til eksisterende terreng og samtidig bryte opp bygningsvolumet, skal bebyggelsen innenfor delfelt BK4 trappes ned i høyde fra vest mot øst innenfor regulerte kotehøyder gitt i plankart.
- 3.1.4 Delfelt BB**
- 3.1.4.1 Feltet skal bebygges med blokkbebyggelse over parkeringskjeller-/sokkel. Bebyggelsen kan etableres som én blokk eller oppdelt i flere separate bygningsvolumer.
- 3.1.4.2 Parkering for bil og sykkel, samt 1 sportsbod per boenhet skal anlegges i felles parkeringskjeller/sokkeletasje, f\_P.
- 3.1.4.3 Hver boenhet skal disponere minimum 6 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal.
- 3.1.4.4 Det tillates at balkonger og tilhørende søylepunkt overskrider byggegrense mot sørvest med inntil 2,0 meter. Det tillates innglassing av balkonger og terrasser på bakkeplan, også når balkonger/terrasse overskrider byggegrense.
- 3.1.5 Carport- og bodanlegg for boliger (f\_BGF1-f\_BGF5)**
- 3.1.5.1 Felt f\_BGF1 – f\_BGF5 skal bebygges med felles carporter og boder. Bebyggelse skal etableres med flatt tak med en maks. høyde på 3,0 m. Det tillates etablert sedum på takene.
- 3.1.5.2 Innenfor felt f\_BGF1 skal det etableres 6 carporter og tilhørende boder som er felles for felt BK2 og BK3.
- 3.1.5.3 Innenfor felt f\_BGF2 skal det etableres 6 carporter og tilhørende boder som er felles for felt BK2 og BK3.
- 3.1.5.4 Innenfor felt f\_BGF3 skal det etableres en carport og tilhørende bod for hver bolig innenfor felt BK4, maksimalt 8 enheter. Dersom det etableres færre enn 8 boliger innenfor BK4 kan deler av avsatt areal omgjøres til felles gjesteparkering for boliger i felt BK1-BK4.
- 3.1.5.5 Innenfor felt f\_BGF4 og f\_BGF5 skal det etableres totalt 10 carporter og tilhørende boder som er felles for felt BK5.
- 3.1.6 Energianlegg (o\_EA)**
- 3.1.6.1 Innenfor felt o\_EA kan det etableres trafo/nettstasjon.
- 3.1.7 Renovasjon (o\_RA)**
- 3.1.7.1 Felt o\_RA skal være offentlig anlegg for nedgravde avfallsbeholdere. Anlegget skal benyttes av alle boligene innenfor planområdet.
- 3.1.8 Uteoppholdsareal (f\_UTE)**
- 3.1.8.1 F\_UTE er felles uteoppholdsareal for alle boliger innenfor planområdet.
- 3.1.8.2 Uteoppholdsarealene skal ha varierte aktivitetsmuligheter og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå. Det skal legges til rette for lekeareal og sosiale møteplasser og beplantning.
- 3.1.8.3 Felles uteoppholdsareal mellom delfelt BK2 og BK3 skal opparbeides som leke-/oppholdsareal tilpasset barn i alderen 0-6 år. Leke-/oppholdssone skal defineres/skjermes ved bruk av busker og annen beplantning. Bruk av asfalt og fallunderlag/gummidekke skal begrenses til det som er nødvendig for funksjonell bruk.
- 3.1.8.4 Innenfor f\_UTE skal det etableres min. 1500 m<sup>2</sup> til kvartalslekeplass, og min. 350 m<sup>2</sup> sandlekeplass/møteplass for alle.

- 3.1.8.5 Det skal etableres sikring i form av gjerde mot felles parkeringsplass f\_PP2. Gjerder skal ha en maks høyde på 1,2 m, og ha en transparent utforming, dvs. min. 50 % åpnet, f.eks. flettverksgjerde.
- 3.1.8.6 Innenfor området skal det opparbeides gangforbindelser med fast dekke mellom f\_GG1, f\_GG2 og f\_GG3.
- 3.1.8.7 Det tillates at deler av felles uteoppholdsareal benyttes til overvannshåndtering, i form av regnbed. Regnbed skal ha en utforming som er tilpasset omkringliggende arealers bruk som uteoppholdsareal, og opparbeides med stor grad av beplantning.

## **3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

### **3.2.1 Kjøreveg (o\_KV1, f\_KV2-f\_KV4)**

- 3.2.1.1 Kjøreveg o\_KV1 er offentlig vegareal.
- 3.2.1.2 Det skal etableres krysningsspunkt mellom fortau o\_FO1 og o\_FO2. Utforming av krysning skal inngå i tekniske planer.
- 3.2.1.3 Felles veger, f\_KV2-f\_KV4, skal anlegges med faste dekker.
- 3.2.1.4 Kjøreveg f\_KV2 er felles for delfelt BK1-BK4.
- 3.2.1.5 Kjøreveg f\_KV2 skal ha en utforming som innbyr til lav hastighet for kjøretøy og prioriterer myke trafikanter. Dette kan løses gjennom bruk av ulike typer dekker/materialer.
- 3.2.1.6 Kjøreveg f\_KV3 er felles for delfelt BK5 og BB, samt eksisterende boliger på gnr./bnr. 28/6, 28/91 og 28/319.
- 3.2.1.7 Kjøreveg f\_KV4 er felles for delfelt BB.

### **3.2.2 Fortau (o\_FO1 og o\_FO2)**

- 3.2.2.1 O\_FO1 og o\_FO2 er offentlig.

### **3.2.3 Gangveg (f\_GG1-f\_GG4)**

- 3.2.3.1 Gangveger f\_GG1-f\_GG4 skal anlegges med fast dekke.
- 3.2.3.2 Gangveg f\_GG1 er felles for delfelt BK2 og BK3.
- 3.2.3.3 Gangveg f\_GG2 er felles for delfelt BK2.
- 3.2.3.4 Gangveg f\_GG3 er felles for delfelt BK4.
- 3.2.3.5 Gangveg f\_GG4 er felles for delfelt BK5.

### **3.2.4 Annen veggrunn - grønt (f\_AVG1-f\_AVG8)**

- 3.2.4.1 Det tillates at felt f\_AVG1-f\_AVG6 og f\_AVG8 benyttes til overvannshåndtering, i form av regnbed/vadier.
- 3.2.4.2 F\_AVG1 er felles for BK2, BK3 og BK5, og skal opparbeides samtidig med tilgrensende felles anlegg.
- 3.2.4.3 F\_AVG2 er felles for BK2 og BK3, og skal opparbeides samtidig med f\_PP1 og f\_BGF2.
- 3.2.4.4 F\_AVG3 og F\_AVG4 er felles for BK4, og skal opparbeides samtidig med f\_PP2 og f\_BGF3.
- 3.2.4.5 F\_AVG5 og F\_AVG8 er felles for BK5, og skal opparbeides samtidig med f\_PP3.
- 3.2.4.6 F\_AVG6 er felles for BK1-BK5 og BB, og skal opparbeides samtidig med f\_KV4.
- 3.2.4.7 F\_AVG7 er felles for BK5 og BB, og skal opparbeides samtidig med f\_KV3. Arealet skal opparbeides med kjørestærkt dekke for å sikre nødvendig areal for oppstilling av brannbil.

### 3.2.5 **Annen veggrunn - teknisk (f\_AVT1)**

3.2.5.1 F\_AVT1 er felles for BK2 og BK3, og skal opparbeides samtidig med f\_PP1. Arealet skal anlegges med kjøresterkt dekke for å sikre tilkomst for brannbil.

### 3.2.6 **Parkeringsplasser for bil (f\_PP1-f\_PP3)**

3.2.6.1 F\_PP1 er felles for boliger i felt BK2 og BK3.

3.2.6.2 F\_PP2 er felles gjesteparkering for delfelt BK1-BK4.

3.2.6.3 F\_PP3 er felles gjesteparkering for delfelt BK5.

### 3.2.7 **Sykkelparkering (f\_PP4-f\_PP5)**

3.2.7.1 Sykkelparkering f\_PP4 er felles for felt BK2 og BK3, og f\_PP5 er felles for felt BK2, BK3 og BK5. Sykkelparkering skal være under tak og låsbar.

### 3.2.8 **Parkering (f\_P)**

3.2.8.1 F\_P omfatter parkeringskjeller som er felles for felt BB. Det tillates at parkeringskjeller etableres som en sokkeletasje som er delvis nedgravd. Det tillates at deler av fasade etableres med en transparent utforming, f.eks. i form av spilevegger. Innenfor formålet skal det etableres bilparkering for beboere og gjester, hvor minimum 5 % av plassene skal være tilpasset bevegelseshemmede. Innenfor formålet skal det også etableres sykkelparkering og sportsboder for boliger innenfor felt BB.

## 4. **BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)**

---

### 4.1 **Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)**

#### 4.1.1 **Frisiktsone (H140)**

4.1.1.1 I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

4.1.1.2 Enkeltstående høystammede trær tillates.

#### 4.1.2 **Sikringssone flomveg (H190)**

4.1.2.1 Innenfor angitte sikringssone skal det sikres etablering av trygg flomveg gjennom planområdet.

## 5. **BESTEMMELSESOMRÅDER**

### 5.1 **Bestemmelsesområde #1**

5.1.1 Innenfor bestemmelsesområde skal det tilrettelegges for oppstillingsplass for brannbil. Plassering av bestemmelsesområde kan justeres ved detaljprosjektering.

## 6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

---

### 6.1 Før det kan gis tillatelse til igangsettelse

- 6.1.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal utomhusplan og tekniske planer være godkjent av Time kommune.
- 6.1.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal eksisterende trafo med tilhørende ledningsnett innenfor området saneres, og det skal etableres ny trafo/nettstasjon innenfor felt o\_EA.
- 6.1.3 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon på hvordan overskuddsmasse fra planområdet skal disponeres.

### 6.2 Før bebyggelse tas i bruk

- 6.2.1 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger innenfor de ulike delfelt skal tiltak være ferdig opparbeidet iht. tabell nedenfor:

Delfelt	BK1	BK2	BK3	BK4	BK5	BB
F_UTE	x	x	x	x	x	x
F_KV2	x	x	x	x		
F_KV3					x	x
F_KV4						x
O_FO1	x	x	x	x	x	x
O_FO2	x	x	x	x	x	x
F_GG1		x	x			
F_GG2		x				
F_GG3				x		
F_GG4					x	
O_RA	x	x	x	x	x	x
F_PP1		x	x			
F_PP2	x	x	x	x		
F_PP3					x	
F_PP4		x	x			
F_PP5		x	x		x	