Time kommune

Revisjonsdato:	23-10-2025
Vedtatt dato:	10-12-2024
Dato for siste endring:	26-11-2025

Plannummer 0557.00
REGULERINGSPLAN FOR BOLIGER I ARNE GARBORGS VEG 51, 53 og 55

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING

PlanID 1121.0557.00

Saksnummer 23/3271, 25/3887

1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for transformasjon av området fra næring til boligbebyggelse i tråd med gjeldende kommuneplan.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Krav til søknad om byggetillatelse

Det skal utarbeides en samlet teknisk plan i M 1:500 for alle arealer til felles lek, renovasjon, felles parkering, gangveier og kjøreveier. Planen skal vise terrengbearbeiding, murer, gjerder, beplantning, møblering, overvannshåndtering, vannforsyning, avløp og belysning. Tekniske planer skal godkjennes av Time kommune.

Til søknad om rammetillatelse stilles det krav til utomhusplan i M 1:200. Utomhusplan skal vise forholdet til nåværende og fremtidig terreng med terrengbearbeiding, tomtegrenser, plassering av bolig/carport/garasje/bod, biloppstilling, beplantning, murer og gjerder over 0,5 meter, trapper, fast møblering og areal for lek og opphold, parkering og avkjørsler til offentlig vei og andre faste innretninger.

2.2 Parkering

Det tillates maks 1 parkeringsplass per boenhet og 0,2 gjesteparkeringsplasser per boenhet innenfor planområdet. Innenfor planområdet skal det etableres minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser per boenhet og 0,5 gjesteparkering for sykkel.

2.3 Støy

Anbefalte støygrenser som er angitt i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

- Alle boenhetene skal ha privat hoveduteplass med støynivå L_{den} lik eller lavere enn 55 dB. Dette kan være på bakken eller terrasser.
- Minimum 600 m^2 av f_UTE1 skal ha støynivå L_{den} lik eller lavere enn 55 dB.
- Boliger i BK1 og BK3 skal ha minst en stille side hvor soverom kan plasseres. Det aksepteres «dempet fasade» (som definert i T-1442/2021) i stedet for «stille side» på to boenheter innenfor BK1 og to boenheter innenfor BK3.
- Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge dokumentasjon som viser at krav til innendørs og utendørs støynivå tilfredsstilles.

2.4 Utforming

Boder og levegger skal fremstå som naturlig underordnede elementer til boligene og oppføres i samme material. Levegger skal være like for hver boenhet, og være illustrert på søknadstegninger.

2.5 Utforming

Overvann skal fordrøyes innenfor planområdet, slik at avrenningen ikke blir større enn situasjonen før utbygging. Fordrøyning skal skje i åpne løsning innenfor felles uteoppholdsareal etter prinsippene i VA-rammeplanen. Åpne løsninger tillates innenfor areal regulert til bolig, uteoppholdsareal og trafikkareal.

Det stilles krav om en blågrønn faktor på 0,62. Valg av løsninger for å oppnå denne faktoren skal dokumenteres i teknisk utomhusplan før igangsetting.

Ny bygg innenfor planområdet må etableres med topp gulv på minimum + 26,7.

Det skal sikres flomvei igjennom planområdet ut mot Arne Garborgs veg.

2.6 Massehåndtering

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for håndtering av masser. Det skal angi håndteringen av de stedlige massene innenfor planområdet og masser som skal transporteres ut av området. Planen skal søke å få gjenbrukt massene innenfor planområdet eller innenfor nærliggende regulerte områder for å redusere transportbehovet. Forekomst av rynkerose og eventuelt andre fremmede arter som krever tiltak ved massehåndtering, skal kartlegges og bekreftes av en miljørådgiver. Det skal utarbeides en plan for håndtering av fremmede arter, før igangsettingstillatelse kan gis, for å unngå spredning.

Det må utarbeides tiltaksplan for håndtering av forurensede masser før igangsettingstillatelse kan gis. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BK1, BK2, BK3)

Tabellen nedenfor viser maks antall boenheter, BRA, etasjer og minimum tilgjengelige boenheter.

Felt	Antall boenheter	Min BRA (m^2)	Maks antall etasjer	Min tilgjengelige boliger*
BK1	9-10	1240	Varierer mellom 2 og 3	7
BK2	3	315	Varierer mellom 2 og 3	-
BK3	8	1360	3	-

**Dersom det bygges ut flere tilgjengelige boenheter i andre delfelt tillates det å bygge færre tilgjengelige boenheter innenfor oppgitte delfelt.*

Innenfor delfelt BK1 tillates det at boligene lengst nord bebygges i tre etasjer. Det tillates tre etasjers bebyggelse i en bredde på inntil 18m. Øvrige boliger skal ha maks 2 fulle etasjer.

Innenfor delfelt BK2 tillates det at boligene lengst vest bygges i tre etasjer. Det tillates tre etasjers bebyggelse i en bredde på inntil 11 meter. Øvrige boliger skal ha maks 2 fulle etasjer.

Byggehøyder:
Boligene skal utformes med saltak eller flatt tak. Boliger med saltak kan etableres med takopplett på inntil 50 % av boligens lengde. Takopplett kan overskride angitt maks gesimshøyde, men skal være lavere enn maks mønet.

Boligtyper	Maks gesims	Maks møne
Boliger i to etasjer, saltak	6 m	8,5 m
Boliger i to etasjer, flatt tak	6,5 m	
Boliger i tre etasjer, saltak	8,5 m	11 m
Boliger i tre etasjer, flatt tak	9,5 m	

Boder og levegger:
Det tillates én bod på inntil 5 m^2 BRA per boenhet oppført utenfor byggegrense mot vest for BK1 og BK3, mot sør for BK2. Maks bygningshøyde på 2,5 meter. I tillegg tillates én levegg per boenhet med maks høyde 1,8 meter og lengde maks 2 meter utenfor samme byggegrense.

For den nordligste boligen i BK1 og BK3 kan leveggen forlenges frem til formålsgrensen i vest. Denne leveggen kan utformes som støyskjerm med maks høyde 2,5 meter.

Privat uteoppholdsareal:
Alle rekkehusene skal opparbeides med minimum 40 m^2 privat uteoppholdsareal. Minimum 20 m^2 av privat uteoppholdsareal skal ha sol ved sommersolverv kl. 18 og vårjevndøgn kl. 15, med unntak av følgende: Det tillates at en bolig innenfor felt BK1 har minimum 16 m^2 med sol på privat uteoppholdsareal vårjevndøgn kl. 15.

Det tillates at verandaer kan overskride byggegrensen med inntil 2 meter mot sør for BK2 og mot vest for BK1 og BK3.

BK1 og BK3:
Bygningsvolumet innenfor felt BK1 og BK3 skal brytes opp visuelt ved at det etableres variasjon i fasader ved materialbruk, sprang eller oppdeling av fasaden. Det tillates at bygningsrekken brytes opp med mellomrom mellom bebyggelsen, og at enkelte av boenhetene etableres som frittliggende boliger.

BK2:
Det tillates at hele 2. og 3. etasje krager 2 meter utenfor byggegrensen mot sør.

BK3:
Boligene innenfor felt BK3 skal utformes med 1 parkeringsplass per boenhet integrert i boligens første etasje.

Areal mellom bolig og kjørevei, f_KV2, skal beplantes, med unntak av areal foran integrert parkeringsplass/garasje.

3.1.2 Boligbebyggelse blokk (BB1)

Tabellen nedenfor viser maks antall boenheter, BRA, etasjer og minimum tilgjengelige boenheter.

Felt	Antall boenheter	Min BRA (m^2)	Maks antall etasjer	Min tilgjengelige boliger**
BB1	6	315	2	3

***Dersom det bygges ut flere enn 7 tilgjengelige boenheter i BK1-BK3 tillates det å bygge tilsvarande færre tilgjengelige boenheter innenfor BB1.*

Byggehøyder:
Boligene skal utformes med saltak eller flatt tak. Boliger med saltak kan etableres med takopplett på inntil 50 % av boligens lengde. Takopplett kan overskride angitt maks gesimshøyde, men skal være lavere enn maks mønet.

Boligtyper	Maks gesims	Maks møne
Boliger i to etasjer, saltak	6 m	8,5 m
Boliger i to etasjer, flatt tak	6,5 m	

Boder og levegger:
Det tillates én bod på inntil 5 m^2 BRA per boenhet oppført utenfor byggegrensen. Maks bygningshøyde på 2,5 meter. I tillegg tillates én levegg per boenhet på bakkeplan med maks høyde 1,8 meter og lengde maks 2 meter utenfor byggegrense i sør.

Leveggene skal oppføres i henhold til typetegning fra arkitekt, og tegningen skal følge byggesaken.

Privat uteoppholdsareal:
Alle leilighetene skal ha minimum 6 m^2 privat uteoppholdsareal. Minimum 50 % av privat uteoppholdsareal skal ha sol ved sommersolverv kl. 18 og vårjevndøgn kl. 15.

3.1.3 Renovasjon (f_RA1)
Innenfor felt f_RA1 skal det etableres nedgravd renovasjonsanlegg.

3.1.4 Felles uteoppholdsareal (f_UTE1 og f_UTE2)

F_UTE1 og F_UTE2 er felles for felt BK1 – BK3 og BB1.

Ved utforming av felles uteoppholdsarealer skal det legges til rette for gode møtesteder for ulike aldersgrupper. Felles uteoppholdsarealer skal gi en bruksmessig og estetisk utforming av god kvalitet. Minimum 50% av felles uteoppholdsarealer skal ha sol vårjevndøgn kl. 15.00 og ved sommersolverv kl. 18.00.

Innenfor felt f_UTE1 skal det etableres en sandlek med størrelse på 168 m^2. Innenfor lekeplassen skal det etableres ulike soner. Sonene skal defineres ved hjelp av beplantning.

Det skal i hovedsak benyttes naturmaterialer som for eksempel grus, tre, stein og sand.

Det tillates å etablere 4 sykkelparkeringsplasser mellom BK1 og BK2.

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

3.2.1 Kjøreveg (f_KV2)

F_KV2 er felles for felt BK1 – BK3 og BB1.

3.2.2 Gatetun/gågate (f_GV1 og f_GV2)

f_GV1 og f_GV2 er felles for felt BK1 – BK3 og BB1.

3.2.3 Gang-/sykkelveg (f_GSG1)

Gang- og sykkelveg f_GSG1 skal utformes slik at utrykningskjøretøy har adkomst til felt BK1 fra Arne Garborgs veg, dersom det er behov for brannoppstillingsplass i tilknytting til BK1. Det må dokumenteres i teknisk plan at utrykningskjøretøy kan komme uhindret frem til brannoppstillingsplassen. Det er ikke krav om å sikre gjennomkjøring for utrykningskjøretøy.

Innenfor f_GSG1 tillates det kjøring med liten lastebil ved flytting og leveranse av stor varer (møbler/hvitevarer osv.).

3.2.4 Annen veggrunn - grøntareal

Annen veggrunn – grøntareal er felles for felt BK1 – BK3 og BB1. Områdene skal utformes med beplantning.

Innenfor felt f_AVG1 – f_AVG3 skal det etableres en trerekke, som samsvarer med eksisterende trerekke vest for planområdet.

Felt o_AVG1 – o_AVG3 er offentlig annen veggrunn – grøntareal.

3.2.5 Sykkelparkering (f_SP1 og f_SP2)

Sykkelparkering f_SP1 og f_SP2 er felles for delfelt BK1 – BK3 og BB1.

Felt f_SP1 skal etableres som gjesteparkering for sykkel og eventuell beboerparkering dersom det er behov for dette for å ivareta krav til beboerparkering.
Felt f_SP2 skal etableres som sykkelparkering for beboerne og utformes som en sykkelbod. Sykkelboden kan ha en høyde på maks 3 meter. f_SP2 skal tilrettelegges for lademuligheter for EL-sykler.

3.2.6 Parkeringsplasser (f_P1, f_P2 og f_P3)

f_P1-f_P3 er felles for felt BK1- BK3 og BB1.

Felt f_P1 skal etableres som beboerparkering og gjesteparkering. Innenfor felt f_P1 tillates det etablert carporter på parkeringsplasser merket med c. Carportene kan ha maks byggehøyde på 3 meter. Det tillates takutstikk utenfor oppmerkede plasser.

Eksisterende eiendom (2/823) skal ha adkomst via felt f_P1, i tråd med regulert adkomstpil på plankartet.

Felt f_P2 skal etableres som gjesteparkering.

Felt f_P3 skal etableres som beboerparkering.

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

4.1 Frisikt

I områder regulert til frisiktsoner skal det være frisikt mellom 0,5 og 3,5 meter over tilstøtende veiers nivå.

5. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

5.1 Bestemmelsesområde

Innenfor bestemmelsesområde # 1 skal det opparbeides og tilrettelegges for oppstillingsplass for brannbil. Det tillates mindre justeringer av bestemmelsesområdene ved utarbeidelse av tekniske planer. Det skal sikres adkomst for brannbil til bestemmelsesområde #1 fra Arne Garborgs veg.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før igangsettingstillatelse

6.1.1 Tekniske tegninger for tiltak i o_AVG1 – o_AVG3 og 0,5 meter fra tilgrensende offentlig gang- og sykkelveg inn på f_GSG1 og f_GSG2 må sendes til Rogaland fylkeskommune for uttalelse. Håndbok R700 Tegningsgrunnlag må legges til grunn. Uttalelse må foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

6.1.2 Det skal utarbeides teknisk plan og utomhusplan i tråd med punkt 2.1 før igangsettingstillatelse kan gis.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt BK1 – BK3 og BB1)

6.2.1 Før bebyggelse tas i bruk, skal tilgrensende nettstasjon, N1205, oppgraderes dersom behov. Det skal avklares om det er behov med Lyse.

6.2.2 Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger innenfor delfelt BK1 og BK3 kan gis, skal det etableres nødvendige støyskjermingstiltak for å ivareta krav til støy på privat uteoppholdsareal for de boliger som grenser mot Arne Garborgs veg.

6.2.3 Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger innenfor planområdet kan gis må det etableres pumpestasjon nord for Arne Garborgs veg, som vist i VA-rammeplan.

6.2.4 Følgende tiltak skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innenfor det enkelte delfeltet.

	BK1	BK2	BK3	BB1
f_RA1	x	x	x	x
f_UTE1/f_UTE2	x	x	x	
f_GSG1	x	x		
f_GSG2			x	x
f_GV1		x	x	
f_GV2				x
o_KV1	x	x	x	x
f_KV2			x	x
f_SP1	x	x	x	x
f_SP2			x	x
f_P1	x	x		
f_P2	x*	x*	x	x
f_P3				x

*Ved trinnvis utbygging av felt BK1 og BK2 tillates det midlertidig gjesteparkering innenfor f_KV2.