
Områdereguleringsplan for Nordbøåsen

REGULERINGSBESTEMMELSER

KOMMUNE:	Bø kommune
REGULERINGSOMRÅDE:	Nordbøåsen
PLANID:	02_30_2008 og 02_41_2016
KOMMUNESTYRETS VEDTAK:	7.4.14
KOMMUNESTYRETS VEDTAK OM ENDRING AV DELER AV PLANEN:	15.6.15, 11.6.18
PTN-UTVALGETS VEDTAK OM MINDRE ENDRING:	1.12.15, 29.5.18, 5.3.19
ADMINISTRATIVT VEDTAK OM MINDRE ENDRING:	04.12.15, 04.1.16, 2.11.16
KOMMUNESTYRETS VEDTAK:	12.9.16, SAK 91/16
UTARBEIDET AV:	Søndergaard Rickfelt AS

Definisjonene under gjelder med mindre annet er spesifisert i bestemmelsene:

PBL: Plan- og bygningsloven

BYA: Bebygd areal, inkludert p-plasser, ikke inkludert MUA

MUA: Minste uteoppholdsareal

BRA: Bruksareal

§1.0 INNLEDNING

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på kartet er vist innenfor planens begrensning. Formålet med planen er tilrettelegging av utbyggingsområder for bolig. Det er lagt til rette for eneboliger og konsentrert utbygging med tilhørende arealer. Tilrettelegging av barnehagetomt, lysløype, lekearealer og andre grøntområder samt regulering av ny adkomstveg til området med gang- og sykkelveger. Det bør utarbeides designveileder som gir rammer for utforming av bebyggelsen, byggetomt, lekeområder og andre fellesarealer.

§ 1.1 Området reguleres til følgende formål

Bebyggelse og anlegg

- Eksisterende frittliggende boligområder C,D og E
- Eksisterende konsentrert boligbebyggelse K4
- Nye boligområder uten detaljregulering A og B4-7
- Ny konsentrert boligbebyggelse uten detaljregulering K5
- Ny frittliggende boligbebyggelse med detaljregulering B1-3
- Ny konsentrert boligbebyggelse med detaljregulering K1-3, K6
- Barnehage:
 - Barnehage P (parkering)
 - Barnehage B (bygg og lek)
- Lekeplass LEK 2-4
- Vannforsyningsanlegg
- Trafokiosk T1-3
- Vann- og avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg R1-R7
- Parsellhager

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg VEG 1-VEG 10
- Fortau Fortau 1
- Gang og sykkelveg G/S 1- G/S 3
- Parkeringsplasser P1
- Annet vegareal grøntområde AVG- skråningsutslag
- Annet vegareal teknisk område AVT
- Bussholdeplass Buss 1 og Buss2

Grøntstruktur

- Turdrag
- Lysløype
- Friområder Friområde 1-7
- Vegetasjonsskjerm V-skjerm 1-5
- Naturområder
- Kombinerte grøntstrukturformål
 - Nærmiljøanlegg, park

Landbruk, natur og friluftsmål

- Landbruksområde
- Kombinerte landbruksformål
 - Landbruk/deponi
- Skogbruk

§2.0 FELLES BESTEMMELSER

§2.1 Plankrav

Boligområdene B1-B3, K1-3, K6 og barnehage B er utarbeidet på detaljreguleringsnivå. Det ligger ikke ytterligere plankrav for disse områdene.

Det skal utarbeides detaljreguleringsplaner før område A, B4-7 og K5 kan bygges ut.

Detaljregulering skal omfatte hele det aktuelle utbyggingsområdet med tilhørende veg og grøntområder.

Det er tillatt å gjøre mindre justeringer av veglinje eller byggeområder innenfor planområdene.

§2.1.1 Krav til dokumentasjon og planmaterialet

Planen skal vise:

- Planområdet inndelt i byggeområder med sammenhengende grøntstrukturer innenfor byggesonene. Tilhørende adkomst fra regulert samleveg, renovasjonsområde og lekeplass i tråd med kommuneplanens retningslinjer.
- Grøntstrukturer skal sikre høydedrag i feltene, sikre gode turtraseer og andre viktige aktivitetsområder for vinter eller sommeraktiviteter.
- Byggeområdene skal inndeles i tomter, med tilhørende anlegg: adkomstveger, G/s-veger og fortau, parkering/garasje. Høyder, utnyttelse, uttrykk og farge skal bestemmes. Dette skal vektlegges spesielt i de områdene der bebyggelsen ligger eksponert.
- Fjernvirkning av feltet skal dokumenteres i plansaken.

§2.2 Byggetrinn

- Byggetrinn 1: Totalt 50 nye boenheter innafor B1-3 og K1-3, K6 og infrastruktur knyttet til dette.
- Byggetrinn 2: Utbygging av resterende boliger innafor B1-3, K1-3, K6 og barnehage samt infrastruktur knyttet til dette.
- Byggetrinn 3: Utbygging av områder som ikke er detaljregulert og infrastruktur knyttet til dette (A, B4-7, K5).

§2.3 Rekkefølgebestemmelser knyttet til byggetrinn

§2.3.1 Rekkefølgekrav for byggetrinn 1

Følgende skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for Veg 2a:

- G/s-veg 2c fra kryss Gregarsveg til kryss VEG 3
- Midlertidig g/s-løsning fra veg 2a til Torsbergåsen. Før ferdigattest til veg 2b skal g/s-løsningen tilbakeføres.

Følgende skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger i byggetrinn 1:

- Krysset veg 2a-veg 1, inkludert avkjøringsfil på rv 36. Dette innebærer:
 - Endring av bekkeløpet
 - Merka passerbare trafikkøyer i riksvegen
 - Flytting av bussholdeplass
 - Flytting av g/s-veg 1
- Trafikkøy i veg 2a ved krysset med veg 1. Trafikkøya kan være passerbar for trafikken på g/s-veg 1.
- Veg 2a og g/s-veg 2a (fra Riksveg 36 til punktet der g/s-veg skiller lag med veg 2).
- To midlertidige møteplasser og utbedring av sving på eksisterende Nordbøveg ved kryss med Gregarsveg.
- Ny plassering/justering av eksisterende nærmiljøanlegg. Minimum fotballbane, volleyballbane og lekeapparat tilsvarende dagens anlegg skal etableres før igangsetting av boligbygging (trinn 1 i opparbeiding av nærmiljøanlegg).

Følgende skal være utført før det gis ferdigattest til veg 2a:

- Tilbakeføring av eksisterende Nordbøveg til landbruksareal der veggen er regulert til landbruk
- Avslutning av riggområde

§2.3.2 Rekkefølgekrav for byggetrinn 2

Følgende skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger i byggetrinn 2:

- Veg 2b1 og g/s-veg 2b
- Mellombels asfaltlag på veg 2b2
- Før ferdigattest til veg 2b skal midlertidig g/s-løsning fra veg 2a til Torsbergåsen tilbakeføres.

§2.3.3 Rekkefølgekrav for byggetrinn 3

Følgende skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger i byggetrinn 3:

- Veg 2b2
- G/s-veg 2d fra kryss veg 3 til g/s-veg 3 og bussholdeplass 2
- G/s-veg 3b
- Snuplass for buss ved veg 2 med vegetasjonsskjerm 4
- Deponi for skrotmasser innenfor Skogbruk 1 skal være tildekket og avsluttet.

§2.4 Rekkefølgekrav knyttet til formål

Rekkefølgekravene er knytta til de ulike utbyggingsformålene uavhengig av byggetrinn.

§2.4.1 Rekkefølgekrav for område A

Følgende skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger:

- Veg 2c fra kryss veg 3 til avkjøring område A.
- Støyskjerming ved veg 2 mot eiendom g/bnr 54/24.
- Utviding av veg 7 i Torsbergåsen inn mot tomt 14 til regulert bredde.
- Senking av terreng i frisiktsone i kryss veg 7-veg 2c til høgde på veg 7 og nødvendig skilting i krysset

§2.4.2 Rekkefølgekrav for B1-B3 og K1-3, K6

B1 og K6

Følgende skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger i område B1 og K6:

- Samleveg VEG 3 skal bygges fram til område B1. Bekkelukking ved dagens tilkomst til Nordbøbakken skal åpnes før ferdigattest til veg 3.
- G/s-veg 3a fram til B1
- Vegetasjonsskjerm 3 mot eiendom 54/24 langs veg 3 skal etableres.
- Veg, vann og avløp fram til tomtegrense.

Følgende skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse innenfor B1 og K6:

- Tilrettelegging for lek innafor friområde 4
- Tilrettelegging av renovasjonsareal i tråd med tabell §2.7

B2-B3 og K2-K3

Følgende skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor B2-3 og K2-3:

- Samleveg VEG 3 skal videreføres fram til skibru
- Samleveg VEG 6 inn mot B2 og B3 skal være ferdig opparbeidet i sin helhet
- G/s-veg 3a skal være ferdig opparbeidet
- Veg, vann og avløp fram til tomtegrense

Følgende skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse innenfor B2 og B3:

- Lekeområde LEK2
- Tilrettelegging av renovasjonsareal i tråd med tabell §2.7

Følgende skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse innenfor K2-3:

- Nærlekeplass og renovasjonsløsning

K1

Følgende skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor K1:

- Senking av terreng i frisiktsone i kryss veg 7-veg 2 til høgde på veg 7 og nødvendig skilting i krysset

Følgende skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse innenfor K1:

- Nærlekeplass og renovasjonsløsning

Det er tillatt å ta ut steinmasser fra veg- og v/a-anlegg innenfor veg- og boligformål i B1-3 og K2-3 til masseutskifting i veg 2. Anleggsarbeidet skal skje innafor normal arbeidstid.

§2.4.3 Rekkefølgekrav for B4-B5

Følgende skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor B4-B5:

- Skibru skal bygges over samleveg VEG 3
- G/s-veg 3b

§2.4.4 Rekkefølgekrav for B6

Følgende skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger innfor B6:

- Veg 2d med fortau 1. Før igangsettingstillatelse til fortau 1 skal avkjøring til tomt 11 flates ut innover på tomta.

§2.4.5 Rekkefølgekrav for Barnehage

Følgende skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for barnehage:

- Adkomstveg med veglys og nødvendig parkering, stopp-plasser for levering og henting i tråd med godkjent situasjonsplan
- Vann og avløpsanlegg til barnehagen
- Lekeområde tilhørende barnehagen skal være opparbeidet i tråd med godkjent situasjonsplan
- Vegetasjonsskjerm 2
- Trinn 2 i opparbeiding av nærmiljøanlegg i samsvar med godkjent nærmiljøanlegg

§2.5 Dokumentasjonskrav

§2.5.1 Kommunaltekniske anlegg, vann, avløp og veg

Før det gis igangsettingstillatelse til nytt venstresvingefelt på veg 1 skal det foreligge byggeplan for krysset som er godkjent av Statens vegvesen. Byggeplanen må i tillegg til venstresvingefeltet vise:

- Merka passerbare trafikkøyer
- Endring av bekkeløp
- Flytting av bussholdeplass
- Flytting av g/s-veg 1
- Opphøyd trafikkøy i veg 2a
- Bredder nok til at personbil kan stå i stipla oppmerking i veg 1 for å svinge til venstre inn avkjøringa nord for veg 1 samtidig som at trafikken østover kan avvikles

Før det gis igangsettingstillatelse for kommunaltekniske anlegg, vann, avløp og veg skal følgende foreligge:

- Godkjent teknisk plan for det aktuelle byggetrinnet.
- Grunnundersøkelser og stabilitetsanalyser langs veg 2a og b for å kartlegge skredfare i forbindelse med bygging av veg 2
- Skisse og beskrivelse av evt. støyskjerm og vegetasjonsskjerm knytta til den aktuelle vegen.

§2.5.2 Barnehage

Før det gis igangsettingstillatelse for barnehage skal det foreligge godkjent landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise:

- Opparbeidelse av lekearealer
- Atkomst
- Parkering m/HC-parkering
- Trafikksikker levering/henteparkering
- Oppstillingsplass for søppelkontainere
- Snøopplag og annen disponering av ubebygde område

Bebyggelse skal vises med kotehøyder, terrengbearbeidinger og nytt bygg, evt. murer, eksisterende vegetasjon, gjerder, belysning.

Det skal dokumenteres hvordan bekkeløpet planlegges inn mot barnehageområdet - oppfylling, tilrettelegging av bekkeløpet, erosjonssikring, sikkerhet, flomsituasjoner ved barnehagen.

§2.5.3 Boligtomter

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det legges ved situasjonsplan for boligtomta. Situasjonsplanen skal vise bolig med garasje/carport, adkomst og evt. søppelhåndtering. Det skal legges ved terrengprofiler av eksisterende og prosjekterte koter som viser terrengbearbeidelsen på tomta og mot nabotomt.

Det skal foreligge dokumentasjon på vurderinger knyttet til energieffektive løsninger og alternative energikilder.

§2.5.4 Nærmiljøanlegg

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det legges ved utomhusplan for trinn 1 og 2 for opparbeiding av nærmiljøanlegget.

§2.6 Andre felles bestemmelser

- Alle nye kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler.
- Lekeareal skal ha adkomst og lekemuligheter tilpasset universell tilgjengelighet.

§2.7 Renovasjon

- Barnehage: Avfallshåndtering skal løses ved barnehagen med adkomst fra offentlig veg. Søppelcontainere skal være bygget inn og skjermet.
- Boliger og K6: Renovasjon etableres på et lett tilgjengelig sted ved offentlig veg samlet i fellesområder eller til den enkelte bolig der det ikke er tilrettelagt fellesløsning. Renovasjonsdunker skal være skjermet innenfor en ramme slik at det fremtrer på en ryddig måte.

Område	
R1	B1 tomt 3 og tomt 7-9, K6
R1b	B1 tomt 4-6 og tomt 10-13
R2	Utgår
R3	B2 tomt 1-6, 24-25
R4	B3 tomt 1-5
R4b	B3 tomt 6-10
R5	B2 tomt 7-11, 26-27
R5b	B2 tomt 12-15
R6	B2 tomt 18-23
R7	B2 tomt 16-17, B3 tomt 11-15

§3.0 BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1 LEDD NR.1)

§3.1 Barnehage

Innenfor formålet kan det bygges barnehage med tilhørende anlegg. Det skal vektlegges universell tilgjengelighet.

På planen vises trafikkarealene på nordsiden av bekken merket: Barnehage P

Byggeområdene ligger på sørsiden av bekken merket: Barnehage B

- Det er tillatt å fylle igjen og lukke bekken gjennom barnehageområdet. Bekkelukking må dimensjoneres etter 200-årsflom, evt. sikre flomveger på overflata.
- Det skal legges til rette for offentlig tilgjengelig turveg i vist kombinert areal: Turveg/Barnehage.

Utnyttelse: Tillatt bebygd areal innenfor Barnehage B - område, BYA=35% I dette inngår alle bygninger, konstruksjoner over bakken og åpent overbygd areal.

Byggegrenser: Som vist på planen.

Høyde: Maks mønehøyde er 9m fra gjennomsnittlig planert terreng, evt. maks høyde på pulttak 9m.

Uttrykk og materialbruk: Bebyggelsen skal vise tilpasning til omgivelsene, landskap og eksisterende bebyggelse.

Energi: Det skal dokumenteres passive klima-egenskaper som f.eks byggets orientering på tomten, konstruksjon, materialitet og energiløsning hvor del av varmebehov dekkes av CO2-nøytral energikilde. En står fritt til valg av solfangere, biovarme, varmepumpe, osv.

Uteområder: Lekearealene skal opparbeides som gode og varierte lekearealer. Utearealer med lekeapparater og installasjoner skal i hovedsak etableres på nivå med bebyggelsen for å sikre universell utforming. Området skal være egnet både til sommer og vinterlek.

Parkering: Krav til parkering er minimum 0,5 plass pr. årsverk og 0,1 p-plass pr barn. Det skal etableres stopp-plasser med direkte kontakt mot gangareal.

5% av p-plassene skal være tilpasset funksjonshemmede.

Det skal tilrettelegges for sykkelplasser innenfor barnehageformålet.

Parkeringsområdet skal ha en tiltalende form og beplantes med trær og gress utenom trafikkareal.

Området kan benyttes til midlertidig massedeponi før området tas i bruk som barnehagetomt. Inn- og utkjøring til massedeponi må skje mellom kl 8.30 og 13.30 dersom det ikke er vakthold for å ivareta sikkerhet for gående og syklende.

§3.2 Felles for ny boligbebyggelse (A, B og K-områder)

Område A:

- Det skal reguleres inn et sammenhengende turdrag langs sør- og østkanten av utbyggingsområdet.
- Det skal reguleres inn gangtilkomst fra område A ned til område C1
- Det skal reguleres inn nettstasjon for strømtilførsel

Område B4:

- Det skal reguleres inn gang- og sykkelveg fra skibru inn i B4, integrert i boligområdet.
- Det skal reguleres inn areal til trykkøkingstasjon sør for skibrua.

Innenfor hver detaljreguleringsplan for boligområder i byggetrinn 3 (A, B4-7 og K5) skal det legges til rette for utnytting tilsvarende minimum 1 boenhet pr daa byggeområde i områdereguleringsplanen. Når grøntareal og veger er trukket fra, bør utnyttinga være 1,4 boliger pr daa.

Ved detaljregulering av område B4-B7 skal det vurderes om det er behov for å regulere inn areal til høgdebasseng.

§3.3 Detaljregulert frittliggende småhusbebyggelse (B1-3)

§3.3.1 Felles for frittliggende småhusbebyggelse

Innenfor formålet kan det bygges eneboliger med tilhørende anlegg for uteopphold og parkering.

Innenfor områdene kan det bygges sekundærleilighet på inntil en 1/3 av boligens BRA, opp til 70m².

Terrengtilpasning: Bebyggelse og anlegg skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Det er ikke tillatt å bygge opp terreng for å unngå sokkel på tomter som naturlig krever sokkeletasje. Sokkeletasje skal ha fasadekledning. Bygningsplassering i illustrasjonsplanen er retningsgivende.

Byggegrenser: Byggegrenser er 4m fra formålsgrense. Garasjer kan plasseres 1m fra formålsgrense, men min 2m fra grense mot veg eller fortau/g/s-veg.

Utnyttelse: Tillatt bebygd areal BYA=30% MUA for eneboliger er 250m² pr bolig.

Parkering: Det skal være tilgang på 3 parkeringsplasser pr. bolig inkludert garasje/carport. Maks størrelse på garasje/carport/uthus er BYA/BRA=50m² inkludert bod. Det skal etableres en p-plass til sekundærleilighet.

Høyde: Maks mønehøyde på 9,0m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Takform og møneretning: Det er tillatt med saltak og pulttak innenfor områdene. Flate tak kan tillates innenfor B2 og B3 dersom helhetsvurdering tilsier at det kan tilpasses landskap og omgivelser. I eksponerte områder kan det velges flate tak om alle hus i klyngen/rekka har flate tak. Kommunen kan bestemme at det innenfor en husklynge skal være samme takform, se tabell over hvilke tomter som hører til samme husklynge under.

HUSKLYNGER	
BF-B1 tomt 3-6	BF-B2 tomt 16-19
BF-B1 tomt 7-9	BF-B2 tomt 20-23
BF-B1 tomt 10-12	BF-B2 tomt 24-27
BF-B2 tomt 1-3	BF-B3 tomt 1-3
BF-B2 tomt 4-6	BF-B3 tomt 4-6
BF-B2 tomt 7-11	BF-B3 tomt 7-10
BT-B2 tomt 12-15	BF-B3 tomt 11-15

Møneretning på byggets hovedform ved skråtaksløsning skal ligge som vist på planen.

Flate tak kan tillates dersom det kan tilpasses bebyggelsen omkring. Maks gesimshøyde for flate tak og pulttak er 6,5m.

Garasje/uthus skal som hovedregel ha samme møneretning eller stå vinkelrett på hovedhus og være klart underordnet hovedhus.

Takform og høyder: Bebyggelse innenfor samme husklynge skal ha tilnærmet lik takform, takvinkel og høyde. Tabellen under tydeliggjør hva som menes med tilnærmet lik.

Takform	Takvinkel
Flate tak eller pulttak	mellom 0-18grader
Bebyggelse med saltak	takvinkel mellom 22-32grader
Bebyggelse med saltak (<i>mulighet for utnyttelse av halvetasje</i>)	takvinkel mellom 27-40grader

Uttrykk og materialbruk: Bebyggelsen skal ha en tiltalende form. Fargevalg på tak og bygning tilpasses bygningene rundt og innsynet fra Bøhaugen. Det er ikke tillatt med reflekterende takflater mot nord og øst. Garasje/uthus skal harmonere med hovedhuset mhp. form, materialbruk og farge. Fasader på sokkel skal ha fasadekledning.

§3.3.2 Særskilte bestemmelser for B2

I områdene blir bebyggelsen eksponert i landskapet. Bestemmelsen er gitt for å sikre felles uttrykk, god form og ryddig plassering i terreng og landskap.

Tomt 7-19: Maks mønehøyde kote 160.

Tomt 21-23: Tomtene ligger eksponert til med hensyn til innsyn i feltet. Ved utforming og fargevalg skal dette hensynstas særskilt.

§3.3.3 Særskilte bestemmelser for C,D og E

Områdene er allerede utbygd med frittliggende eneboliger.

- Område C: Maks BYA=12% uten parkeringsareal. Det er tillatt å bygge saltak med takvinkel 26-36 grader.
 - Høyder tomt 1,3,4,5: Maks gesimsnivå på kote 140.
 - Høyder tomt 2: Maks gesimsnivå på kote 141.
 - Høyder tomt 6,7,8: Maks gesimsnivå på kote 138,5.
- Område D: Maks BYA = 20 % uten parkeringsareal, maks mønehøyde 8m og maks gesimshøyde 5,5m. Det er tillatt å bygge saltak med takvinkel 26-36grader. Garasje/uthus bør ha lavere takvinkel, ca 3 grader slakere.
- Område E: Maks BYA= 25% med parkeringsareal. Det kan bygges saltak med maks mønehøyde 8m og maks gesimshøyde 5,5m

§3.4 Detaljregulert konsentrert småhusbebyggelse område K1-4, K6

Innenfor områdene kan det bygges rekke-, kjedehus eller leilighetsbygg. Det er også tillatt å bygge enebolig i rekke med en større utnyttelse enn ordinære frittliggende eneboliger. Bygningsplassering vist i illustrasjonsplan er ikke bestemmende, men illustrerer en mulig løsning. Det skal etableres egen nærleikeplass innenfor områdene. K6 skal nytte friområde 4 som nærleikeplass.

Dokumentasjonskrav: I rammesøknad skal det utarbeides en samlet utomhusplan for hele anlegget innenfor det enkelte byggeområdet som redegjør for:

- Plassering av bygningsmasse med tilhørende atkomst, renovasjon og lekeplass.
- Adkomst til inngangsnivå med tanke på universell tilgjengelighet
- Parkeringsplasser og garasjeplasser.
- Tekniske forhold som overflatevann/slukplassering, evt. belegg.
- Belysning, gjerder samt høyder og plassering av murer, trapper, ramper og rekkverk.

Utnyttelse og byggegrenser:

- **BYA:** Tillatt bebygd areal for K1=40% , Tillatt bebygd areal for K4 er 35%. Tillatt bebygd areal for K2a, K3 og K6 er 40%.
- **MUA** for konsentrert bebyggelse er 50 m² pr. bueining, minimum samanhengande areal: 5x7, minimum 50% av utearealet skal vere felles og ligge på terrengnivå.
- Ikkje overbygde terrasser og takterrassar kan reknast inn i MUA.
- Terreng brattare enn 1:3, med unntak av akebakke, typiske kant- og restareal samt terrassar og balkongar mindre enn 4m² reknast ikkje som uteareal.
- **Byggegrenser** i tråd med plankartet.

Takform:

K1, K3 og K4: Det er tillatt med saltak, pulttak eller flate tak.

K1, K2, K4, K6

Takform og høyder:

Bebyggelse innenfor formålsområdet skal ha tilnærmet lik takform, takvinkel og høyde. Tabellen tydeliggjør hva som menes med tilnærmet lik:

Takform	Takvinkel
Flate tak eller pulttak	mellom 0-18grader
Bebyggelse med saltak	takvinkel mellom 22-32grader
Bebyggelse med saltak (<i>mulighet for utnyttelse av halvetasje</i>)	takvinkel mellom 27-40grader

Høyde: Maks mønehøyde er 9,0m fra planert terreng. Maks gesimshøyde for flate tak 6,5m.

Utforming: Hvert byggeområde skal ha en helhetlig ryddig utforming som gir god fjernvirkning med hensyn til plassering og høyder, tilpassning til terreng og landskap med hensyn til form og farge, tiltalende uttrykk med hensyn til materialbruk og fasadeuttrykk.

Parkering: Det skal være tilgang på 2 parkeringsplasser pr. bolig inkludert garasje/carport. Maks uthus-/garasjestørrelse er BYA/BRA=50m².

§3.5 Lekeplasser LEK 2-4

Lekeplasser skal utformes på en tiltalende måte med vegetasjon, benker, sandlek og lekeinstallasjoner som inspirerer til aktivitet. Hvert lekeområde har forskjellig særpreg basert på lokalisering i tråd med denne bestemmelsen. Lekeplassene skal kunne benyttes av alle. Ansvar for vedlikehold skal ligge til de eiendommene som naturlig sogner til denne lekeplassen. Lekeplass skal ha gjerde ut mot samleveg. Nærlekeplass for B1, K6, tomt 16-23 i B2, tomt 11-15 i B3, se §5.5 *Friområder, tredje kulepunkt*.

- LEK 2: Lekeplassen skal etableres som en nærlekeplass med sandlek og installasjoner som gir et kultivert inntrykk. Lekeplassen tilhører tomter innenfor B2 tomt 1- 15 og 24-27 og B3 tomt 1 – 10.
- LEK 3 og 4: Her kan det etableres nærlekeplass tilknyttet eksisterende boliger.
 - LEK 3 tilhører tomter innenfor område C.
 - LEK 4 tilhører tomtene innenfor område D. Området skal framstå som naturområde, og eksisterende vegetasjon skal vernes i stor grad. Men innenfor området kan det ryddes vegetasjon og opparbeides nærlekeplass. Ansvarlig for opparbeidelse og vedlikehold av lekeområdet er eiere innenfor område D1. Området skal gjerdes inn mot tilkomstveg og mot skråning ned mot bekken.

§3.6 Parsellhage

Innenfor landbruksområdet er det tillatt å etablere kolonihage for innbyggere i Nordbøåsen. Det er ikke tillatt å etablere kolonihytter innenfor formålet.

§4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§4.1 Kjøreveger

Alle veger skal være asfaltert.

Veganlegg skal tilpasses landskapet. Nødvendig bekkelukking skal dimensjoneres etter 200-års flom, evt. sikre flomløp i overflate. Inngrep i bekken skal minimeres ved omlegging av krysset veg 1-veg 2a.

Det skal etableres gatelys langs samleveger og adkomstveger. Armaturer skal ikke blende, men styre lyset ned mot vegbane.

- VEG 2: Der veganlegget kommer nært bekken i ravedalen skal det bygges steinmur for å beholde det åpne bekkeløpet.
Det skal bygges støyskjerm langs veg 2 mot eiendom g/bnr 54/24.
Det skal etableres opphøyd gangfelt over veg 2c ved kryss ved Torsbergåsen som et fartsreducerende tiltak.

Dokumentasjonskrav for veg1 og 2: Sammen med søknad om igangsettingsløyve skal det foreligge en plan for informasjon til brukerne av vegen om anleggsarbeidet.

- VEG 3: Det skal settes opp fysisk skille mellom VEG 3 og G/S-3a som hindrer utkjøring i vegen.
Det skal etableres vegetasjonsskjerm langs VEG 3 mot eiendom g/bnr 54/24.

Ved søknad om rammeløyve for veganlegg og masseuttak skal det foreligge støyfaglig utredning med støysoner og evt. avbøtende tiltak skal vurderes på bakgrunn av denne. Ved uttak av masser fra veganlegg skal sprenging bare skje mellom kl 8 og kl 16.

Vegnummer	Bredder (kjørebane er inkludert vegskulder)
VEG 1: Riksveg	
VEG 2a, b og c: Offentlig samleveg fra RV36 til avkjøring til område A	7m kjørebane + (2x2m) grøft + snøopplag=11m
VEG 2d: Fra avkjøring til område A til snuplass	6m kjørebane + (2x1,5m) grøft og snøopplag= 9m
VEG 3: Offentlig samleveg til B1-6 og D. Offentlig adkomsveg til K6 (ei felles avkjøring)	6,5m kjørebane + (2x2m) grøft og snøopplag = 10.5m
VEG 4: Offentlig adkomstveg til Nordbøbakken	5m kjørebane+(2x2m) grøft og snøopplag
VEG 5: Offentlig adkomstveg til B1 og K6	6m kjørebane +(2x1,5m) grøft og snøopplag (9m)
VEG 6: Offentlig samleveg til B2 , B3, K2 og K3	6m kjørebane +(2x1,5m) grøft og snøopplag (9m)
VEG 6-1: Felles adkomstveg til B2 tomt 1, 3	5m kjørebane +(2x1m) grøft og snøopplag (7m)
VEG 6-2: Felles adkomstveg til B2 tomt 4-6, 24-25	5m kjørebane +(2x1m) grøft og snøopplag (7m)
VEG 6-3: Felles adkomstveg til B3 tomt 1-10	5m kjørebane +(2x1m) grøft og snøopplag (7m)
VEG 6-4: Felles adkomstveg til B2 tomt 7-11, 26-27. Starten av vegen tilhører også tomt 12-14.	5m kjørebane +(2x1m) grøft og snøopplag (7m)
VEG 6-5: Felles adkomstveg til B2 tomt 11, tomt 13-14	5m kjørebane +(2x1m) grøft og snøopplag (7m)
VEG 6-6: Felles adkomstveg til B3 tomt 12-14	5m kjørebane +(2x1m) grøft og snøopplag (7m)
VEG 7: Offentlig adkomstveg til Torsbergåsen	5m kjørebane +(2x2m) grøft og snøopplag =9m +utvidelse 1m i sving.
VEG 8: Felles adkomstveg til eksisterende tomter Løvskeidåsen, tomt 1-7	4m kjørebane +(2x1,5m) grøft og snøopplag=8m
VEG 9: Felles adkomstveg til eksisterende tomter Løvskeidåsen, tomt 9-17	5m kjørebane +(2x1,5m) grøft og snøopplag=8m
VEG 10: Offentlig adkomstveg til felt B7	6m kjørebane +(2x1,5m) grøft og snøopplag (9m)

§4.2 Annet vegareal grøntanlegg

Annet vegareal grøntanlegg AVG som utgjør fyllinger og skjæringer skal anlegges med toppdekke og såes til, unntatt fjellskjæringer.

§ 4.3 Gang og sykkelveger og fortau

- Gang og sykkelveger skal være asfaltert. Fyllinger og skjæringer (unntatt fjell) skal anlegges med toppdekke og såes til.
- G/s-veg 3a: Før ferdigattest til g/s-vegen skal det etableres fysisk skille mellom g/s-veg og veg nord for tomt 5 i B1.
- G/s-veg 3b: Før ferdigattest til g/s-vegen skal det etableres bom mot veg 9.

Vegnummer	Bredde
G/s-veg 1	Regulert bredde 3m
G/s-veg 2a fra Riksveg til der g/s-vegen skiller lag med bilvegen	Reguleres med 3,5m bredde + (2x1,5m) sideareal
G/s-veg 2b fram til kryssing av VEG 2	Reguleres med 4m bredde + (2x1,5m) sideareal. Kan benyttes som kjøreveg til de eiendommene som sogner til denne, maks 10 enheter.
G/S-veg 2c og d fra barnehage langs veg 2 til avkjøring til område A.	Regulert bredde 3,5m bredde + (2x1,5m) sideareal
G/s-veg 3a fra veg 2 til veg 6	Reguleres med 3,5m bredde (2x1,5m) sideareal
G/S-veg 3b fra avkjøring til område A sørover i område B	Vegen er adkomst til K4 og reguleres med 4m kjørebanebredde. Regulert bredde videre mot område B er 3,5 m.
Fortau 1 langs veg 2d	Reguleres med 2,5m bredde

§5.0 GRØNSTRUKTUR

§ 5.1 Vegetasjonsskjerm

- Vegetasjonsskjerm 1A og 1B. Det skal være vegetasjonsskjerm mot boligfelt. Undervegetasjon og eksisterende tre vernes i størst mulig grad, men det skal likevel være lov å tynne slik at det ikke skygger for sol til boligene.
- Vegetasjonsskjerm 2 ved barnehage skal beplantes med stedegen vegetasjon som virker skjermende mot landbruksområdet og gir en naturlig overgang mellom kultivert byggeområde og landbrukslandskapet.
- Vegetasjonsskjerm 3 ved g/bnr 54/24 og Vegetasjonsskjerm 4 ved snuplass skal beplantes med tett vegetasjon som skjerm mot trafikk støv og støv.

§ 5.2 Lysløype

Innenfor området kan det etableres lysløype. Lys skal rettes mot løype og etableres på en måte som ikke er til sjenanse for tiliggende boliger. Det kan etableres deler av løype tilpasset rullestol på sommerstid.

§5.3 Turdrag

- Eksisterende markdekke skal i hovedsak beholdes, turstien kan tilrettelegges med tilpasset dekke naturbasert toppdekke. Det kan etableres enkle tilretteleggingstiltak, stier, grillplasser innenfor områdene.
- Turdrag 1 går langs bekken fra Gregarsveg til veg 3 og g/s-veg 3a. Videre kan turveg etableres i turdrag 2 og 3 videre til parkeringsplass P1.
- Innenfor Turdrag 4 kan det etableres gang og sykkelveg mot G/s-veg 3, reguleres evt i byggetrinn 3.

§5.4 Nærmiljøanlegg/parkanlegg

Innenfor området kan det etableres nærmiljøanlegg, lekeplass, installasjoner som volleyballbane. Området skal opparbeides med funksjoner som skaper aktivitet og møteplasser. Det kan beplantes og kultiveres som felles parkanlegg. Det skal utarbeides en utomhusplan for området.

§5.5 Friområder

- Friområde 1 er felles for tomt 13-16 i Torsbergåsen vest (C1)
- Friområde 2 er felles for tomt 1-8 i Torsbergåsen (C1)
- Friområde 4 er felles for B1, K6, tomt 16-23 i B2 og 11-15 i B3. Området har funksjon som nærlekeplass for disse tomtene, og det kan etableres sandlek og naturbaserte installasjoner. Sprenging og større terrenginngrep tillates ikke. Vegetasjon skal i størst mulig grad ivaretas.

§6.0 LANDBRUKSOMRÅDER

§6.1 Landbruk/deponi

Innafor området er det tillatt å deponere skrotmasser i byggetrinn 1 og 2. Området skal tildekkes og avsluttes etter bruk, se rekkefølgekrav til byggetrinn 3.

§7.0 HENSYNSSONER

§7.1 Kulturminner

§7.1.1 Hensynssone d, automatisk freda kulturminne (H730_1-3)

Hensynssona omfatter automatisk freda kulturminne. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i området avsatt til bevaring av kulturminne, må skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene (Telemark fylkeskommune).

§7.1.2 Hensynssone c, bufferareal for automatisk freda kulturminne (H570_1-3)

Hensynssona omfatter bufferareal for automatisk fredete kulturminner. Innenfor sona er det ikke lov å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggemateriale, gjøre inngrep i grunnen eller på annen måte foreta varige eller midlertidige inngrep som kan utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner. Hogst og skjøtsel skal foregå i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene (Telemark fylkeskommune).

§7.1.4 Hensynssone c, bufferareal for automatisk freda kulturminne (H570_4)

Området ligger utsatt til mot nytt veganlegg. Vegbygging skal ikke skade kulturminnet. Det skal tas særskilt hensyn til hensynssone inn mot sikringssonen. Det skal dokumenteres hvordan kulturminnet skal ivaretas under anleggsperioden og etter anlegget er ferdigstilt.

§7.2 Naturområder

Innenfor hensynssonen kan det drives skånsom skjøtsel som sikrer det biologiske mangfoldet i området.

§7.3 Frisikt

Terrenget i frisiktsonen skal ikke være høyere enn tilstøtende kjørebane, og sikthindrende vegetasjon eller gjenstander høyere enn 0,5m er ikke tillatt i sikttrekanten.

§8.0 BESTEMMELSESOMRÅDER

§8.1 Anleggsområde

Innenfor bestemmelsesområdet kan det etableres midlertidig møteplasser langs veg 2 og midlertidig riggområde i forbindelse med utbygging av veg 2a.

§ 9.0 MELDEPLIKT ETTER KULTURMINNELOVEN

Dersom det under arbeid med anlegget kommer til syne automatisk freda kulturminner, skal arbeidet straks stanses og regionaletaten hos Telemark fylkeskommune varsles.