

Detaljregulering for del av Linnheia felt B2, B3, BFB1 og N1

Plan ID 344
Saksnummer XXXXXX

1 Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for boligbebyggelse og barnehage med tilhørende anlegg og infrastruktur. Detaljreguleringen omfatter delområder i Områdeplan for Linnheia.

2 Fellesbestemmelser

2.1 GRAD AV UTNYTTING

Tillatt utnyttelse er oppgitt på plankart i %BYA. Tillatt utnyttelse gjelder samlet for bebyggelse og parkering innenfor hvert område. Utendørs parkering som er nødvendig for å oppfylle minstekravet til parkering, skal medregnes i grad av utnyttning med 18 m² pr. plass.

2.2 FRISIKT

Frisikt i avkjørsler skal være i henhold til Grimstad kommunes veinormal. Innenfor sikttrekanten skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebane for primærveien.

2.3 STØY (PBL § 12-7, NR. 3)

Støy skal holdes innenfor anbefalte grenseverdier i Miljøverndepartementets veileder T-1442/2021, eller til enhver tid gjeldende retningslinje. Støyrapport C-rap-001 Støyutredning Linnheia, datert 20.05.2022 skal legges til grunn.

2.4 FORURENSET GRUNN (PBL 12-7 NR. 3)

Dersom det under anleggsarbeidene avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningslovens § 7.

2.5 FORDRØYNING AV OVERVANN

Løsninger for håndtering og bortledning av overvann skal fastsettes ved teknisk prosjektering før igangsettingstillatelse. Tiltak for overvann kan etableres utenfor byggegrense, men ikke i formål annen veggrunn – tekniske anlegg knyttet til fylkesveien – med unntak av der det må krysse fylkesveien. Overvannshåndtering må etableres på en måte som ikke forringer fylkesveien.

2.6 KULTURMINNER (PBL §12-7 NR. 6)

Dersom det under anleggsarbeid treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminnelovens § 8, annet ledd.

2.7 KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER FOR BYGGE- OG ANLEGGSTILTAK

Alle kabler og ledninger, både de som føres inn til planområdet og internt i området skal legges som jordkabler. Vann- og avløpsanlegg som skal overtas kommunen skal dimensjoneres og bygges i henhold til den til enhver tid gjeldende VA-norm på utførelsestidspunktet for Grimstad kommune.

2.8 BEPLANTNING

Det skal plantes stedegne trær i hele feltet, og som minimum 0,25 trær pr. boenhet fordelt innenfor feltene B1-B25. Det skal plantes minimum 4 trær pr. lekeplass i feltene o_BLK1-o_BLK5, 13 trær i o_BNA1, 25 trær i o_GF5 og 7 trær i BBH1. Trærne skal ha en jorddybde på min. 1,2 meter og en diameter på 3 meter. Ved flere trær plassert sammen kan de overlappe inntil 30%. Det skal bygges opp med rotvennlig forsterkningslag/ skjellet jord.

2.9 TEKNISKE PLANER

Tekniske planer for vann, avløp, overvann, kabler mv. skal omfatte hele planområdet og nødvendige eksterne anlegg. Veglys skal prosjekteres iht. kommunens veglysnorm.

Veilederen «Lys på stedet» skal legges til grunn for lyssetting av planområdet.

2.10 TERRENGBEHANDLING

Vegetasjonsmasser i området skal tas av, legges til side og nyttes til tildekking av opparbeidede fyllinger/skråninger, og til utjevning/arrondering i overganger mot naturlig terreng. Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/nabobebyggelse, tilstøtende vei og grøntstruktur. Overganger mellom eksisterende og nytt terreng skal arronderes slik at overgangene fremstår som naturlige. Eventuelle nye masser som planområdet skal være rene. Delområdene skal suksessivt tilsås/reetableres med vegetasjon ettersom delområdene ferdigstilles.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for områdene B1- B25

- **Tomteinndeling og avkjørsler**

Tomteinndeling i områdene B1-B25 fastsettes ved søknad om rammetillatelse. Tomteinndeling av for hele delfeltet skal fremgå av søknad om rammetillatelse for første bolig innenfor hvert delfelt. Avkjørsler til hver tomt og plassering av disse skal fremgå av samlet situasjonsplan for hvert delfelt. Det tillates kun 1 avkjørsel pr bolig. Der avkjørslene etableres tett, skal det være grøftefri løsning og fysisk skille mellom kommunal regulert vei og eiendomsgrense.

- **Terrengnivåer**

Høyder for 1. etasje bolig (H01) er oppgitt i koteverdi på plankartet. Høydene kan justeres +/- 0,6 m ved prosjektering/utbygging. Felt angitt med U på plankart skal ha underetasje for å ta opp høydeforskjeller i terreng.

- **Tillatt høyde**

Tabellen under fastsetter krav til aktuelle boligtyper og tillatt høyde for de ulike bygningstypene, regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Boligtypologi	Mønehøyde	Beskrivelse
Enebolig	9,0m	Frittliggende eneboliger. Garasje/carport skal være sammenbygd med/integrert i boligen.
Enebolig med underetasje	9,0m	Frittliggende eneboliger. Garasje/carport skal være sammenbygd med/integrert i boligen. Bygning skal ha underetasje for å ta opp høydeforskjeller i terreng.
Kjedehus	9,0m	Bygning hvor 2 eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg, som eksempelvis garasje/carport, utebod e.l. Hoveddelen kan ha inntil 2 etasjer og mellombygget inntil 1 etasje.
Kjedehus med underetasje	9,0m	Bygning hvor 2 eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg. Bygning skal ha underetasje for å ta opp høydeforskjeller i terreng.
Flermannsbolig/ lavblokk	10,0m	Bygning med 4 eller flere boenheter.

Mindre takoppbygg (tekniske installasjoner, pipe, heissjakt mv) kan gå inn til 1,5 meter over faktisk bygningshøyde og kan utgjør maksimum 5 % av takflaten

Tabellen angir tillatt type bebyggelse og antall (minimum og maksimum antall boenheter) innenfor hvert av områdene:

Felt	Type bebyggelse	Minimum	Maksimum	Maksimum frittstående eneboliger
B1	Enebolig/Kjedehus	4	6	5
B2	Kjedehus med underetasje	8	11	
B3	Enebolig/kjedehus med underetasje	3	5	5
B4	Kjedehus med underetasje	2	3	
B5	Kjedehus	2	3	
B6	Kjedehus	3	5	
B7	Kjedehus	5	6	
B8	Flermannsbolig/Kjedehus	6	14	
B9	Enebolig/Kjedehus	4	5	4
B10	Enebolig/ Kjedehus	8	11	5
B11	Kjedehus med underetasje	2	4	
B12	Enebolig/kjedehus	3	5	3
B13	Flermannsbolig	8	12	
B14	Kjedehus med underetasje	5	8	
B15	kjedehus/flermannsbolig	15	23	
B16	Kjedehus med underetasje	6	8	
B17	Flermannsbolig/Kjedehus	8	20	
B18	Kjedehus	4	4	
B19	Kjedehus/flermannsbolig	26	36	
B20	Kjedehus med underetasje/	4	6	
B21	Enebolig med underetasje	3	4	4
B22	Enebolig	3	4	4

B23	Enebolig/kjedehus	2	4	2
B24	Kjedehus	4	8	
B25	Flermannsboliger/kjedehus	4	12	
	Totalt antall	142	227	32

• Byggegrense

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som inntegnet på plankartet, med følgende unntak:

- Boligtomt kan opparbeides/planeres ut til tomte-/formålsgrense.
- Forstøtningsmur kan plasseres i tomte-/formålsgrense.
- Garasje/carport/bod (frittliggende eller sammenbygd med bolighuset) med maks bygningshøyde 4,5 m kan plasseres 0,5 m fra tomte-/formålsgrense, unntatt mot offentlig vei. Avstand til garasje/bod fra tomte-/formålsgrense mot offentlig vei må være minst 1,5 m. Garasje med åpning/port som vender mot vei, må plasseres minst 5,0 m fra tomte-grense mot vei. Unntaket gjelder ikke mot felles uteoppholdsarealer. Kjede-/rekkehus kan plasseres inntil/i mellomliggende tomtegrense.
- Det tillates etablert interne atkomstveier ut til formålsgrensen i områder som ikke grenser inntil offentlig vei.
- Hvis bebyggelse plasseres nærmere enn 4 meter fra eiendomsgrense skal brannkrav løses på egen tomt. Ved fastsetting av tomteinndeling skal det settes krav til hvilken tomt som pålegges krav til brannsikring mot nabotomt.
- Tiltak for overvann kan etableres utenfor byggegrense

• Bil- og sykkelparkering

Hver boenhet innenfor planområdet skal disponere minst 1,0 fast biloppstillingsplass. Samlet parkeringsdekning i områdene skal minst tilsvare følgende antall pr. boenhet:

- Flermannsbolig: 1,25 plasser
- Eneboliger/enebolig i kjede: 2,0 plasser

Det tillates etablert felles carport/garasje/bod for flermannsboligene. Hver boenhet skal disponere minst 1,5 sykkelparkeringsplass. Kravet om egen sykkelparkering gjelder ikke for eneboliger og kjedehus.

• Uteopphold

Hver boenhet skal sikres et privat, uteoppholdsareal på min 8 m². Privat uteoppholdsareal kan være på balkong/terrasse, tak eller bakkeplan. For enebolig skal det være min. 25 m² privat uteoppholdsareal.

Krav til bebyggelsens utforming og materialbruk

Generelt

Boliger innenfor samme delfelt må ha en enhetlig arkitektonisk utforming.

Garasje/uthus skal være tilpasset bolighuset i materialvalg og farge.

Takflater skal ha ikke-reflekterende overflate med unntak for eventuelle tiltak for solenergi.

Bebyggelse skal oppføres i naturpreget materialer. Fargebruk på bebyggelse skal ha hovedvekt av naturtoneskala.

Småhusbebyggelse skal oppføres med konstruksjon i tre. Bebyggelse innenfor alle boligfelt på planområdet skal ha klar overvekt av trematerialer i fasadene.

Enebolig

Frittliggende boliger. Boligene skal ha saltakskonstruksjon. En mindre del av bygningen tillates med flate tak eller takterrasser. Saltak skal ha vinkel mellom 15 og 45 grader.

Boligene må ha garasje integrert eller sammenbygd med boligen. Garasje kan ha flatt tak eller takterrasse, med maks høyde 4,5 m over garasjegulv.

Enebolig med underetasje

Frittliggende boliger. Boligene kan ha saltak, pulttak eller flate tak, eventuelt en kombinasjon av disse. Saltak skal ha vinkel mellom 15 og 45 grader.

Boligene må ha garasje integrert eller sammenbygd med boligen. Garasje kan ha flatt tak eller takterrasse, med maks høyde 4,5 m over garasjegulv. Boligen skal bygges med underetasje for å ta opp høydeforskjeller i terreng.

Kjedehus

Bygning hvor 2 eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg.

Bebyggelsen skal gis en form bestående av to deler (volumer). En mindre del av huset bygges som garasje/ carport og trekkes min 1,0 m fram eller tilbake fra øvrig yttervegg liv mot vei. Boligene kan bygges parvis (som vertikale 2 mannsboliger) med 2 stk garasjer mellom eller fortløpende med annenhver bolig og mellombygg.

Boligene skal ha saltakskonstruksjon. En mindre del av bygningen tillates med flate tak eller takterrasser. Saltak skal ha vinkel mellom 15 og 45 grader.

Boligene må ha garasje integrert eller sammenbygd med boligen. Garasje kan ha flatt tak eller takterrasse, med maks høyde 4,5 m over garasjegulv.

Kjedehus med underetasje

Bygning hvor 2 eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg.

Bebyggelsen skal gis en form bestående av to deler (volumer). En mindre del av huset bygges som garasje/ carport og trekkes min 1,0 m fram eller tilbake fra øvrig yttervegg liv mot vei. Boligene kan bygges parvis (som vertikale 2 mannsboliger) med 2 stk garasjer mellom eller fortløpende med annenhver bolig og mellombygg.

Boligene kan ha saltak, pulttak eller flate tak, eventuelt en kombinasjon av disse. Saltak skal ha vinkel mellom 15 og 45 grader.

Boligene må ha garasje integrert eller sammenbygd med boligen. Garasje kan ha flatt tak eller takterrasse, med maks høyde 4,5 m over garasjegulv.

Boligen skal bygges med underetasje for å ta opp høydeforskjeller i terreng.

Flermannsbolig/lavblokk

Bygning med 2 eller flere boenheter, med inn til 3 etasjer.

Boligene kan ha saltak, pulttak eller flate tak, eventuelt en kombinasjon av disse. Saltak skal ha vinkel mellom 15 og 45 grader.

Boligene kan ha frittliggende garasje/ carport/ sportsboder eller sammenbygd med boligen. Garasje kan ha flatt tak, pulttak eller saltak.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer skal utføres i lokal naturstein og høyden skal i hovedsak ikke overstige 2 meter.

Dersom murer overstiger 2 meter, skal de trappes fra en mur til neste, med følgende unntak: o_SVG20.

Der murene trappes skal feltene mellom murene beplantes, feltene skal være minimum 2 meter dype.

3.1.2 Barnehage (BBH)

Innenfor området BBH1 skal det etableres offentlig eller privat barnehage med tilhørende anlegg.

Utnyttelsen av området må ikke overstige %-BYA = 40 % og maks. mønehøyde ikke overstige 10 meter. Bebyggelsen må plasseres innenfor de viste byggegrensene.

Det skal utarbeides en utomhusplan som skal følge rammetillatelse.

Innenfor BBH1 skal det være 0,1-0,25 parkeringsplasser pr barn i barnehagen, i tillegg skal det være 50% dekning for sykkelparkering for ansatte og barn. Det skal legges til rette for trafikkssikker av- og påstigningssone for skyss med privatbil.

Innenfor barnehagens uteområde skal min. 375m² opparbeides og være tilgjengelig som lekeplass for B18 og B19 etter barnehagens stengetid. Området skal ha mulighet for kontakt med o_BNA1. Dersom barnehagedrift ikke etableres eller opphører, skal det legges til rette for sandlekeplass innenfor B19.

3.1.3 Lekeplass (o_BLK)

Lekeplassene skal være en møteplass for voksne og barn. De skal etableres med lekeapparater i tremateriale. Lekeplassene skal sikres med universell utformet adkomst frem til felles sittegruppe og minimum ett likestiltlekeapparat. Det kan etableres bålhus/sittegruppe under tak på lekeplassene. Lekeplasser sikres med gjerde mot vei og bratte terrengforskjeller. Illustrasjoner datert 29.04.2022 sammen med kommunens gjeldende normal for utomhusanlegg skal være juridisk bindende.

Av tabellen under fremgår det hvilke byggeområder som «hører til» de ulike lekeplassene.

Lekeplass	Byggeområde
O_BLK1	B1-B3
O_BLK2	B4-B8
O_BLK3	B9-B13
O_BLK4	B14-B17
Del av BBH1	B18-B19
O_BLK5	B20-B25

3.1.4 Nærmiljøanlegg – o_BNA

Det skal etableres 7`er ballbane med en spilleflate på 35x55m. Det skal også tilrettelegges med balanselek som rampline, hengekøyeanlegg og møblering i form av bord og benker samt uformelle sitteplasser, sykkelparkering, mindre akebakke og bevaring av noe vegetasjon og terreng. Det skal sikres universell utformet adkomst frem til nærmiljøanlegget og områder med sitteplasser samt lek. Områdets østre del kan benyttes til fordryning av overflatevann, og skal opparbeides slik at det gir mulighet for sikker lek. Det skal etableres bro over til barnehagens område i BBH1 for å oppnå kontakt med arealet, og tilgjengeliggjøre dette for lek etter barnehagens stengetid.

Eksisterende kolle mellom o_GF5 og o_BNA1 skal bevares. Kollen mot veien skal bevares med naturlig terreng inn mot o_BNA1.

Landskapsplan tegning L10-01, datert 29.04.2022 sammen med kommunens gjeldende normal for utomhusanlegg skal være juridisk bindende.

3.1.5 Renovasjon (BRE)

Innenfor områdene skal det etableres felles nedgravd renovasjonsløsning. Antall og fordeling av beholdere for ulike avfallstyper fastsettes i samråd med Agder Renovasjon ved utbygging.

3.1.6 Energianlegg (BE)

Innenfor områdene avsatt til BE skal det etableres nettstasjon. Utforming og plassering avklares med Agder Energi Nett.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 2)

3.2.1 Fellesbestemmelser

Areal innen frisiktsoner skal holdes fri for vegetasjon eller innretninger som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegareal.

a) Teknisk infrastruktur

All teknisk infrastruktur som EL-forsyning, tele, bredbånd m.m. innenfor planområdet skal legges som jordkabel i bakken.

Det skal etableres fordrøyningsanlegg innenfor planområdet. Plassering og størrelse skal fremgå av tekniske planer for overvannshåndtering.

b) Tekniske planer

Det skal utarbeides tekniske planer for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp inkludert overvann skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegging av eksisterende nett. Tekniske planer skal omfatte ras- og fallsikring. Tekniske planer skal godkjennes av kommunen.

3.2.2 Kjøreveg (o_SKV)

Kjøreveg skal være offentlig og opparbeides i henhold til tekniske veitegninger. Rundkjøring skal opparbeides i henhold til krav gitt i Statens vegvesens håndbøker. Plan- og profiltegninger skal godkjennes av vegmyndigheten.

3.2.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT)

Det tillates oppført tekniske installasjoner knyttet til drift av veganlegget.

3.2.4 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)

Arealene skal opparbeides som grøntområder. Det tillates oppført tekniske installasjoner knyttet til drift av veganlegget og overvannshåndtering. Vegetasjon må ikke være i konflikt med frisiktsoner.

3.3 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 3)

Eksisterende vegetasjon og terreng skal bevares. Det skal etableres benker på utsiktspunkter.

3.3.1 Friområde (o_GF)

Områdene skal være offentlige og benyttes til naturlig opphold og lek. Friområdene skal i hensiktsmessig grad opparbeides med stier og eksisterende vegetasjon og terreng skal bevares i størst mulig grad. Det kan etableres natursteinsmur på inntil 1 meters høyde og med lokal stein fra tomten inn mot B16 samt terrengskråning innover på friområdet o_GF5.

O_GF5 skal bevares som en lysning innrammet av eksisterende og supplerende kantvegetasjon med stedegne trær.

Det skal opparbeides stier som sikrer forbindelse gjennom o_GF5, o_GF4 til o_GT3. Det skal opparbeides stier i o_GF5, som sikrer forbindelse til o_GT1 samt akebakke inn mot BNA1.

I o_GF11 skal det opparbeides en gruset sti i minst 1,5 meter bredde, denne lyssettes med lav belysning, og skal være tilgjengelig fra tilstøtende bygge- og anleggsområder.

Innenfor friområde o_GF5 skal det etableres område til felles oppholdsareal med bålhus eller lign.

Eksisterende rideløype innenfor planområdet skal opprettholdes.

Innenfor område o_GF6, o_GF7 og o_GF9 kan det etableres nødvendig støyskjerming.

Friområdene skal tilrettelegges i takt med at delfeltene bygges ut, slik at tilgrensende deler av hvert friområde knyttes sammen med tilhørende delfelt. Dette går frem av tabellen under:

Friområde/del av friområde	Byggeområde
O_GF1	B22
O_GF2	B20/B21
O_GF3	B2/B3/B4/B7/B8
O_GF4	B10/B11/B12/B13/B14
O_GF5	B16
O_GF6	B25
O_GF7	B23/B24
O_GF8	B18
O_GF9	B1

3.3.2 Turveg (GT)

Områdene skal være offentlige. Innenfor område o_GT1 skal det etableres turveg som binder område o_GF5 sammen med boligområdene. Stien skal lyssettes. Innenfor o_GT3 skal det etableres turvei som binder område o_GF4 med boligområdene.

3.3.3 Turdrag (GTD)

Området skal være offentlige. Innenfor området skal det etableres grønnstruktur som binder boligområdet sammen med omkringliggende område. Det skal etableres tursti på terreng, men med nødvendig opparbeidelse i møte med tilstøtende veianlegg.

3.3.4 Blå/grønnstruktur (GBG)

Området skal være offentlig og opparbeid med parkmessig preg.

4 Hensynssoner

4.1 HENSYNSSONE - BEVARING NATURMILJØ H_560

Vegetasjonen, i særdeleshet gamle trær, skal bevares intakt dersom ikke trærne må felles av sikkerhetsmessige grunner. Det er ikke tillatt å grave/sprenge i eller fylle opp området.

5 Bestemmelsesområder

Bestemmelsesområde #1

Høyspentlinjen skal legges i jordkabel før utbygging innenfor byggegrenseområdet kan gjennomføres.

Bestemmelsesområde #5 og #6

Innenfor områdene skal det etableres grøntkorridor/stier som binder områdene sammen med omkringliggende grøntområder.

Bestemmelsesområde #7 og #8

Innenfor området kan det etableres snarvei.

Bestemmelsesområder #18, #21, #22, #24 og #25

Før iverksetting av tiltak i områdene tilknyttet berørt kulturminne, skal det foretas arkeologisk utgravning av følgende berørte automatisk fredete kulturminner: id. 160223, som er markert som bestemmelsesområde #18.

Omfanget av hver utgravning fastsettes i samråd kulturvernmyndighetene. Det skal tas kontakt med Agder fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres.

Det er allerede gjennomført arkeologiske utgravning av automatisk fredet kulturminne med id 160228, som er markert med bestemmelsesområde #22.

Det er ikke stilt vilkår om arkeologiske undersøkelser forbundet med dispensasjon av følgende berørte automatisk fredete kulturminner: id. 160226, 160231 og 160232 som er markert som bestemmelsesområder #21, #24 og #25 i plankartet.

Båndleggingssone – anlegg- og riggområde #2-#4

Områder avsatt til anlegg- og riggområde kan benyttes midlertidig i forbindelse med gjennomføring av tilstøtende veianlegg. Arealene skal tilbakeføres til tidligere bruk og stand når veianlegget er ferdigstilt.

6 Rekkefølgebestemmelser (PBL §12-7 NR. 10)

6.1 GENERELLE REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- Innenfor bestemmelsesområde #1 kan ikke utbygging settes i gang før høyspentlinje er lagt i jordkabel.
- Før samlevei o_KV2 med tilhørende gang-/sykkelvei kan tas i bruk må følgende anlegg være etablert:
 - ☐ Rundkjøring i kryss med fv. 420 med tilhørende gang-/sykkelvei rundt krysset, med tilkopling til eksisterende anlegg på hver side innenfor planområdet.
 - ☐ Busslomme på sydsiden av rundkjøringen med tilhørende gang-/sykkelvei fra samlevei o_KV2 og til og langs med busslomma.
 - ☐ Busslomme på nordsiden av krysset med nødvendig justering av nåværende gang-/sykkelvei og omlegging av avkjørsel til eiendommene gnr./bnr. 60/17 og 60/92.
 - ☐ Ny avkjørsel fra samlevei o_KV2 til område Bf4b og stenging av nåværende avkjørsel fra fv.420.
- Friområder opparbeides samtidig med tilstøtende bygge- og anleggsområder. Grønncorridorer og tilgang til friområder må være etablert før første bolig tas i bruk innenfor det tilstøtende delfelt. Se tabell i pkt. 3.3.1
- Lekeplass skal være opparbeidet før første bolig tas i bruk innenfor det tilstøtende delfelt, se tabell i pkt 3.1.3.
- Område GBG må være etablert før første bolig tas i bruk innenfor tilstøtende delfelt
- Aktivitetsområde o_BNA1 må være opparbeidet i samsvar med godkjent detaljregulering før 3 delfelt er ferdig utbygd.
- Siktsoner skal opparbeides samtidig med veianleggene.
- Brannvannforsyning iht. kravet i byggeteknisk forskrift må være etablert før ny bebyggelse tas i bruk.
- Dersom kulturminner ikke er gravd ut før det startes opp grunnarbeider i andre områder innenfor planen, skal kulturminnet gjerdes inne.
- Før det gis rammetillatelse til første tomt innenfor hvert delfelt skal det foreligge en situasjonsplan som viser tomteinndeling og arkitektonisk utforming av bebyggelsen innenfor delfeltet.
- Før det gis rammetillatelse til etablering av rundkjøring, skal det redegjøres og gjennomføres eventuelle behov for støytiltak ved eksisterende boligbebyggelse i tilknytning til ny rundkjøring på fv 420.

6.2 FØR BRUKSTILLATELSE GIS SKAL

- alt areal regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i tilknytning til det aktuelle delfeltet være opparbeidet i henhold til tekniske planer.
- Renovasjon tilhørende det aktuelle delfeltet være opparbeidet før det gis brukstillatelse til første boenhet innenfor hvert delfelt.
- Før det gis brukstillatelse/ferdigattest til boliger i område B9-B11 skal det etableres en gruset sti med 1 meter bredde innenfor bestemmelsesområde #7.