

PLANBESTEMMELSER

Detaljregulering for Aagre, Grimstad kommune

Plan ID: 359

Dato: 13.07.2024
Sist revidert: 25.02.2025

- 1. Formålet med planen..... 3
- 2. Fellesbestemmelser (Hele planområdet)..... 3
 - 2.1. Generelt 3
 - 2.1.1. Automatisk fredede kulturminner 3
 - 2.1.2. Post og pakkehåndtering 3
 - 2.1.3. Teknisk infrastruktur 3
 - 2.1.4. Rene masser 3
 - 2.1.5. Forstøtningsmurer 3
 - 2.1.6. Bearbeiding av terreng 3
 - 2.1.8. Utbyggingsrekkefølge 4
- 3. Bebyggelse og anlegg..... 4
 - 3.1. Generelt (Alle utbyggingsformål) 4
 - 3.1.1. Felles byggesøknad/ tomtedelingsplan..... 4
 - 3.1.2. Utnytting..... 4
 - 3.1.3. Høyder 4
 - 3.1.4. Høyde på OK-gulv 5
 - 3.1.5. Plassering av bebyggelse 5
 - 3.1.6. Parkering..... 5
 - 3.1.7. Avkjørsler 5
 - 3.1.8. Uteoppholdsareal 5
 - 3.1.9. Arkitektur og estetikk..... 6
 - 3.2. Boligbebyggelse (B) 7
 - 3.3. Frittliggende småhusbebyggelse (BF)..... 7
 - 3.4. Konsentrert småhusbebyggelse (BK)..... 8
 - 3.5. Blokkbebyggelse (BB) 8
 - 3.6. Kombinert boligbebyggelse og tjenesteyting (B/T) 9
 - 3.6.1. B/T1 9
 - 3.7. Offentlig eller privat tjenesteyting (T) 9
 - 3.7.1. T1..... 9
 - 3.7.2. T2..... 9
 - 3.7.3. T3..... 9
 - 3.8. Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA) 9
 - 3.9. Renovasjon (RA) 9
 - 3.10. Øvrige kommunaltekniske anlegg (ØK)..... 9
 - 3.11. Energianlegg (EA) 10
 - 3.12. Lekeplasser (LEK) 10
 - 3.12.1. Generelt..... 10
 - 3.12.3. Sandlekeplasser 10
 - 3.13. annet uteoppholdsareal (AUT) 10
 - 3.14. Nærmiljøanlegg (NMA)..... 10
- 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 10
 - 4.1. Generelt 10
 - 4.2. Kjøreveg (KV) 10

4.3.	Fortau (FO)	10
4.4.	TORG (TO).....	10
4.5.	Gang-/ sykkelveg (GS).....	10
4.6.	Annen veggrunn – Tekniske anlegg (AVT)	11
4.7.	Annen veggrunn – Grøntanlegg (AVG)	11
4.8.	Holdeplass/ plattform (HPP).....	11
4.9.	Leskur/ plattformtak (LPL)	11
4.10.	Parkeringsplasser.....	11
5.	Grønnstruktur	11
5.1.	Generelt	11
5.2.	Naturområde (GN)	11
5.3.	Turdrag (TD)	11
5.3.1.	Generelt.....	11
5.3.2.	Funksjon og utforming.....	11
5.4.	Friområder (FRI)	12
5.5.	Badeplass/ - område (BAD)	12
5.6.	Overvannstiltak (OVT)	12
5.6.1.	o_OVT1 og o_OVT6	12
5.6.2.	o_OVT2-5.....	12
5.7.	Turvei (Tv).....	12
6.	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.....	13
6.1.	Generelt	13
6.2.	Farled (FA)	13
6.3.	Småbåthavn (SH)	13
6.4.	Badeområde (VBAD).....	13
7.	Landbruks-, natur- og friluftsmål.....	14
7.1.	Generelt (LNFR OG LS).....	14
7.2.	LNFR-areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv. (LS).....	14
7.3.	Landbruksformål (L).....	14
8.	Hensynssoner.....	14
8.1.	Fareområde – Ras- og skredfare (H310).....	14
8.2.	Hensynssone – Bevaring naturmiljø (H560)	14
8.3.	Hensynssone – Bevaring kulturmiljø (H570).....	14
8.4.	Båndleggingssone – Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)	14
9.	Bestemmelsesområder	15
9.1.	#1-6 – Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak.....	15
9.2.	#7 - Utforming	15
9.3.	#8 og #9 – Midlertidig bygge- og anleggsområde	15
9.4.	#10, #11, #12 og #13 – Midlertidig bygge- og anleggsområde.....	15
10.	Rekkefølgekrav.....	15
10.1.	Anleggsarbeider	15
10.1.1.	Kulturminner.....	15
10.2.	Igangsettingstillatelse til ny bebyggelse og anlegg.....	15
10.2.1.	Overordnet	15
10.2.2.	Teknisk.....	15
10.2.3.	Lek og friluftsliv.....	15
10.2.4.	Vann og naturmiljø, før tiltak innenfor SH, VBAD, T3 og o_TO3.....	16
10.3.	Brukstillatelse	16
10.3.1.	Overordnet	16
10.3.2.	Teknisk.....	16
10.3.3.	Kvartalslek.....	16
10.3.4.	Annen lek, friluftsliv og grønnstruktur	16

1. FORMÅLET MED PLANEN

- Detaljregulering av boligområdene B1-1, B1-2, B2, B3 og B4, med tilhørende infrastruktur, samt store deler av grønnstrukturen i områdeplanen for Aagreheia. Barnehagetomta og BAA videreføres også i detaljreguleringsplanen. Planen regulerer også badeområde, småbåthavn og næring/ tjenesteyting ved Landvikvannet, samt skoleveg.

2. FELLESBESTEMMELSER (HELE PLANOMRÅDET)

2.1. GENERELT

2.1.1. Automatisk fredede kulturminner

- Dersom det i forbindelse med anleggsarbeidet oppdages automatisk fredede kulturminner som ikke omfattes av registreringene markert i plankartet (#1-#6 og H730_1 – H730_4), skal terrengarbeid straks stanses og fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminneloven § 8.2.

2.1.2. Post og pakkehåndtering

Post og pakkehåndtering kan etableres i felles løsninger på egnede steder innenfor planområdet. Minste tillatte avstand mot vegkant: 2m.

2.1.3. Teknisk infrastruktur

- Det tillates fremføring av nedgravde strømkabler, signalkabler, flom/overvann, vann- og spillvannsledninger samt gateskap og netstasjoner i alle formål. Det kan benyttes styrt boring til fremføring av teknisk infrastruktur innenfor hele planområdet.
- Fordrøyning av overvann tillates innenfor hele planområdet, både som åpne og lukkede løsninger.
- Overvann, utenfor byggeområder, skal primært håndteres som åpne løsninger der det er hensiktsmessig. Løsninger for håndtering og bortledning av overvann skal fastsettes ved teknisk prosjektering.

2.1.4. Rene masser

- Masser som tilføres området må ikke inneholde fremmedarter (fremmedartslista).

2.1.5. Forstøtningsmurer

- Forstøtningsmurer som er angitt i plankartet kan ha synlig høyde inntil 3m.
- Forstøtningsmurer som etableres utenfor eller i forlengelsen av en sokkeletasje/ underetasje/ p-kjeller kan ha synlig høyde inntil 3,5m.
- Øvrige forstøtningsmurer kan ha synlig høyde inntil 2m.
- Alle murer som kan sees samtidig langs en vei skal ha en enhetlig utførelse.
- Fuger i natursteinsmurer skal enten være horisontale, eller følge tilstøtende terreng. Steiner skal ligge forbandt i hjørner og rettstrekk.
- Steinstørrelser i natursteinsmurer skal være variable og fordelt over hele muren både i høyde og lengde.
- Regulert støttemur ved o_BAD, o_TO3 og T3 er tett spuntvegg som skal hindre utvasking i vannet. Spuntveggen eller annen tilfredsstillende erosjonssikring kan trekkes lengre bort fra vannet.

2.1.6. Bearbeiding av terreng

- Fyllinger og skjæringer tillates etablert i tilstøtende formål/ tomter/ eiendommer. Fylling ut i tilstøtende formål kan kun bestå av skrående terreng med fall mer enn 15%. Det er derfor ikke tillatt å planere ut i tilstøtende formål. Fyllinger skal jordkles og etableres med stedlig vegetasjon eller tilsås med blomstereng frøblanding.

2.1.7. Byggegrense mot Landvikvannet

- Byggegrense mot Landvikvannet er angitt i plangrensen, innenfor 100m-beltet. Byggegrensen avklarer kun forholdet til Landvikvannet, og ikke byggeavstand til veg, nabotomter osv.

2.1.8. Utbyggingsrekkefølge

- Maksimalt 7 utbyggingsområder (se utbyggingsområder i tabellen nedenfor) kan være under utbygging samtidig. Et utbyggingsområde anses som utbygget når 75% av tomtene er bebygd. Midlertidige bygge- og anleggsområder inngår ikke i beregningen (#8 og #9)

Utbyggingsområde 1	B1, BK1	Utbyggingsområde 10	BB1 og BB4
Utbyggingsområde 2	B2-3, BF1-3, BK2-4	Utbyggingsområde 11	BB2 og BB3
Utbyggingsområde 3	B4	Utbyggingsområde 12	BB5, BB6
Utbyggingsområde 4	BF4, BK5	Utbyggingsområde 13	BB7, BB8
Utbyggingsområde 5	BK6, BF5	Utbyggingsområde 14	BB9-11
Utbyggingsområde 6	B5	Utbyggingsområde 15	B11, B12, BF10, BF11
Utbyggingsområde 7	BK7, BK8	Utbyggingsområde 16	BF12-16, BK11
Utbyggingsområde 8	BF6-8, B6, B7, BK9	Utbyggingsområde 17	F/T
Utbyggingsområde 9	BF9, B8-10, BK10		

2.1.9. Frisikt

- Frisikt i avkjørsler skal være i henhold til Grimstad kommunes vegnormal. Innenfor sikktrekanten skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5m over tilstøtende vegbaner.

2.1.10. Bestemmelser for tidsbegrensning i bygge- og anleggsarbeid

- Det skal ikke gjøres anleggsarbeid (spunting, muring, forankring i bunnen) i Landvikvannet fra 1. april til 31. juli.

2.1.11. Dokumenter som gjøres juridisk bindende så langt de passer for de respektive arealformål:

- Veileder landskapsutforming, datert 12.11.24
- Veileder om lysforurensning
- Veileder sørlandsk byggeskikk, datert 12.11.24

Spesielle reguleringsbestemmelser gjelder foran generelle bestemmelser i veileder.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1. GENERELT (ALLE UTBYGGINGSFORMÅL)

3.1.1. Felles byggesøknad/ tomtedelingsplan

- Alle delområder for frittliggende boligbebyggelse (BF), med unntak av BF5, skal ha felles tomtedelingsplan (en for hvert delfelt).
- BK7 og BK8 skal planlegges under ett og ha felles byggesøknad
- B10 og B11 skal planlegges under ett og ha felles byggesøknad
- BB1 og B/T2 skal planlegges under ett og ha felles byggesøknad
- BB9, BB10 og BB1 skal planlegges under ett og ha felles byggesøknad.
- B/T1, T1 og TO1 skal planlegges under ett og ha felles byggesøknad
- Øvrige delområder for B, BK og BB skal planlegges under ett og ha felles byggesøknad (en for hvert delfelt)

3.1.2. Utnytting

- Maks antall enheter per delfelt er angitt i plankartet (E)
- Maks BYA fremgår av plankartet (BYA)
- Tekniske anlegg som nettstasjoner, trykkøkningsstasjoner og bygninger for rense-/avløpsanlegg, skal ikke inngå i beregning av utnyttelsesgrad.

3.1.3. Høyder

- Maks mønehøyde for boliger fremgår av plankartet (M) og gjelder fra OK-gulv i nederste etasje (ikke medregnet parkeringskjeller)
- Maks møne for frittliggende garasjer/ carporter: 5m fra OK-gulv

3.1.4.Høyde på OK-gulv

- Bestemmelsene gjelder for OK-gulv på det nederste hovedinngangsplanet(H01), ikke medregne P-kjeller eller underetasje for parkering.
- For eneboliger (frittliggende, kjeda og i rekke), samt firemannsboliger, skal høyde på OK-gulv være maks 70cm over høyeste punkt på ferdig veg langs tomtegrensen og minimum lik laveste punkt på ferdig veg langs tomtegrensen. Høyden skal referere til faktisk bygd veg, og ikke regulerte veghøyder. Ved søknad om byggetillatelse skal dokumentasjon, herunder innmålte høyder eller tekniske tegninger, på faktiske veghøyder legges ved.
- For øvrig bebyggelse er OK-gulv angitt i plankartet (**OK-gulv**). Høydene skal justeres forholdsmessig til eventuell forskjell mellom regulert og faktisk bygget veg, og kan justeres ytterligere inntil +/- 1m.

3.1.5. Plassering av bebyggelse

- Avstander fra bygning til formålsgrense veg:
 - o Bolig og andre bygninger unntatt garasje/ bod: min. 4,0m
 - o Garasje normalt på veg: min. 5,0m
 - o Frittliggende garasje parallelt med veg: min. 2,0m
 - o Bod og tilsvarende: min. 2,0m
- Forstøtningsmur inkludert eventuelt sikringsgjerde kan plasseres/etableres i formåls-/tomtegrense.
- Sikringsgjerder tillates etablert helt ut til formåls-/tomtegrense, så lenge de ikke er til hinder for siktsoner.

3.1.6. Parkering

- Antall parkeringsplasser skal minst tilsvare følgende krav:

Boligstørrelse i BRA	Min. antall p-plasser
Mindre enn 65m ²	1,0 per boenhet
Over 65 m ²	1,5 per boenhet
- Dersom det bygges åpent felles parkeringsanlegg for flere enn 10 boenheter, kan overnevnte behov reduseres med inntil 20 % men likevel slik at hver boenhet har minst 1 plass.
- I p-anlegg (fellesparkering) skal minst 5% av plassene merkes som HC-parkering, lett tilgjengelig til hovedinngang/heis, etc. (maks 20 meter).
- Sykkelparkering: minimum 1,5 per boenhet

3.1.7. Avkjørsler

- Avkjørsler er tillatt langs hele den tilstøtende tomteside mot veien. Situasjonsplan i byggesak skal angi hvor avkjøring skal være. Det skal etableres stikkrenne, minimum Ø200, under avkjørselen.

3.1.8. Uteoppholdsareal

- Tabellen nedenfor angir minimumskravet til boenheter, fordelt på typologi.

Frittliggende småhusbebyggelse	80 m ²
Tillegg per hybel/ leilighet	10 m ²
Konsentrert småhusbebyggelse (tre- og firemannsboliger, rekkehus)	50 m ²
Blokkbebyggelse og hybel i hybelbygg (mer enn 4 boenheter)	8 m ²

3.1.9. Arkitektur og estetikk

- Tabellen nedenfor angir krav til arkitekturen innenfor de ulike delområdene.
- Underetasje defineres her som en etasje med oppholdsrom hvor minimum en fasade er helt eller delvis tilbakefylt.
- Med parkeringskjeller menes en etasje med parkeringsplasser hvor minimum en fasade er helt tilbakefylt.

Navn	Delfelt	Beskrivelse
Gangdalsheia Sør og Aagreheia	B2, B3, B5, B6, B7, B8, B9, B10 BK2, BK3, BK4, BK5, BK6, BK7, BK8, BK9, BK10 BF1, BF2, BF3, BF4, BF5, BF6, BF7, BF8, BF9	- Bebyggelsen skal bygge på tradisjonelle former og uttrykk: Trehusbebyggelse med saltak, små takutstikk og gesims - Hovedtak skal være saltak. Sekundærtak skal være saltak eller pulttak. Hovedtak skal ha vinkel 30-45 grader. Mindre sekundærtak, samt hovedtak innenfor BK7, 8 og 9, kan ha annen vinkel. Arker og takopplett kan være inntil 1/3 av takflaten. - Det tillates takterrasse/ altan, enten over garasje/ carport eller over deler av boligen. Det tillates ikke takterrasse/ altan på øverste tak. - Taktekking skal være rød eller svart takstein, skifer eller solcelletakstein/solcelleskifer. Integrerte solceller/solfangere er tillatt (som båndtekket tak eller lignende). [Med integrert menes at hele takflaten dekkes av solceller, eller at det brukes beslag i randfeltene. Man vil unngå at de er bare «påklistret» utenpå] - Det skal primært benyttes tre som kledning. Innslag av mur og tegl er tillatt. - Trekledning skal males. Grå farge er ikke tillatt.
Aagre Platå og Landvikvannet, samt del av Aagreheia Nord	B4, BB1, BB2, BB3, BB4, BB5, BB6 B/T1, T1, T2, T3	- Hovedtak skal være saltak. Sekundærtak skal være saltak eller pulttak. Hovedtak skal ha vinkel 25-45 grader. Mindre sekundærtak kan ha annen vinkel. - Det skal primært benyttes tre, tegl og/ eller mur som kledning. - Taktekking skal være rød eller svart takstein, skifer eller solcelletakstein/solcelleskifer. Integrerte solceller/solfangere er tillatt (som båndtekket tak eller lignende). - Trekledning skal males. Grå farge er ikke tillatt. - Veileder sørlandsk byggeskikk skal følges i T3
Gangdalsheia Nord og Hauefjell	B1, B11, B12 BK1, BK11 BF10, B11, BF12, BF13, BF14, BF15, BF16 BB7, BB8	- Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak. Vinkel 15-40 grader. - Taktekking skal være sort/ mørkegrå. - Kledning skal være grå, svart, brun, materialets egenfarge eller naturlig grånet. - Innenfor delfelt med mer enn 4 enheter er det ikke tillatt å bygge mer enn 70% av enhetene med samme form.
Haueheia nord	BB9, BB10, BB11	- Bebyggelsen skal terraseres. - Bebyggelsen skal ha flatt tak. (inntil 5 grader) - Kledningen skal være grå, svart, brun, materialets egenfarge eller naturlig grånet. - Taktekking skal være sedum der tak ikke benyttes til uteopphold. - Rekkverk på takterrasser skal etableres som blomsterkasser med min. 50cm bredde til planter. På balkonger kan det benyttes glassrekkverk.

3.2. BOLIGBEBYGGELSE (B)

Delfelt	Typologi	Konkrete bestemmelser
B1	småhus sammenbygd i kjeder eller rekker, eller som frittliggende eneboliger	Boligene skal etableres med underetasje under vegnivå.
B2	småhus sammenbygd i kjeder eller rekker, eller som frittliggende eneboliger	
B3	småhus sammenbygd i kjeder eller rekker, eller som frittliggende eneboliger	
B4	Lavblokk, firemannsboliger, småhus sammenbygd i kjeder eller rekker, eller som frittliggende eneboliger	Det skal sikres stiforbindelse mellom o_KV4 og o_TD5. Ved etablering av lavblokk skal min. 1 parkeringsplass per boenhet etableres i parkeringskjeller.
B5	småhus sammenbygd i kjeder eller rekker, eller som frittliggende eneboliger	Det skal etableres minimum to åpninger på minimum 6m mellom bebyggelsen. Boligene skal etableres med underetasje under vegnivå.
B6	småhus sammenbygd i kjeder eller rekker, eller som frittliggende eneboliger	
B7	småhus sammenbygd i kjeder eller rekker, eller som frittliggende eneboliger	
B8	småhus, sammenbygd i kjeder, tomannsboliger eller frittliggende eneboliger.	
B9	småhus, sammenbygd i kjeder, tomannsboliger eller frittliggende eneboliger.	Etablering av underetasje i vegnivå er tillatt.
B10	småhus sammenbygd i kjeder eller rekker, eller som frittliggende eneboliger	Det skal etableres underetasje i vegnivå
B11	småhus sammenbygd i kjeder eller rekker, eller som frittliggende eneboliger	Det skal etableres underetasje i vegnivå.
B12	småhus sammenbygd i kjeder eller rekker, eller som frittliggende eneboliger	Etablering av underetasje i vegnivå er tillatt.

3.3. FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (BF)

Delfelt	Typologi	Konkrete bestemmelser
BF1	frittliggende eneboliger og/ eller tomannsboliger	Møneretningen skal variere.
BF2	frittliggende eneboliger	
BF3	frittliggende eneboliger	min. 1,5m byggeavstand mellom boenhetene
BF4	frittliggende eneboliger og/ eller tomannsboliger	
BF5	frittliggende eneboliger	
BF6	frittliggende eneboliger	
BF7	frittliggende eneboliger og/ eller tomannsboliger	
BF8	frittliggende eneboliger og/ eller tomannsboliger	
BF9	frittliggende eneboliger	
BF10	frittliggende eneboliger	min. 4m byggeavstand mellom boenhetene
BF11	frittliggende eneboliger	
BF12	frittliggende eneboliger eller tomannsboliger	
BF13	frittliggende eneboliger	Større høydeforskjeller enn 1m mellom nytt og eksisterende terreng skal bygges opp med natursteinsmurer. Det er tillatt med underetasje.
BF14	frittliggende eneboliger	Større høydeforskjeller enn 1m mellom nytt og eksisterende terreng skal bygges opp med natursteinsmurer. Det er tillatt med underetasje.
BF15	frittliggende eneboliger	Møneretning skal være parallell med vegen
BF16	frittliggende eneboliger	

3.4. KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (BK)

Delfelt	Typologi	Konkrete bestemmelser
BK1	rekkehus eller firemannsboliger	
BK2	firemannsboliger	
BK3	firemannsboliger	
BK4	firemannsboliger	
BK5	firemannsboliger	
BK6	firemannsboliger	
BK7	rekkehus	Møneretning skal gå parallelt med vegen (nordvest – sørøst). Garasjer/ carporter skal ha samme møneretning som boligene. Det skal skapes brudd i fasadene gjennom farger og forskyvning. bebyggelsen deles inn 4+4 rekkehus
BK8	rekkehus	Møneretning skal gå parallelt med vegen (nordvest – sørøst). Garasjer/ carporter skal ha samme møneretning som boligene. Det skal skapes brudd i fasadene gjennom farger og forskyvning. bebyggelsen deles inn i 3+3+3 rekkehus
BK9	rekkehus	Møneretning skal gå parallelt med vegene (sørvest – nordøst). Garasjer/ carporter skal ha samme møneretning som boligene. Det skal skapes brudd i fasadene gjennom farger og forskyvning. Det skal tilrettelegges for en side med hage og en side med tun/ forhage. Disse kan veksle fra bolig til bolig. Bebyggelsen skal minimum deles inn i 6 + 6 rekkehus, med et mellomrom på min. 6m mellom de ulike delene.
BK10	firemannsboliger	
BK11	rekkehus	Møneretning skal gå parallelt med vegen (nordvest – sørøst). Garasjer/ carporter kan ha ulik møneretning enn boligene. Det skal skapes brudd i fasadene gjennom materialer og forskyvning. Bebyggelsen deles inn 3+3+3 rekkehus.

3.5. BLOKKBEBYGGELSE (BB)

Delfelt	Typologi	Konkrete bestemmelser
BB1	Boligblokk (inntil 3 stk)	Avkjørsel til p-kjeller skal løses via o_KV10 og adkomst til parkeringsplasser på terreng skal løses via o_KV1. Det skal etableres allmenn tilgjengelig stiforbindelse mellom o_GS4 og o_TD9.
BB2	Boligblokk	Avkjørsel til p-kjeller skal løses via o_KV10 og adkomst til parkeringsplasser på terreng skal løses via o_KV9
BB3	Boligblokk	Det kan etableres en avkjørsel til p-kjeller og en avkjørsel til parkeringsplasser på terreng.
BB4	Boligblokk	Det kan etableres en avkjørsel til p-kjeller og en avkjørsel til parkeringsplasser på terreng.
BB5	Boligblokk	Det kan etableres en avkjørsel til p-kjeller og en avkjørsel til parkeringsplasser på terreng. Det skal være et særlig fokus på overganger fra nytt til eksisterende terreng mot GN2.
BB6	Boligblokk	Avkjørsel til p-kjeller skal løses via o_KV10 Eventuell adkomst til parkeringsplasser på terreng skal løses med egen avkjørsel. Bebyggelsen skal deles opp i tre boligblokker.
BB7	Boligblokk	Parkeringskjellerne i BB7 og BB8 kan henge sammen og gå over to plan.
BB8	Boligblokk	Parkeringskjellerne i BB7 og BB8 kan henge sammen og gå over to plan.
BB9	Terrasseblokk	
BB10	Terrasseblokk	
BB11	Terrasseblokk	

3.6. KOMBINERT BOLIGBEBYGGELSE OG TJENESTEYTING (B/T)

3.6.1. B/T1

- Bebyggelsen skal etableres som blokkbebyggelse. Det tillates fellesfunksjoner/ næring/ tjenesteyting som er tjenlige for området og forenlig med arealformålene.
- Adkomst til parkeringskjeller skal løses via o_KV10 Adkomst til parkeringsplasser på terreng skal løses via o_KV9

3.7. OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING (T)

3.7.1.T1

- Innenfor området kan det etableres anlegg og bebyggelse som i hovedsak skal tjene felles funksjoner. Eksempler på kan være selvbetjente funksjoner av utleie, garasje til utleiebil/ fellesbil, bike&ride og alt annet som er forenlig med arealformålet.
- Uteområdet skal være av offentlig karakter og henge naturlig sammen med torget.
- Bygget skal være offentlig, privat eller felles.

3.7.2.T2

- Innenfor området kan det etableres anlegg og bebyggelse som i hovedsak skal tjene felles funksjoner. Eksempler på kan være toalett, felles treffsted/grendehus, selvbetjente funksjoner av utleie, frisør, fysioterapi og alt annet som er forenlig med arealformålet.
- Bygget skal være offentlig, privat eller felles

3.7.3.T3

- Innenfor området kan det etableres anlegg og bebyggelse som i hovedsak skal tjene felles funksjoner. Eksempler på kan være toalett, dusj, lagring for eksempelvis SUP brett, kajaker/kanoer, vindsurfingsbrett, båtutstyr, fiskeutstyr, kjøkken/servering/ salg av mat/is/drikke, kontor for eksempelvis servicepersonell, badevakter, kursholdere, felles treffsted/grendehus, tekniske anlegg, selvbetjente funksjoner av utleie og annen mindre tjenesteyting som kurs, konferanser, leirskole og annet som er forenlig med formålet.
- Bebyggelsen i vannet utenfor spuntvegg skal fundamenteres på peler/pilarer eller flytende konstruksjon.
- Ingen opparbeiding av landareal som kan medføre utvasking av partikler er tillatt før spuntvegg eller annen tilfredsstillende erosjonssikring er etablert.
- Det kan etableres pir/ brygge/ strandpromenade innenfor hele området.
- Maks. BYA for bebyggelse oppå piren: 350m²
- Bygget skal være offentlig, privat eller felles
- Formålsgrense gjelder som byggegrense

3.7.4.T4

- Området skal primært nyttes til barnehageformål. Her tillates alt som er forenlig med arealformålet.
- Minimum 800m² BYA skal benyttes til barnehageformål. Utover barnehageformål tillates forretning som delvis selvbetjent/ ubetjent dagligvare/matbutikk på inntil 300 m² BYA
- Det tillates også salg av mat fra kjøkkenet i barnehagen.
- Oppføring av barnehage skal følge Grimstad kommunes norm for utomhusanlegg.
- Det skal settes av 50 % dekning for sykkelparkering for ansatte.
- Det tillates etablert inntil 50 parkeringsplasser som bygges etter behov.
- Parkeringsplassene skal være offentlige og tilgjengelige for allmennheten utenfor barnehagens åpningstider.
- Det kan etableres gjennomkjøringsfil for korttidsstopp for henting til barnehage.

3.8. ANGITT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL KOMBINERT MED ANDRE ANGITTE HOVEDFORMÅL (BAA)

- Området skal benyttes til lagervirksomhet, parkering, båtopplag og garasje.

3.9. RENOVASJON (RA)

- Områdene er avsatt til felles nedgravd renovasjonsanlegg.

3.10. ØVRIGE KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG (ØK)

- Innenfor o_ØK1-5 tillates det etableres pumpestasjoner for spillvann.
- Innenfor o_ØK6-9 tillates det etableres trykkøkningsstasjoner og vannmagasin.

3.11. ENERGIANLEGG (EA)

- Innenfor områdene kan det etableres trafo.

3.12. LEKEPLASSER (LEK)

3.12.1. Generelt

- Det skal sikres universelt utformet adkomst til områdene og fram til sittegrupper, aktiviteter og min. ett apparat per lekeplass. Sittegrupper og minst 1 aktivitet/apparat må være universelt utformet.
- Lekeplasser skal som hovedregel gjerdes inne mot veger og andre samferdselsareal. Tett hekk kan benyttes i stedet for gjerde.

3.12.2. Kvartalslekeplasser

- Lekeklassene o_LEK1 og 2 skal være tilpasset barn i aldersgruppen 6-12 år. Lekeklassene skal som et minimumskrav inneholde område for lek og sitteplasser.
- o_LEK1: skal i tillegg inneholde nærmiljøanlegg i form av streetbasketanlegg og trimpark eller tilsvarende.
- o_LEK2: skal i tillegg inneholde nærmiljøanlegg i form av balløkke (eller tilsvarende) og akebakke.

3.12.3. Sandlekeplasser

- Lekeklassene o_LEK3-6 og 8-9. skal være tilpasset barn i aldersgruppa opp til 6 år. Sandlekeplasser skal som et minimumskrav inneholde følgende utstyr (eller utstyr som oppfyller tilsvarende funksjoner): benk/benk og bord, vippe, huske, sandkasse. Sandkassene skal utstyres med nett eller lokk beregnet på selvbetjening.
- O_LEK7 skal utformes som naturlekeplass med lekeapparater og sittebenker.

3.13. ANNET UTEOPPHOLDSAREAL (AUT)

- Innenfor områdene skal det etableres hager, egnet for opphold. Etablering av sittebenker, vinterhage o.l. er tillatt.
- Maks BYA: 50m²
- Maks mønehøyde: 5m

3.14. NÆRMILJØANLEGG (NMA)

- Området nyttes til kvartalslekeplass med ballfelt og anlegg og utstyr tilpasset barn i aldersgruppen 6 – 12 år. Lekeplassen skal opparbeides iht. detaljplan godkjent av Grimstad kommune. Detaljplanen skal vise lekeutstyr, møblering, underlag/dekke mv.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1. GENERELT

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan
- Ved prosjektering kan vegene justeres for å tilpasse anlegget best mulig til terreng og for å tilfredsstille geometriske krav til utforming.

4.2. KJØREVEG (KV)

- Alle veger angitt i plankartet er offentlige kjøreveier.

4.3. FORTAU (FO)

- Alle fortau angitt i plankartet er offentlige.

4.4. TORG (TO)

- Områdene skal være åpne for allmennheten.
- O_TO1 og 2 skal opparbeides med belegningsstein/ heller e.l. og vegetasjon som dominerende belegning.
- Innenfor TO2 skal det opparbeides parkeringsplasser for biler og sykler. Det kan etableres sykkelskur/ bike&ride.
- O_TO3 kan opparbeides som «shared space» for gående, syklende, nødvendig kjøring til o_ØK5 og T3 og båtslipp.

4.5. GANG-/ SYKKELVEG (GS)

- Alle gang- og sykkelveger angitt i plankartet er offentlige.

4.6. ANNEN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG (AVT)

- Områdene er regulert til annen veggrunn – tekniske anlegg, og skal benyttes til flom og overvannshåndtering, skjæring, fylling, frisiktsoner, snøopplag m.v.

4.7. ANNEN VEGGRUNN – GRØNTANLEGG (AVG)

- Områdene er regulert til annen veggrunn – grøntareal, og skal benyttes til flom og overvannshåndtering, skjæring, fylling, frisiktsoner, snøopplag m.v.
- Stier kan krysse AVG.
- Innenfor o_AVG1 skal det etableres en rekke med trær mellom gang- og sykkelstien og BAA.

4.8. HOLDEPlass/ PLATTFORM (HPP)

- Innenfor området kan det etableres holdeplass/ plattform.

4.9. LESKUR/ PLATTFORMTAK (LPL)

- Innenfor området kan det etableres busskur.

4.10. PARKERINGSPLASSER

- o_PP1, o_PP2, o_PP6, o_PP8 og o_PP9 skal være offentlige parkeringsplasser
- f_PP3-5 er private gjesteparkeringsplasser.
- Innenfor PP7 kan det etableres parkering for bebyggelse i LS1 og LS2.

5. GRØNNSTRUKTUR

5.1. GENERELT

- Det tillates normal skjøtting av skog. Felling av enkeltrær som utgjør fare for nedfall er tillatt. Trær tillates felt mht. utsikt og for etablering av stier og aktiviteter.

5.2. NATUROMRÅDE (GN)

- Innenfor området skal eksisterende terreng bevarer i størst mulig grad

5.3. TURDRAG (TD)

5.3.1. Generelt

- Innenfor områdene o_TD1-9 og o_TD12 skal det etableres turstier
- Innenfor områdene TD10, TD_11 er det tillatt å etablere turstier
- Innenfor området TD15 skal det anlegges en turvei.

5.3.2. Funksjon og utforming

- Stien innenfor o_TD1 skal være min. 0,4m bred.
- Innenfor o_TD3 og o_TD4 skal det etableres stiforbindelse mellom hulveiene i H730_1 og H730_2.
- Innenfor o_TD7 skal det etableres min. Én stiforbindelse fra o_KV7 til o_FRI2 med bredde på min. 1,8m og stigning på maks 1:20
- Stien innenfor o_TD9 skal være min. 1,8m bred, og ikke være brattere enn 1:20
- Innenfor TD10 er det tillatt å etablere midlertidig anleggsveg for massetransport. Når anleggsvegen ikke lengre trengs, skal det etableres en sti med maks bredde på 2,5m i samme trasé
- Innenfor TD11 kan det etableres sti. Stien skal ta særlige hensyn til eksisterende terreng og trær. Ved opparbeidelse av gruset sti/ bearbeiding av terreng, skal bredden ikke overstige 1m. Dersom stien etableres over bakken (trekonstruksjon), kan bredden økes til inntil 1,3m. Stigning tilpasses landskapet.
- Innenfor o_TD12 skal det etableres min. en stiforbindelse fra o_KV10 til o_LEK7 med bredde på min. 1,8m og stigning på maks 1:20
- Øvrige stiforbindelser har ikke krav til stigning eller bredde.
- Det er ikke krav til vintervedlikehold på turstiene.
- Turvei innenfor TD15 skal være 2 meter + 0,5 meter skulder på hver side. (Totalt 3 m)
- Turvei innenfor TD15 skal ha dimensjonerende svingradius for liten lastebil (LL) Dette kan løses med breddeutvidelse evt møteplass i svinger.
- Turvei innenfor TD15 skal ha maks stigning 1:20/20
- Turvei innenfor TD15 skal ha minimum fall i lengderetning på 5 promille.
- Turvei innenfor TD15 kan ha toppdekke som grus eller asfalt.
- Turvei innenfor TD15 skal ha stikkrenner minimum Ø300
- Turvei innenfor TD15 skal være lyssatt.

5.4. FRIOMRÅDER (FRI)

FRI1-4

- Områder avsatt til friområder skal tilrettelegges som møteplasser, og være tilgjengelige for allmennheten.
- I o_FRI1 og o_FRI2 skal det etableres gapahuk, sittebenker og grillplass
- I o_FRI3 tillates tilrettelegging som møteplass og/ eller lekeplass. Eksempelvis med gapahuk, sykkelløype, tuftepark, lekehytter, trehytter, paintball, klatreinstallasjoner etc.
- I o_FRI4 skal det etableres bord, benker og grillplass. I tillegg kan det etableres gapahuk.

FRI5-9

- Friområder benyttes til uteopphold, fri lek og sport. Tiltak som er i samsvar med reguleringsformålet er tillatt.
- I områdene kan etableres skråninger fra tilliggende tomtearealer og veianlegg. Områdene kan planeres i nivå med tilstøtende tomteareal. Fyllingsskråninger må jordkles og tilsås/beplantes. Forstøtningsmurer kan etableres for å redusere fyllinger.
- Groper og søkk kan fylles opp og terrenget jevnes ut for å bedre tilgjengelighet og mulighetene for å bruke områdene til rekreasjon og lek. I tilknytning til nærmiljøanlegget o_NA1 kan terrenget tilrettelegges for etablering av en ake-/ skibakke.

5.5. BADEPLASS/ - OMRÅDE (BAD)

- Områdene skal være offentlige
- Områdene skal brukes til fiske, soling, lek, bading og opphold.
- Områdene skal opparbeides som plener eller annet underlag (tre, sand, belegningsstein, etc.) tilrettelagt for opphold. Det er tillatt å benytte natursteinsmurer for etablering av flater. Etablering av stier og trapper er tillatt.
- Det tillates lekeapparater/ baner og møbler som er tjenlige for området og forenlig med arealformålene. (Det kan settes opp parasoller, cabanaer/ pergolaer, plaskebasseng, ping-pong-bord, sandvolleyballbane, tiki-bar, bord, benker)
- Strandpromenade og badebrygger tillates.
- Det skal settes opp informasjonsplakater om arter, inkludert sårbare arter og rødlistede arter, som er i området.
- Kantvegetasjon langs vassdrag skal bevares lengst mulig i anleggsfasen og gjenopprettes snarest mulig etter tiltak. Revegetering skal både være aktiv (beplanting av trær, busker, urter/gress) og naturlig (vegetasjon vokser tilbake av seg selv).

5.6. OVERVANNSTILTAK (OVT)

5.6.1.o_OVT1 og o_OVT6

- Innenfor områdene skal det etableres åpent bekkeløp for bortledning av overvann.

5.6.2.o_OVT2-5

- Innenfor områdene er det tillatt å etablere løsninger for håndtering av overvann. Det tillates både åpent og lukket fordrøyningsbasseng, samt fordrøyning i fyllmasser.
- Fyllinger i o_OVT2, o_OVT3 og o_OVT4 skal jordkles og vegeteres med stedlig vegetasjon eller sås med blomstereng frøblanding.
- o_OVT5 skal utformes som parkområde med en eller flere stier og arealer egnet til opphold/ møteplasser. Det skal plantes min. 3 asketrær innenfor området.

5.7. TURVEI (TV)

- Turveiene skal anlegges med veibredde 2,0 meter (pluss veiskulder 0,5 meter) og gruset toppdekke. Traséen kan justeres høyde- og sideveis for å tilpasses best mulig til terreng.
- Stigningen for turveien TV1 må ikke være brattere enn 1:10, unntaksvis (på strekninger < 20 meter) 1:8.
- Turvei TV1 kan nyttes til atkomst for maskiner og utstyr for vedlikehold av nærmiljøanlegg o_NMA.
- O_TV2 kan lyssettes.

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6.1. GENERELT

- Det skal anlegges et fysisk skille i form av markører, bøyer el tilsvarende, så det ikke går an å ferdes på grunnere vanddyp enn 3 meter.
- Der det er ønskelig eller nødvendig med ferdsel under dybde på 3 meter skal bunnen av vannet dekkes til med duk og minimum 30 cm sand.
- Konstruksjoner og anlegg må ha bestandighet for å kunne tåle påkjenninger fra særlig aggressivt miljø.
- Kantvegetasjon langs vassdrag skal bevares lengst mulig i anleggsfasen og gjenopprettes snarest mulig etter tiltak. Revegetering skal både være aktiv (beplanting av trær, busker, urter/gress) og naturlig.

6.2. FARLED (FA)

- Det tillates anlagt og etablert innretninger for fortøyning og forankring som moringer og forankringer på bunn og i land, vann- avløps og elektrisk forsyning og alt annet som er forenlig med arealformålet Farled.
- Det er tillatt å etablere mindre badebrygger, markører, bøyer og blåser på vannoverflaten.

6.3. SMÅBÅTHAVN (SH)

-
- Innenfor området tillates det etablert småbåtanlegg, bøyer, blåser, markører, ramper, pir, brygger, flytebrygger, , moringer til forankring av flytebrygger og bølgebryter, , utriggere, redskapskasser, fiskekummer, båtplasser, manøvreringsareal, bryggekran, nødvendig forankring til land, ankere/moringer i sjøbunnen samt framføring av vann, avløp og strøm, slipp, bygg og installasjoner som er forenlig med arealformålet småbåtanlegg.
- Maksimalt antall private båtplasser: 45
- 5 båtplasser, skal avsettes til offentlig-/allmennnyttig formål gjennom en båtdelingsordning.
- Båtplassene skal ha maks bredde på 3,0 m fra senterlinje til senterlinje.
- Det skal installeres bade/ rednings -stiger for å kunne komme seg opp av vannet for hver brygge. Redningsbøye skal være tilgjengelig i hvert delanlegg.
- Småbåtanlegget skal markeres med lys ut mot ferdselsområder og ha annen nødvendig varsling etter angivelse ifra havnemyndighetene.
- Det skal tilrettelegges for en tømmestasjon for båtseptik ved land. Dersom det åpnes for å legge båter med toalett skal tømmestasjonen etableres først.
- Det skal være godt tilgjengelige avfallsdunker/håndtering. Gode ordninger/rutiner for opprydning av avfall skal etableres.
- På minst et godt synlig sted skal det etableres og vedlikeholdes et oppslag som informerer om at det ikke er tillatt brukt båtmotorer eldre enn årsmode 2002. Det er heller ikke tillatt med bruk av bunnstoff.
- Anleggsarbeid skal gjennomføres iht. tiltaksplaner og tillatelser, og skadereduserende skal gjennomføres for å unngå vannforurensing. Vannkvaliteten skal overvåkes.
- Miljørådgivere med vannøkologisk kompetanse skal konsulteres før arbeid, og skal være aktivt involvert i gjennomføring av tiltak
- Overvåking av vannmiljøet skal gjennomføres årlig i fem år etter at anlegget er ferdigstilt.

6.4. BADEOMRÅDE (VBAD)

- Innenfor området tillates det etablert bøyer, blåser, markører, promenader, brygger, flytebrygger, badebrygger, badesklier, moringer til forankring av flytebrygger og bølgebryter, stupebrett, nødvendig forankring til land, ankere/moringer i sjøbunnen samt framføring av vann, avløp og strøm, slipp, bygg og installasjoner som er forenlig med arealformålet badeområde.
- Det skal installeres bade-/ redningsstiger for å kunne komme seg opp av vannet. Redningsbøyer skal også være tilgjengelige.

7. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

7.1. GENERELT (LNFR OG LS)

- I forkant av utvikling av tilstøtende byggeformål, tillates hogst av nødvendige arealer (fyllingsfot, utsikt, fare for nedfall).
- I etterkant av utvikling av tilstøtende byggeformål tillates ikke snauhogst. Det tillates normal skjøtting av skog. Felling av enkeltrær som utgjør fare for nedfall er tillatt. Trær tillates felt mht. utsikt og for etablering av stier og aktiviteter.
- Innenfor LS1 og LNFR18 kan det etableres vannsklie.

7.2. LNFR-AREAL FOR SPREDT BOLIG- FRITIDS- ELLER NÆRINGSBEBYGGELSE, MV. (LS)

- Det tillates etablert inntil 9 hytter for salg og-/ eller utleie innenfor LS1 og LS2 (sammenlagt).
- Hyttene skal etableres på pilarer.
- Maks BYA per enhet: 60m²
- Maks mønehøyde fra OK-gulv: 4m
- Det skal benyttes trekledning og/ eller andre naturmaterialer som skifer, teglstein e.l.. Farge skal være brun, svart, materialets egenfarge eller naturlig grånet. Takteking skal være mørk.

7.3. LANDBRUKSFORMÅL (L)

- Områdene nyttes til jordbruk og skogsdrift.

8. HENSYNSSONER

8.1. FAREOMRÅDE – RAS- OG SKREDFARE (H310)

- Det tillates ikke bebyggelse innenfor faresonen H310 med mindre området sikres for rasfare.
- Det tillates sikringstiltak innenfor områdene selv om det ikke etableres bebyggelse.

8.2. HENSYNSSONE – BEVARING NATURMILJØ (H560)

- Vegetasjonen, i særdeleshet gamle trær, skal bevares intakt dersom ikke trærne må felles av sikkerhetsmessige grunner.
- Det er tillatt å opparbeide, reparere og vedlikeholde stier. Det skal tas hensyn til terreng og vannveier.
- Eksisterende steingjerder skal bevares i best mulig grad.
- Nødvendig skjøtsel tillates og skal skje i samråd med kommunen.
- Fremføring av overvann og nødvendige tiltak tilknyttet dette tillates i området.

8.3. HENSYNSSONE – BEVARING KULTURMILJØ (H570)

- Hensynssone H570_1- 4 er en buffer rundt de automatisk freda kulturminnene i hensynssone H730_1-4 for å bevare landskapet de ligger i. Innenfor H570 er det ikke lov å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggematerialer, eller gjøre inngrep i grunnen. Hensynssone H570 skal under anleggsperioden gjerdes inn med midlertidig gjerde. Ved søknad om tiltak innenfor hensynssonen skal disse vurderes av regional kulturminneforvaltning, og hensynet til kulturminneverdier skal vektlegges.
- Normalt vedlikehold og skjøtsel av vegetasjonen tillates.
- Bestemmelsen gjelder for H570_1. Arbeid for vedlikehold av overvannssituasjonen tillates etter direkte avtale med regional kulturminneforvaltning.
- I forkant av etablering av lyssatte stier skal planen for sti oversendes og godkjennes av regional kulturminneforvaltning.

8.4. BÅNDLEGGINGSSONE – BÅNDELEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER (H730)

- Automatisk fredete kulturminner (hensynssone H730_1 – H730_4) er båndlagt etter kulturminneloven. Ingen må – uten at det er lovlig etter kulturminnelovens § 8 – 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.
- Hulveitraseen skal bevares i eksisterende løp og bredde, det tillates rydding uten inngrep i bakken for å opprettholde dette. Det er ikke tillatt med hogst utover alminnelig skjøtsel, stubbene skal stå igjen. Bruk av kjøretøy er ikke tillatt. Oppretthold direkte dialog med regional kulturminneforvaltning

9. BESTEMMELSESONMRÅDER

9.1. #1-6 – KRAV OM SÆRSKILT REKKEFØLGE FOR GJENNOMFØRING AV TILTAK

- De berørte automatisk fredede kulturminnene id (232410, 232461, 232541 og 244651), som er markert som bestemmelsesområde #1-#6 i plankartet, kan fjernes uten ytterligere arkeologiske undersøkelser.

9.2. #7 - UTFORMING

- Innenfor #7 skal vegdekket bestå av belegningsstein, betonggatestein, brostein eller stein-/betongheller. Fortaudekket skal bestå av asfalt, rød asfalt, betonggatestein eller stein-/betongheller.

9.3. #8 OG #9 – MIDLERTIDIG BYGGE- OG ANLEGGSONMRÅDE

- Innenfor områdene er det tillatt å etablere massetak i forbindelse med utbygging av andre delfelt.

9.4. #10, #11, #12 OG #13 – MIDLERTIDIG BYGGE- OG ANLEGGSONMRÅDE

- Innenfor områdene er det tillatt å etablere midlertidig og permanent deponi for interne avgravingsmasser og alt annet som er forenlig med formålet. Permanente fyllinger skal jordkles og etableres med stedlig vegetasjon eller tilsås med blomstereng frøblanding.

10. REKKEFØLGEKRAV

10.1. ANLEGGSSARBEIDER

10.1.1. Kulturminner

- I forkant av utvikling av område B1 med tilhørende adkomstveg, samt BF1, skal grensene (angitt med regulert sikringsgjerde) av hensynssonene H570_2 og H570_3 mot boligområdene markeres med naturlige byggeelementer lik natursteinsmur, stabbestein eller lignende. Plan for mur skal oversendes til godkjenning og gjennomføres i direkte dialog med Agder fylkeskommune.
- Før anleggsarbeidene innenfor områdene F/T, o_KV2, o_KV3, BF1, B1, og BK1 kan igangsettes, skal grensen mellom byggesonen og hensynssonen H570_1-3 og H730_1 og 2 markeres med et fysisk gjerde i marken. Dette skal utføres i direkte samarbeid med Agder fylkeskommune. Gjerdet skal stå inntil alt anleggsarbeid er avsluttet og de aktuelle områdene ferdigstilt.

10.2. IGANGSETTINGSTILLATELSE TIL NY BEBYGGELSE OG ANLEGG

10.2.1. Overordnet

- Før igangsettingstillatelse til ny bebyggelse skal drift av dagens slambehandlingsanlegg i Gangdalen være avviklet.
- Før igangsettelse for første boenhet innenfor hvert enkelt område skal det dokumenteres at det er tilstrekkelig skolekapasitet i tilhørende skolekrets for alle planlagte boliger i det aktuelle området.
- Før det gis igangsettingstillatelse til tømrerarbeid innenfor området skal hovedadkomstvei være etablert.

10.2.2. Teknisk

- Før igangsettingstillatelser innenfor de enkelte områdene kan godkjennes, skal det foreligge teknisk plan for den tilhørende hovedinfrastrukturen, inkl. håndtering av overvann. Teknisk plan for veger/ gater må vise grøfter, kantstein, stikkrenne, kummer og rør, samt veils.
- Før igangsettingstillatelse for områder omfattet av faresone skred, H310, skal det gjøres en konkret vurdering av skredfaren og eventuelle sikringstiltak skal beskrives.
- Som prosjekteringsunderlag til o_BAD og o_TO3 skal det foreligge utomhusplan. Den må være godkjent i tidligere rammetillatelse eller i forbindelse med at det gis igangsettingstillatelse.

10.2.3. Lek og friluftsliv

- Før igangsettingstillatelse til etablering av båtplasser innenfor SH, skal etablering av badebøyer på badeplassen vis a vis det historiske høydemerket 1877 i Reddalskanalen være gjennomført, forutsatt at godkjenning gis av grunneiere og offentlige myndigheter.

10.2.4. Vann og naturmiljø, før tiltak innenfor SH, VBAD, T3 og o_TO3

- Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak skal følgende være utført og sikret:
 - o Mellom planområdet og frem til Rødd skal ferdselsbøyer være lagt ut fra land på minimum 3 meters dyp, forutsatt at godkjenning gis av grunneiere og offentlige myndigheter.
 - o Ved anleggsgjennomføring skal det tas hensyn til hekkelokaliteter av rødlistede og sårbare fuglearter i perioden april til august. Før oppstart skal det gjennomføres undersøkelser av fagkyndig person for å sikre at hekkeområder ikke forstyrres. Nødvendige skadereduserende tiltak skal følges opp og avklares med forvaltningsmyndighet
 - o Det skal utarbeides prosjektspesifikke hensynssoner for rødlistede arter før oppstart av anleggsarbeid. Hensynssoner skal være anbefalt minimumsavstand for de aktuelle artene.
 - o Forurensede sedimenter innenfor planområdet skal være tildekket.

10.3. BRUKSTILLATELSE

10.3.1. Overordnet

- Før brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis, skal trygg skolevei til Holvika skole være etablert via regulert trasé plankartet for Aagre.

10.3.2. Teknisk

- Før det gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor byggeområder skal vei og teknisk anlegg, herunder kryss og øvrig veinett, ferdigstilles ved utbygging av de områder anlegget skal betjene. o_KV12 kan opparbeides uten fortau.
- Før det kan gis brukstillatelse til o_KV1 skal rekka med trær innenfor o_AVG1 være etablert.
- Før det gis brukstillatelse til båtplasser i SH, skal bestemmelse 6.1 punkt 1 være oppfylt.

10.3.3. Kvartalslek

- Innen det gis brukstillatelse for bolig nr. 50 innenfor delområdene Aagreheia og Gangdalsheia, og før det gis brukstillatelse til første enhet innenfor B4 og 5, BF4 og 5 og BK5 og 6, skal kvartalslek o_LEK2 og sti i o_TD2 være ferdig opparbeidet.
- Innen det gis brukstillatelse for bolig nr. 50 innenfor delområdene Aagre Platå og Hauheia, skal kvartalslek o_LEK1 være ferdig opparbeidet.
- Innen det gis brukstillatelse for bolig nr. 400 innenfor planområdet, og før det gis brukstillatelse til SH, skal o_KV12, o_TO3, o_BAD1 og o_BAD2 være tilrettelagt for bruk og opphold.

10.3.4. Annen lek, friluftsliv og grønnsstruktur

- Før brukstillatelse til første bolig innenfor planområdet gis, skal o_TD1 være ferdig opparbeidet.
- O_LEK3, samt sti i o_TD3 og 4, skal være ferdig etablert før det gis brukstillatelse til enheter innenfor B1 og BK1
- O_LEK4 skal være ferdig etablert før det gis brukstillatelse til enheter innenfor B2, B3, BF1-3 og BK2-4
- O_LEK5 skal være ferdig etablert før det gis brukstillatelse til enheter innenfor BK7 og BK8
- O_LEK6 skal være ferdig etablert før det gis brukstillatelse til enheter innenfor B6, B7, BK9 og BF6-8
- O_LEK7 skal være ferdig etablert før det gis brukstillatelse til enheter innenfor BB5 og BB6
- O_LEK8 skal være ferdig etablert før det gis brukstillatelse til enheter innenfor BB7 og BB8
- O_LEK9 skal være ferdig etablert før det gis brukstillatelse til enheter innenfor BB9-11
- O_LEK10 skal være ferdig etablert før det gis brukstillatelse til enheter innenfor B11, B12, BK11 og BF10-16
- O_FRI1 skal være ferdig etablert før det gis brukstillatelse til enheter innenfor BF4 og BK5

- **O_FRI2** skal være ferdig etablert før det gis brukstillatelse til enheter innenfor BF9, BK10 og B8-10
- **O_FRI4** skal være ferdig etablert før det gis brukstillatelse til enheter innenfor BF1-3.
- Før det gis brukstillatelse til enheter innenfor B4, skal **sti** fra o_KV4 **gjennom B4** og **o_TD5** være ferdig etablert.
- Før det gis brukstillatelse til enheter innenfor B5, skal sti i **o_TD6** være ferdig etablert.
- Før det gis brukstillatelse til enheter innenfor B7, B10, BF7 og BF8, skal sti i **o_TD7** og **o_TD8** være ferdig etablert.
- **O_OVT5**, **o_OVT6** og sti i **o_TD9** skal være ferdig etablert før det gis brukstillatelse til enheter innenfor BB1-4 og B/T1
- Før det gis brukstillatelse til enheter innenfor BB3 og BB5, skal sti i **o_TD12** være ferdig etablert.
- Før det gis brukstillatelse til enheter innenfor BB1, skal **sti** fra o_GS4 eller o_FO8, **gjennom BB1** og frem til o_TD9 være ferdig etablert.
- Før brukstillatelse for **VBAD1** og **2**, må rednings-/ badestiger og redningsbøyer være etablert for de deler av anleggene de skal betjene.