

# Bestemmelser

## Områderegulering Grimstad sjønære arealer

---

Vedtatt av kommunestyret i møte 29.10.2012 (utgave 4, 14.11.2012)

### § 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart sist revidert 13.06.2012.

### § 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til følgende arealformål og hensynssoner:

#### Bebyggelse og anlegg (PBL § 12.5 nr 1)

- Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Naust
- Lekeplass
- Bolig / forretning / kontor
- Bolig / tjenesteyting
- Forretning / kontor / tjenesteyting
- Næring / tjenesteyting

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12.5 nr 2)

- Kjørevei
- Torg
- Gangvei / gangareal
- Sykkelvei /-felt
- Annen veigrunn - teknisk anlegg
- Annen veigrunn - grøntareal
- Kai
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser

#### Grønnstruktur (PBL § 12.5 nr 3)

- Naturområde
- Turvei
- Friområde
- Park
- Grønnstruktur kombinert med annet angitt hovedformål (park/torg, friområde/park, park/lek)

#### Sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12.5 nr 6)

- Havneområde i sjø
- Småbåthavn
- Friluftsområde i sjø

Feltene er nummerert med referanse til følgende delområder: 1) Østerbukt, 2) Torskeholmen, 3) Vesterbukt, 4) Odden, 5) Gundersholmen, 6) Bark Silas vei, 7) Soloddveien og/eller 8) Grømbukt.

Hensynssoner(PBL § 11-8)

- a) Sikringssone - Frisikt (H140)
- b) Infrastruktursone (H430)
- c) Sone med angitte særlige hensyn - Bevaring av kulturmiljø (H570)
- d) Sone for båndlegging etter forurensningsloven (H740)
- f) Detaljeringssone (H910)

### **§3 Fellesbestemmelser**

#### 3.1 Estetikk

Estetisk veileder gjelder som retningslinje for utforming av tiltak etter pbl. § 20-1. Det skal i detaljregulering redegjøres for planens intensjoner med hensyn til arkitektur og estetikk og hvordan dette er sikret i planen. Redegjørelsen skal inneholde vurdering av tiltakets estetiske sider i seg selv (formkarakter, volum, takform, proporsjoner, fargebruk, materialvalg, detaljering, terrengtilpasning) og i forhold til omgivelsene (fjernvirkning, forhold til nabobygg, stedsidentitet / natur og bebyggelsesmønster).

Ved søknad om tiltak kan kommunen kreve at det skal utarbeides illustrasjoner, fotomontasjer og/eller 3d modell som viser tiltaket sett i forhold til omkringliggende bebyggelse, fremtredende siktlinjer og bakkeplanstandpunkt.

Fargesetting og materialbruk skal godkjennes i forbindelse med søknad om tillatelse.

Fasade mot veg / gate skal ha vindusfelt på bakkeplan.

Utendørs lagring er ikke tillatt uten godkjenning fra kommunen.

Synlig del av støttemur og grunnmur skal ha utforming og materialbruk som harmonerer med bebyggelsens arkitektur.

#### 3.2 Universell utforming

Uteoppholdsarealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet for alle og det skal tilrettelegges for sammenhengene ledesystem langs kaifront og viktige gangforbindelser.

#### 3.2 Skilt og reklame

Kommuneplanens bestemmelser om skilt og reklame gjelder.

#### 3.3 Tiltaksklasse

For prosjektering av bebyggelse innen byggeområdene S1.1, S1.2, S4.1, S4.2, BFK1.1, FKT3.1, NT2.1, NT4.1, NT5.1 og T3.2 stilles det krav om tiltaksklasse 3 for fagområde arkitektur.

## §4 Plankrav

### 4.1 Detaljregulering (§12-7.11)

Før det innen bygge- og anleggsområder kan gis tillatelse til tiltak om oppføring av nye bygg etter plan- og bygningsloven, skal hele byggeområdet inkludert nødvendig areal for infrastruktur, detaljreguleres.

Kravet omfatter ikke byggeområde S1.2, S1.3, S1.4, S1.5 og T1.1, samt områder som i områdereguleringen er avsatt til lek eller småbåtanlegg eller mindre tiltak i henhold til plan- og bygningslovens § 20-2 og § 20-3.

Før det kan gis tillatelse til tiltak innen anleggsområde Tt1.2 skal området detaljreguleres.

For område S1.1 og BFK1.1 skal det utarbeides felles detaljregulering som også inkluderer områdene Tt1.1 og L1.1.

For område FKT 3.1 og T3.2 skal det utarbeides felles detaljregulering som også inkluderer områdene Gk 3.1, Gp 3.1, L3.1, Tt3.2 og Tt3.3

Detaljreguleringen skal redegjøre for:

- Fordeling og oppdeling av arealformål
- Tomteinndeling
- Terrengtilpasning, ev. justering av terreng (tilpasning til krav om ok gulv min kote +3)
- Bebyggelsens plassering, etasjetall, høyder, takform
- Arkitektur og estetikk og bebyggelsens tilpasning til omgivelsene (jf. § 3.1)
- Kjøreatkomst, parkering og varelevering
- Interne gangveger, arealer for uteopphold og lek
- Løsninger og arealer avsatt for renovasjon
- Håndtering av overflatevann / springflo med angivelse av eventuelle tiltak
- Støynivå på uteoppholdsarealer for bolig med angivelse av eventuelle støyskjermingstiltak

### 4.3 Byromsplan

Det skal utarbeides en byromsplan for hver av, eller samlet for to eller flere av følgende delområder: 1) Østerbukt, 2) Torskeholmen, 3) Vesterbukt, 4) Odden, 5) Gundersholmen, 6) Bark Silas vei, 7) Soloddveien og/eller 8) Grømbukt. Kravet omfatter ikke fylkesvei 420 og for områder der det foreligger tilsvarende plan.

Planen skal vise forslag til disponering og utforming av offentlige arealer og byrom innen delområdet, herunder vurdering av behov for skjerming, lysforhold, sol / vind og med angivelse av passive og aktive soner, ledelinjer, grønne og harde soner/overflater, murer og ramper og prinsipper for beplantning og belysning.

Planen skal vise planlagte planeringsnivåer og det skal dokumenteres hvordan disse tilfredsstiller bestemmelse 3.2 om universell utforming og generelle forskriftskrav til gangatkomst og ganglinjer (TEK10 §8-5), samt kommuneplanens bestemmelse om at oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg skal ikke ha gulv lavere enn tre meter over havnivå (jf. bestemmelse 5.4). Dersom heving av terreng må gjennomføres i flere trinn skal det utarbeides en gjennomføringsplan som viser rekkefølge og avhengigheter.

Planen skal utformes i tråd med områdereguleringens overordnede grønnstruktur, og i relasjon til omkringliggende byggeformål. Se rekkefølgekrav.

### 4.2 Teknisk plan

På grunnlag av byromsplanen skal det utarbeides tekniske planer som viser utforming og opparbeidelse av offentlige trafikk- og fotgjengerarealer, vann- og avløpsnett, energiforsyning,

håndtering av overvann fra nedbør og drenering etter ev. springflo. Planen skal også omfatte annen teknisk infrastruktur som EL-forsyning, tele, bredbånd med mer. Alle kabelanlegg skal legges som jordkabel.

#### 4.4 Utomhusplan

Kommuneplanbestemmelsenes krav om utomhusplan for områder avsatt til byggeformål skal inngå og tilpasses detaljreguleringens bestemmelser.

### **§ 5 Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5, nr 1)**

#### 5.1 Grad av utnyttning

Maksimal grad av utnyttning for det enkelte delfelt er angitt på plankartet. Parkeringsplasser på terreng skal inngå i beregningen av grad av utnyttning med 15 m<sup>2</sup> per plass.

Bruksareal som har himling lavere enn 1,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, regnes med i grad av utnyttning med 50 % av planets areal. Bruksareal som har himling lavere enn 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, inngår ikke i beregning av grad av utnyttning.

#### 5.2 Type virksomhet

Virksomheter som kan være brann- og eksplosjonsfarlige eller som genererer støy, lukt, støv eller annen forurensning som kan bli til sjenanse tillates ikke og kan ikke etableres uten godkjenning av kommunen.

#### 5.3 Byggegrense

Dersom byggegrense ikke er angitt på plankartet skal bygningen plasseres i formåls grensen ut mot offentlig gate. Det tillates at deler av bygningen trekkes tilbake for å skape forplass til bygningen.

Balkonger tillates inntil 1,8 m ut over byggegrense. Det skal være minimum 4,7 m fri høyde over vei og fortau. Sammenhengende balkonger ut over byggegrensen tillates ikke.

#### 5.4 Høyder

Oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg skal ikke ha gulv lavere enn tre meter over havnivå. Mindre avvik kan tillates for område S1.1, S1.2, BFK1.1 og T1.1 av hensyn til bevaring av bygnings- og gatestrukturen i Østerbukt og for område NT2.1 på Torskeholmen.

Maksimal gesimshøyde (GH) er 6,0 m og maksimal mønehøyde (MH) 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng dersom annet ikke er angitt på plankartet.

Maksimal gesimshøyde gjelder også som maksimal mønehøyde dersom kun maksimal gesimshøyde er angitt på plankartet.

Tak under maks gesimshøyde tillates benyttet til takterrasse.

#### 5.5 Lekeplasser, offentlige: nærlek

Områder avsatt til lekeplass skal opparbeides i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

### 5.6 Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner skal innebygges.

Tekniske installasjoner som er tilbaketrukket tillates oppført inntil 2 m over regulert mønehøyde for inntil 5% byggets grunnflate. Gjelder ikke for område T3.2.

### 5.7 Avkjørsel

Alle tomter kan ha kjøreatkomst fra kommunal eller privat vei, eller via fellesanlegg

### 5.8 Parkering

Det skal avsettes plass for bil- og sykkelparkering i henhold til kommuneplanens bestemmelser. Frikjøp iht. fastsatte satser tillates.

Det tillates ikke ny parkering etablert på bakkeplan. Parkering skal løses som kjellerparkering eller som anlegg iht. godkjent detaljregulering.

Parkeringsanlegg, eller del av anlegg, som ikke ligger fullstendig under terrengnivå skal ved rammesøknad dokumenteres en utforming som er tilpasset terrenget og bebyggelsen på en estetisk god måte.

### 5.9 Støy

Det tillates ikke etablering av virksomhet som gir høyere støybelastning for tilgrensende boligers uteareal, enn tabell 2 i T-1442, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekt eller retningslinjer som erstatter denne. For virksomhet som generer støy, skal det foreligge støyrapport i forbindelse med utarbeidelse av detaljregulering.

Før det gis rammetillatelse, skal det dokumenteres løsninger som sikrer tilfredsstillende forhold for bygninger og utearealer når det gjelder støy.

Boenheter med fasade i støysone skal være gjennomgående mot ei stille side.

### 5.10 Forurensning

Ved søknad om tiltak skal det avklares om tiltaket vil medføre fare for utslipp / forurensning. Omfatter også arbeider i grunnen og utskifting av masse i anleggsperioden. Håndtering av ev. utslipp og iverksetting av tiltak skal dokumenteres og avklares med fylkesmannens miljøvernavdeling.

Håndtering av overvann skal dokumenteres i Teknisk plan.

### 5.11 Sentrumsformål, S

I alle områder avsatt til sentrumsformål skal det være forretning eller tjenesteyting på bakkeplan ut mot offentlig gate eller torg.

Innen S4.1 kan antall boenheter ikke overstige 8 enheter.

### 5.12 Arealformål tjenesteyting, T

T1.1 skal ha servicefasiliteter for gjestehavna.

T3.1 og T3.2 skal ha publikumsrettet offentlig tjenesteyting.

### 5.13 Arealformål bolig/forretning/kontor, BFK

BFK1.1 kan ha bolig, forretning og/eller kontor.

BFK 6.1, BFK 6.2, BFK 6.3, BFK7.1, BFK 7.2 skal ha forretning på bakkeplan ut mot offentlig gate eller torg.

### 5.14 Arealformål forretning/ kontor/ tjenesteyting, FKT

FKT3.1 kan ha forretning, kontor og/eller privat eller offentlig tjenesteyting. Det skal være forretning eller tjenesteyting på bakkeplan ut mot offentlig gate eller torg.

### 5.15 Arealformål næring/ tjenesteyting, NT

NT2.1 kan omfatte sjørettet næringsvirksomhet, kontor, hotell/overnatting, bevertning, kulturinstitusjoner og/eller annen offentlig eller privat tjenesteyting.

NT4.1 skal ha sjørettet virksomhet med behov for direkte tilgjengelighet til sjø og brygger. Ved detaljregulering skal fasiliteter for mottak og foredling av fisk vurderes.

NT5.1 skal ha tjenesteyting og/eller publikumsrettet næring, som offentlig eller privat badeanlegg / annen opplevelsesnæring og/eller hotell/overnatting med bevertning og konferanse. Kombinasjon med offentlig eller privat tjenesteyting tillates.

### 5.16 Arealformål bolig, B

For områder regulert til bolig skal det bygges leilighetsbygg. Studentboliger tillates.

### 5.17 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, Sa

I Sa1.1 kan det etableres anlegg for båtplasser til eiendommene langs Biodden.

I Sa1.2 kan det etableres anlegg for båtplasser til eiendommene i område S1.4 eller S1.5.

### 5.18 Naust, N

I N6.1 inngår naust med eksisterende grad av utnyttelse, byggeform og høyde.

## **§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5, nr 2)**

### 6.1 Kjørevei og fortau

Offentlig vei, inklusiv fortau, skal dimensjoneres og bygges i henhold til enhver tid gjeldende veinormal. Tilpasning og justering innenfor regulert trafikkareal tillates ifbm prosjektering av byggeplaner for fylkesveien og tekniske planer for øvrig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Under veinivå i Pharos vei skal det etableres forbindelse til parkeringsanlegg ihht. gjeldende reguleringsplan for parkeringshus i Vardeheia.

### 6.2 Sykkelfelt

Det skal bygges sammenhengende sykkelfelt på begge sider langs fv420 gjennom planområdet. Selv om Vesterled ikke bygges ut med egne kollektivfelt skal det tilrettelegges for sykkelfelt som del av kjørebanelen.

### 6.3 Torg, Tt

Tt1.1 og Tt1.2 skal tilrettelegges for festplass og opparbeides med hensyn på nærhet og sambruk til lekeplass L1.1.

Innen Tt1.2 tillates oppført ett servicebygg på inntil 50 kvm, med maks gesimshøyde på kote +5 og maks mønehøyde på kote +7,5. Plassering skal fastsettes ved detaljregulering.

Tt3.1, Tt2.1 og Tt5.1 skal opparbeides for blandet trafikk.

Tt2.2, Tt4.2 og Tt4.3 skal opparbeides som torv med offentlig gangareal. Trafikk til varelevering etter nærmere angitt tidsangivelse tillates.

#### 6.4 Kai

Sk2.1 og Sk5.1 kan utformes som del av offentlig areal, men må dimensjoneres for store kjøretøy. Dimensjoneringen gjelder også for torgarealene Tt2.1, Tt5.1 og Tt5.2.

Innen Sk2.1 tillates bebyggelse som er nødvendig for mottak, foredling og utsalg av fisk jf. eksisterende virksomhet i området. Dersom fiskerivirksomheten i området opphører, skal kaiarealet opparbeides for offentligheten. Innenfor området tillates uteservering.

Sk5.1 må kunne fungere som liggekai for større båter.

#### 6.5 Kollektivholdeplass

Det skal etableres gateterminal i Pharos vei med plass til minimum 2 busser i hver retning og standard busstopp i Vesterled. Utforming av gateterminalen må tilpasses planene for p-anlegg i Vardeheia.

#### 6.6 Tunell

Eksisterende tunell på fv420 opprustes med gjennomgående sykkelfelt. Fjellnabben søkes bevart som naturelement.

### **§ 7 Grønnstruktur**

#### 7.1 Naturområder, Gn

Gn8.1, 2, 3 skal fremstå som naturområder.

#### 7.2 Turveier, Gt

Gt8.1 og Gt8.2 skal opparbeides som turveier mellom gang- og sykkelveien langs Vesterled og Grømbukt. Gt8.2 skal etablere forbindelse til boligfeltet og videre mot Groos.

Gt8.3 skal opparbeides som turvei med forbindelse til boligfeltet, og videre mot Groos. Ved etablering av forbindelse mot Terneveien tillates traseen justert inn på Gn8.3 for best mulig terrengtilpasning.

#### 7.3 Friområder, Gf

I Gf5.1 skal Gundersholmen bestå som den er. Det kan anlegges tiltak for friluftsliv.

I Gf8.1-5 kan vegetasjonen skjøttes.

#### 7.4 Park, Gp

Gp1.1 ved Sjøbodkvartalet skal fremstå som grøntanlegg.

Gp3.1 skal underbygge Sorenskrivergårdens plassering med en grønn innramming.

Gp6.1 skal omkranse Saulebukt med grøntanlegg, og innby til forbindelse ut til badeplass med videre.

### 7.5 Grønnstruktur kombinert med annet angitt hovedformål, Gk

I Gk3.1 skal det tilrettelegges for publikumsintensiv bruk, som torv-/ parkanlegg, i sammenheng med park Gp3.1 og lekeplass L3.1. Innen Gk3.1 tillates oppført frittstående servicebygg på inntil 80 kvm, med maks gesimshøyde på kote +6,5 og maks mønehøyde på kote +8,5. Plassering og antall skal fastsettes ved detaljregulering.

I Gk5.1 tillates mindre terrenginngrep i tilknytning til tilrettelegging for uteopphold og tiltak for å bedre tilgjengelighet fra omkringliggende torvområder, fra området for næring og tjenesteyting NT5.1, samt forbindelse ut i friområdet Gf5.1. Arealet skal ha et parkmessig uttrykk med grønt/naturpreget overgang til friområdet Gf5.1.

## **§ 8 Sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12.5 nr 6)**

### 8.1 Havneområde i sjø S1

I S1 skal større båter/ skip kunne legge til dypvannskai i Sk5.1. Det tillates ikke anlegg som kan være til hinder for skips- og småbåttrafikken i dette området.

### 8.2 Småbåthavn, Sh

Sh1.1 skal ha anlegg for gjestehavn. Det kan etableres forbindelse til Sh3.1 i Vesterbukt, under bro til Torskeholmen. Området skal ha flytebrygger med tilhørende konstruksjon og nødvendig fortøyning for drift av småbåthavn. Det tillates utlagt flytebrygge fra Torskeholmen som kan benyttes til offentlig småbåthavn.

I Sh2.1 skal større båter og skip kunne ligge til kai.

I Sh2.2 kan det legges ut flytebrygge i forbindelse med marina/ salg av drivstoff.

I deler av Sh3.1 skal det være åpent vannspeil og mulighet for temporære aktiviteter. Langs bryggene skal det tilrettelegges for fortøyning til dagsbesøk. Det kan etableres forbindelse til Østerbukt, under bro til Torskeholmen.

I deler av Sh6.1 skal det tilrettelegges for fortøyning til dagsbesøk.

I Sh8.1 skal det være permanente båtplasser med flytebrygger.

Området Sh8.2 og Sh8.3 kan benyttes til aktiviteter knyttet til småbåthavnen. Områdene tillates benyttet som tidsbegrenset vinteropplag for båter og til parkering for båthavnen.

I Sh8.2 skal det være utsettingsrampe og utsettingsplass tilgjengelig for allmennheten.

### I Sh8.3 kan oppføres Klubbhus og lignende bygninger tilknyttet båthavnen. Maks BYA for område Sh8.3 er 400 m<sup>2</sup>.

8.3 Avfallshåndtering  
I tilknytning til utsettingsramper, serviceområder og eventuelle opplagsområder skal avløp for håndtering av overvann etableres med oljeutskiller og det tilrettelegges for sikker håndtering av farlig avfall.

### 8.4 Søknad om tiltak i sjø

Ved søknad om tiltak i sjø skal berørte regionale og statlige etater skal uttale seg før tillatelse til tiltak kan gis.

Ved søknad om tiltak for utforming av bryggeanlegg for gjestehavn (Sh1.1) og marina (Sh2.2/S1) skal det utføres nødvendig brannteknisk prosjektering som skal fremlegges Brannvesenet for uttale før tillatelse gis.



Ved søknad om flytting, reetablering eller utlegging av nye bryggeanlegg skal det dokumenteres hvordan bryggeanlegget påvirker vanngjennomstrømningen og eventuelle forslag til avbøtende tiltak.

### 8.5 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Det skal ikke anlegges hindringer for fri ferdsel i områdene.

## **§9 Hensynssoner (Pbl §11-8)**

### 9.1 Sikringssone - Frisiktsoner ved vei (bokstav a, kode H140)

I frisiktsonene som er vist på plankartet skal det være frisikt langs vei / kryss / avkjørsel 0,5 m over tilstøtende veibane. Busker, trær og annet som kan hindre sikten er ikke tillatt.

### 9.2 Infrastruktursone (bokstav b, kode H430)

Innenfor infrastruktursone H430\_1 tillates etablert kjørevei med sykkelfelt, gangareal og busstopp for østgående trafikk i Vesterled ved Oddensenteret og busstopp for vestgående trafikk i Pharos vei.

Det stilles krav om at før de midlertidige busstoppene kan avvikles skal godkjente permanente løsninger etableres.

### 9.3 Bevaring av kulturmiljø (bokstav c, kode H570)

For områder omfattet av hensynssonen er formålet å bevare eksisterende bygninger, gatestruktur, murer, hager, vegetasjon og andre elementer med kulturhistorisk verdi.

Ved behandling av detaljregulering, samt søknadsppliktige tiltak i hensynssonen skal saken oversendes kulturvernmyndighetene for uttalelse.

### 9.4 Sone for båndlegging etter forurensningsloven (bokstav d, kode H740)

Området er båndlagt som følge av forurenset grunn. Det er tinglyst rådighetsbegrensning om at bygge- og anleggsarbeider innenfor båndleggingssonen ikke kan finne sted uten at forurensningsmyndighetene er varslet og eventuelt har gitt sin tillatelse til slike arbeider.

Båndleggingen gjelder frem til håndtering av forurensete masser i område er avklart, nødvendige tiltak utført og godkjent av forurensningsmyndigheten.

### 9.5 Detaljeringssone (bokstav f, kode H910)

For detaljeringssone H910\_1 (omfatter felt B8.1) er det ikke krav om detaljregulering for tiltak i tråd med bebyggelsesplan 42-2 (vedtatt 14.09.2010) for delfelt B1 i reguleringsplan for Grømbukt.

## **§ 10 Rekkefølgebestemmelser**

### 10.1 Tekniske planer

Før det kan gis igangsettingstillatelse til oppføring av nye bygg skal det foreligge godkjente tekniske planer for områder som er regulert til arealformål vei og tekniske planer for vann og avløp, inkludert overvann og med de nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.

## 10.2 Tekniske anlegg

Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse skal tilliggende kjørevei med tilhørende fortau, tilknyttet aktuelt delområde, være ferdigstilt. Tiltak for håndtering av overvann skal være gjennomført for tilhørende delfelt, VA anlegg skal være opparbeidet og godkjent av kommunen og øvre bærelag/1. slitelag på aktuelle kjøreveier skal være lagt.

## 10.3 Relokalisering av taxiholdeplass

Før det kan gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innen felt T3.2 skal ny taxiholdeplass være opparbeidet.

## 10.4 Opparbeidelse av torg, gatetun, park og lekeareal

Før det kan gis brukstillatelse til:

- ny boenhet i BFK1.1 skal L1.1 være ferdigstilt.
- ny bebyggelse i område NT2.1 skal Tt2.1 og Tt2.2 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt FKT3.1 eller T3.2 skal Gr3.1 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt S4.1 skal torg Tt4.1 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt S4.1 eller S4.2 skal torg Tt4.3 og lek 4.1 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt S4.2 skal torg Tt4.2 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt NT5.1 skal torg Tt5.1, Tt5.2 og Gk5.1 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt S4.3 eller S4.4 skal torg Tt4.4 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt BFK6.1 skal torg Tt6.1 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt BFK6.2 skal torg Tt6.2 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt BFK6.3 skal park Gp6.1 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt BFK8.1 skal lekeareal L8.1 være ferdig opparbeidet.

## 10.5 Opprydding i forurensede masser

Tiltak for håndtering av forurensede masser må være avklart før detaljregulering for områdene S4.2, S4.4, NT4.1 eller NT5.1 kan tas opp til første gangs behandling. Dersom opprydding ikke er gjennomført skal krav knyttet til gjennomføring av nødvendige oppryddingstiltak og/eller avbøtende tiltak fastsettes som rekkefølgebestemmelse til detaljreguleringen.

Dette gjelder også for eventuell forurensning knyttet til eksisterende tankanlegg på Torskeholmen, område NT2.1 og Sk2.1. Før tillatelse til tiltak knyttet til terrenginngrep eller inngrep i grunnen innen område NT2.1 og Sk2.1 kan gis, skal det gjennomføres miljøteknisk undersøkelse med angivelse av eventuelle tiltak ved bygge- og gravearbeider.