



Reguleringsbestemmelser for Steingjerdet boligområde

Dato for siste revisjon av
bestemmelsene: 10.07.2025

Behandling i hht. Plan- og bygningslovens kap. 12	Dato	Saksnr.	Sign.
Varsling av oppstart av planarbeid	-	-	-
1. gangs behandling	-	-	-
Offentlig ettersyn og høring	-	-	-
2. gangs behandling i kommunestyret	23.06.2004	04/099	GUCO
Mindre endring av bestemmelse 2.2.3 og 2.3	10.07.2025	25/446	ANRI

1. Planområdet

Det regulerte området er vist med regulerings-grense på plankart i målestokk 1:1000, boligene må plasseres innen denne reguleringsgrensen.

2. Byggeområdet

2.1 Bebyggelsens plassering

- 2.1.1 Tillatt bebygd areal, BYA = 30 %

2.2 Bebyggelsens utforming

- 2.2.1 Det skal være saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader, tilpasset boligens hovedform.
- 2.2.2 Bebyggelsen kan oppføres i maks mønehøyde 7 m over grunnmur. Bygningene skal primært oppføres i stav - laft og/eller laft eller bindingsverk. Velges bindingsverk skal bygningene oppføres i en stil tilpasset stavlaft/laft.



Bebyggelsen skal være tilpasset terrenget. Høyde på grunnmur må ikke overstige 0,6m over ferdig planert terreng. Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer. Der det Jigger til rette for flere bygninger i gruppe kan enkelte av bygningene ha møneretning på tvers av terrengets fall. Bygninger med samme møneretning skal ha samme takvinkel.

- 2.2.3 Innenfor planområdet tillates oppført boliger med garasje/uthus/anneks med tilhørende anlegg. Det tillates oppført inntil 3 boenheter pr. tomt.
- 2.2.4 Oppføring av gjerde er tillatt, utførelse primært av tre eller naturstein.

2.3 Materialbruk og farger

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg omgivelsene i området med en harmonisk utforming, materialvalg og fargevirkning.

Bebyggelsen skal tilpasses kulturlandskap og eksisterende bebyggelse i området.

Lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning må unngås.

Taktekking skal utføres med tekkemateriale torv, natur - stein eller tre.

Solceller tillates, med mørk matt virkning. Vinduer skal utføres i tradisjonell deling og størrelse.

Garasje og uthus skal ha mest mulig ensartet og sammenhengende form, materialvalg og farge.

2.4 Terreng og vegetasjon

Utomhus-arealene på hver enkelt tomt skal i størst mulig grad bevares med naturlig vegetasjon.

Byggearbeidet må utføres så skånsomt som mulig.

I tilfeller hvor det forekommer utgravde masser må disse fylles på steder de ikke virker skjemmende.

Planering i større utstrekning tillates ikke.

2.5 Avløp

Tomtene B1-B6 skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsnett.



3. Fellesområder

Felles avkjørsler Fa1 og Fa2 til ny bebyggelse, eksisterende bolig, boligfelt og fritidsbebyggelse, Stenan 271/3 og til fremtidig ny bebyggelse - bolig og fritid.

3.0 Adkomst til boligtomtene 81 82,83,84,85 og 86 er sikret ved bruk av eksisterende avkjørsel Fa2. Tomtene B1 og B6 har i tillegg adkomst ved bruk av avkjørsel Fal.

3.1 Det skal bygges veg inn til tomtene B1 - B6.

3.2 Det skal holdes vinterveg til hver enkelt tomt, så parkering på egen tomt er helårsparkering.

3.3 Planlagte veger må være opparbeidet før det kan bygges boliger i området.

3.4 Det er ikke tillatt å opparbeide andre veger enn det som er vist i planen.

4. Delingstillatelser

4.1 Tillatelse til fradeling av tomter kan ikke gis før vann og kloakksystem er i orden.

5. Fellesbestemmelser

5.1 Ved behandling av byggemelding skal kommunen påse at bebyggelsen får god form, materialbehandling og terreng - tilpassing. Alle sår i terrenget som følge av byggetiltak, veger, ledninger m.v. skal tilsås og beplantes med stedegen vegetasjon.

5.2 Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det leveres med situasjonsplan som redegjør for boligplassering og opparbeidelse av tomt. Er tiltakene på en tomt omfattende m.h.t. oppfylling, utgraving, støttemurer o.l. vil det bli redegjort for dette i egen utomhusplan i målestokk 1:200, samt tekniske beregninger.

5.3 All bebyggelse innenfor planområdet skal knyttes til offentlige vann- og avløpsledninger.

5.4 Ledninger for elkraft og telekommunikasjon skal legges som jordkabler.