

Forslag til reguleringsbestemmelser for Holmen gård

REGULERINGSFORMÅL

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet. Planen skal legge til rette for å bevare Holmen gårds kulturarv til nye verdier for grunneier, lokalsamfunn, region og nasjon. Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål:

1 Byggeområder:

Byggeområde for bolig og industri

Byggeområde for Kombinert bebyggelse og anlegg med spesifiserte tillatte underformål for områdene KOMB1, KOMB2 og fellesparkering/HC-parkering.

2 Landbruksområde

Landbruksområder

3 Offentlig trafikkområde

Kjøreveg og annen veggrunn

4 Friområde

Offentlig idrettsanlegg

5 Spesialområder

Privat veg

Privat parkeringsplass

Område for masseuttak

Parkbelte i industristrøk

Vann og avløpsanlegg

(Adkomst hoppbakke)/traktorveg/sti

KOMB1

KOMB2

Felles parkering/HC-parkering

6 Hensynssoner

Bevaring kulturmiljø (H570)

Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Nr 1. BYGGEOMRÅDER

§1 Boliger

Område som er avsatt til boliger er allerede bebygd. Det kan tillates oppført garasje for inntil 2 biler på eiendommen. Ved nybygg og ombygging skal det legges spesiell vekt på estetikk. Det må ikke brukes skjemmende farger eller glinsende takplater.

§2 Industri

Område som er avsatt til industri kan brukes til utvidelse av eksisterende aktiviteter. Nyetablering av annen type industri vil ikke bli tillatt.

Nye bygninger skal ha en form, materialbruk og størrelse som passer inn i forhold til eksisterende bebyggelse. Ved en eventuell byggetillatelse skal det legges vekt på å oppnå gode estetiske løsninger.

Det kan godkjennes en ny avkjørsel til området sør for eksisterende bygningsmasse.

Nr 2. LANDSBRUKSOMRÅDER

§3 Landbruk

Områder som er avsatt til landbruk skal drives i henhold til gjeldende lovverk for jord- og skogbruk.

Nr 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§4 Fylkesveg og kommunalveg

Avkjørsler som ikke er vist i planen skal godkjennes av vedkommende vegmyndighet. Avkjørsler skal utformes og vedlikeholdes i henhold til Statens Vegvesens normaler og forskrifter.

Nr 4. FRIOMRÅDER

§5 Offentlig idrettsanlegg

Området skal brukes til hoppbakke.

Nr 5. SPESIALOMRÅDER

§6 Privat veg

Privat veg kan bygges ut med en vegbredde på 4 meter. Hvis det viser seg at der blir jevnlig behov for flere parkeringsplasser ved store tilstelninger, kan vegen breddes med en vegbredde på 5 meter for å kunne parkere langs vegen.

§7 Privat parkeringsplass

Ved utbygging av rensenanlegget skal en tilstrebe at vegen ved hoppbakken blir breddet slik at det blir plass for parkering for hoppbakken.

§8 Område for masseuttak

Matjord/ humus fjernes etter hvert som massetaket begynner på nye områder. Etter hvert som massetaket tømmes, skal matjorden/ humusen brukes til å dekke kantene av massetaket.

Det skal ikke tas ut masse under kote 98. Det laveste nivået i massetaket i henhold til målinger gjort i mai 02, var mellom 98 og 99 meter. Dette medfører at det ikke skal tas ut masse under dagens nivå.

Rasvinkelen i massetaket skal være maksimalt 45 grader når masseuttaket er ferdig.

§9 KOMB1

Nye tiltak innenfor hensynssone H570 tillates ikke da tålegrensen for området vurderes som nådd. Kulturminner må sees i sammenheng med sine omgivelser, og ved ny bebyggelse og anlegg i kulturminners nærhet må det tilstrebes en best mulig tilpassing.

§10 KOMB2

Feltet ligger øst for hovedbygning/låve, og blir avgrenset av bygningskroppen, sammen med hensynssone. Innenfor området tillates det tiltak iht. underformålene offentlig- og privat tjenesteyting og hotell/overnatting og bevertning. Deler av området langs låven på østsiden av KOMB1 kan avsettes til parkering på bakkeplan etter behov. Ved tiltak i områder som *grenser* til hensynssone H570 skal søknaden inneholde illustrasjoner/foto som beskriver tiltakets estetiske virkning og visualiserer nærvirkningen og fjernvirkningen.

§11 Felles parkering og HC-parkering

Området avgrenses av jord- og skogbruksarealer, KOMB1 og privat veg. Bredden på parkeringsplass skal være minimum 2,5m og 5m lang. Til hver biloppstillingsplass beregnes det 25m². Av det totale arealet avsatt til parkering skal minimum 5% av dette arealet avsettes HC-parkering.

§12 Parkbelte, industristrøk

Innenfor området tillates det plukkhogst og bledningshogst. Flatehogst tillates ikke. Etter hogst skal området fremdeles ha karakter av å være skogkledd.

§14 Vann og avløpsanlegg

Innenfor området tillates det anlagt anlegg for infiltrasjon i grunnen for bebyggelsen på Holmen gård.

§15 (Adkomst hoppbakke)/traktorveg/Sti, V_1

Innenfor området V_1 tillates det traktorveg/sti for adkomst til hoppbakken.

6. HENSYNSSONER

§16 Hensynssone: Bevaring kulturmiljø, båndlegging etter lov om kulturminner

§16-1 Målsetting

Hensikten med reguleringsformålet er å bevare og videreutvikle områdets kulturhistoriske, arkitektoniske, og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø, men samtidig legge til rette for en fremtidig utvikling av området. Tiltak som virker skjemmende eller som kommer i konflikt med målsettingen på en annen måte tillates ikke.

§16-2 Riving av bestående bebyggelse

Den bestående bebyggelsen i området innenfor hensynssone H570 tillates ikke revet, med mindre dette kan gjøres uten å være i strid med § 16-1 . En skadet bygning eller deler av denne, kan nektes revet dersom dette etter kommunens skjønn er i strid med § 16-1.

§16-3 Ombygging

Bestående bygninger innenfor H570, som ikke er vedtaksfredet, kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt.

§16-4 Nybygg

Før oppstart av nye bygninger igangsettes må det leveres teknisk plan. Med dette menes en situasjonsplan i 1: 1000 eller større målestokk hvor husplassering, materialvalg, høyder, farger, formuttrykk, internveier og andre tekniske anlegg inngår. Det oppfordres til å bruke arkitekt med kompetanse innenfor kulturmiljø og kulturminner i prosjekteringsfasen, spesielt med tiltak som planlegges i områder som grenser til KOMB1.

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminneforvaltning før det fattes vedtak.

§16-5 Båndlegging etter lov om kulturminner - H730

Fredete bygninger kan ikke bygges om uten at det foreligger godkjenning fra kulturvernmyndighet, jfr. Kulturminneloven. Dette gjelder spesielt forpakterboligen, drengstaua, stolpehuset, samt bjorvasstaua og det gamle våningshuset som henger sammen.

Vedlikehold og istandsetting skal skje med tradisjonelle materialer og eller metoder tilpasset bygningens egenart. Ved behov for endring eller utskiftning av nyere tilført elementer, skal tilbakeføring til opprinnelig materialbruk og utførelse vurderes. Ved tiltak som går utover vanlig vedlikehold må det søkes om dispensasjon fra fredningsbestemmelsene. Søknad skal oversendes regional kulturminneforvaltning.

§17 Landbruk

Innenfor området tillates det normal landbruksproduksjon, så lenge dette ikke skjemmer kulturminnet (Horga).