

# Reguleringsbestemmelser for Holmen gård med omkringliggende områder

Vedtatt i Gjerstad kommunestyre, sak 33/02 den 27. juni 2002

## REGULERINGSFORMÅL

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål:

### **1 Byggeområder:**

Byggeområde for bolig og industri

Byggeområde for kurs/konferansesenter

### **2 Landbruksområde**

Landbruksområder

### **3 Offentlig trafikkområde**

Kjøreveg og annen veggrunn

### **4 Friområde**

Offentlig idrettsanlegg

### **5 Spesialområder**

Privat veg

Privat parkeringsplass

Bevaringsområde

Område for masseuttak

Gangsti

Parkbelte i industristrøk

Vann og avløpsanlegg

## Nr 1. BYGGEOMRÅDER

### **§1 Boliger**

Område som er avsatt til boliger er allerede bebyggt. 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. LANDBRUKSOMRÅDER

### **§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 om vinteren. Når det ikke er sne kan de deler som er aktuelt for landbruksproduksjon brukes til dette.

## Nr 5. SPESIALOMRÅDER

### **§8 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.

### **§9 Privat parkeringsplass**

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

Parkeringsplassen sør for det planlagte Abelbygget skal tilpasses slik at minst tre busser skal kunne parkere og snu på området. Parkeringsplassen skal ha et grønt preg med trebeplantning.

### **§10 Spesialområde bevaring, kurs/konferansesenter**

#### **§10-1 Målsetting**

Hensikten med reguleringsformålet er å bevare og videreutvikle områdets kulturhistoriske, arkitektoniske, og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø. Tiltak som virker skjemmende eller som kommer i konflikt med målsettingen på en annen måte tillates ikke

#### **§ 10-2 Riving av bestående bebyggelse**

Den bestående bebyggelsen i området tillates ikke revet, med mindre dette kan gjøres uten å være i strid med § 10-1. En skadet bygning eller deler av denne, kan nektes revet dersom dette etter kommunens skjønn er i strid med § 10-1.

#### **§ 10-3 Ombygging**

Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Fredete bygninger kan ikke bygges om uten at det foreligger godkjenning fra kulturvernmyndighet, jfr. kulturminneloven

#### **§ 10-4 Nybygg**

Nybygg skal gis en plassering og utforming som harmonerer med den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området.

Før oppstart av nye bygninger igangsettes må det leveres teknisk plan. Med dette menes en situasjonsplan i 1:1000 eller større målestokk hvor husplassering, internveier og andre tekniske anlegg inngår.

Før behandling av søknads- og meldepliktige saker innenfor spesialområde befaring, skal det innhentes uttalelse fra ansvarlig kulturvernmyndighet.

Nye bygninger på Holmen vil ikke bli ferdiggodkjent før et nytt renseanlegg er godkjent.

#### **§11 Landbruk, bevaringsanlegg**

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

#### **§12 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.

#### **§ 13 Parkbelte industristrøk**

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

#### **§14 Vann og avløpsanlegg**

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

*Vedtatt i Gjerstad kommune styre  
i sak 33/02*