



**RÆLINGEN
KOMMUNE**

Detaljreguleringsplan for Holt skole Planbestemmelser

Planid 228

Saksnummer 2018/3186

Behandling	Dato	Sak
Kunngjøring av oppstart	22.10.2018	
1. gangsbehandling	12.11.2019	PS 35/2019
Utlagt til offentlig ettersyn	20.11.2019 – 09.01.2020	
2. gangsbehandling	05.02.2020	PS 4/2020
Vedtatt i Rælingen kommunestyre	12.02.2020	PS 7/2020

Planbestemmelser er datert: 04.10.2019

Dato for siste mindre endring:

Plankart er datert: 04.10.2019

1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å sikre bevaring av gamle Holt skole, kulturmiljøet og det omkringliggende landskapet.

2 Reguleringsformål

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

2.1 Vertikalnivå 2 (på grunnen)

Arealformål	Felt navn
Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, nr. 1)	
Boligbebyggelse (sosi 1110)	B1
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, nr. 2)	
Kjøreveg (sosi 2011)	SKV1
Landbruks-, natur- og friluftformål, samt reindrift (§ 12-5, nr. 5)	
Landbruksformål (sosi 5110)	LL1, LL2

3 Hensynssoner

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 er området regulert til følgende hensynssoner:

Hensynssoner	feltnavn
Sone med angitte særlige hensyn	
Bevaring kulturmiljø (sosi 570)	H570_1, H570_2

4 Fellesbestemmelser for hele planområdet

4.1 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Ved søknad om rammetillatelse, skal det redegjøres for behandling av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Overvann skal ikke tilføres terreng raskere enn i dag.

Det skal benyttes en klimafaktor på minimum 1,5, eller til enhver tid gjeldende retningslinjer for overvannshåndtering.

4.2 Grunnforhold

Ved funn av leire/bløte masser og/eller utlegging av masser skal dette vurderes av geotekniker. Geotekniker skal kontaktes ved oppføring av nye bygninger og ved oppgradering av adkomstveien.

4.3 Massehåndteringsplan

Det skal utarbeides en massehåndteringsplan ved tilbakeføring til landbruksformål og utbedring/opparbeidelse av adkomstvei.

4.4 Renovasjon

Renovasjonsløsning skal godkjennes av det aktuelle selskapet for avfallshåndtering før det kan gis tillatelse til bruksendring.

5 Bestemmelser til arealformål

5.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, nr. 1)

Boligbebyggelse

Utnyttelsesgrad

Maks tillatt utnyttelsesgrad er 11 % BYA. Det tillates ikke flere enn 2 boenheter. Det tillates ikke oppføring av nye bygninger med boenheter.

Det tillates oppføring av garasje/carport i tilknytning til boenhetene. Garasje/carport skal ikke overstige en etasje. Maks gesimshøyde er 3 m. Rom for varig opphold tillates ikke. Innredning av loftetasje/hems tillates heller ikke.

Det skal tilrettelegges for 2 parkeringsplasser per boenhet.

Minste uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal per boenhet skal være 250 m². Areal brattere enn 1:3 tillates ikke regnet inn i minste uteoppholdsareal.

Plassering og utforming

Bebyggelse skal utformes med saltak. Takvinkel skal tilpasses og underordnes skolebygningen.

Avstand til skolebygningen skal vektlegges.

Materialbruk

All bebyggelse skal ha fasadekledning av trepanel og harmonere med skolebygningen.

5.2 Landbruks-, natur- og friluftformål, samt reindrift (§ 12-5, nr. 5)

Landbruksformål – LL1

Landbruksområde (felt L1) kan nyttes til jordbruksformål og som beiteområde. Inngrep i terreng utover normal drift tillates ikke.

Området tillates ikke beplantet med trær.

6 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

6.1 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

Bevaring kulturmiljø (H570)

Holt skole

Skolebygningen er bevaringsverdig og tillates ikke revet, flyttet eller tilbygget. Bygningens eksteriør og fargebruk skal bevares uendret, eller tidligere dokumentert fargesetting kan benyttes. Det skal etterstrebtes å unngå større terrengendringer i

kulturmiljøet/kulturlandskapet.

Istandsetting skal skje etter antikvariske retningslinjer. Ved istandsetting av bygningen skal originale eller eldre bygningsdeler som vinduer, dører, panel, listverk og taktekke bevares så langt det lar seg gjøre og med sin opprinnelige plassering. Dersom eldre bygningsdeler ikke lar seg bevare, skal det lages eksakte kopier i tidstypisk utførelse av bygningsdelene som skiftes ut. Eventuell tilbakeføring av bygningen eller deler av den til en tidligere fase i bygningens historie skal gjøres på dokumentert grunnlag. Innvendig tillates ombygging og tilpasninger. Trappeoppgangen skal bevares slik den fremstår i dag.

Flaggstangfundamentet skal bevares.

Ved tiltak som berører kulturminneverdier skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning i fylkeskommunen.

Før igangsetting skal alle utendørs tiltak på eiendommen sendes til kommunen for uttalelse/godkjenning. Dette gjelder også ikke-søknadsppliktige tiltak.

Ved brann, alvorlige skader e.l.

Dersom den bevaringsverdige bygningen må erstattes som følge av alvorlige skader, brann e.l., skal nybygg gis samme plassering som det opprinnelige bygget. Nybygg skal ha samme kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, samt lik takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygget. Nybygg skal gis en eksteriørutforming og materialbruk som harmonerer med gamle Holt skole. Nybygg skal ha fasadekledning av trepanel. Øvrige bygningsdetaljer som vinduer og dører skal harmonere med det opprinnelige bygget og det øvrige bygningsmiljøet.

Kongeveien

Kongeveien skal sikres som sammenhengende tursti og være tilgjengelig for allmenheten. Det tillates å etablere krysningspunkt(er) til landbruksformålet over Kongevegen.

Bevaringsverdige trær

Lønnetrærne ved skolebygningen og alleen med grantrær skal bevares. Generelt tillates det i utgangspunktet ikke hogst av friske trær utover vanlig skjøtsel. Granalleen kan fjernes dersom den utgjør en vedlikeholdsutfordring for Holt skole eller folks sikkerhet.