



DETALJREGULERING FOR GBNR. 300/219 – KLOSTERØYA SØRVEST

Reguleringsbestemmelser

Arkivsaknr:	17/18559
PlanID:	2017009
Dato for plankartet:	4.2.2020
Dato for bestemmelsene:	6.4.2020
Dato for kvalitetsprogram:	1.6.2010
Bestemmelsene er i tråd med bystyrevedtak:	07.05.2020

1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å gi nye føringer for utforming av boligbebyggelse, trafikale løsninger og grønnstruktur i planområdet. Gjeldende føringer for ivaretagelse av kulturverninteresser knyttet til planområdet skal opprettholdes.

1.2 Arealformål

a) Bygge- og anleggsformål (pbl § 12-5, nr. 1)

Blokkbebyggelse, BB1 - BB3

Sentrumsformål S

Energianlegg, E1 - E2

Renovasjonsanlegg, R1 – R2

b) Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)

Kjøreveg, KV

Veg, V

Fortau, F1 - F4

Gang- og sykkelveg, GS1 – GS5

Annen veggrunn, teknisk, VT1 – VT4

Annen veggrunn, grøntareal, VG1 – VG7

c) Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr. 3)

Friområder, FR1 - FR4

Naturområde, N



Vegetasjonsskjerm, VS1 – VS2

d) Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 12-5, nr- 6)

Friluftsområde i sjø og vassdrag, FRV1 - FRV3

1.3 Hensynssoner:

a) Faresone (pbl § 12-6-300)

Flom, H320_1 - H320_2

b) Sikringssone (pbl § 12-6-100)

Frisikt, H140_1

c) Sone med angitte særlige hensyn (pbl § 12-6-500)

Bevaring naturmiljø, H560_1

d) Båndleggingssone (pbl § 12-6-800)

Båndlegging etter lov om kulturminner, H730_1

2 REKKEFØLGEKRAV

2.1 Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

2.1.1 Opparbeiding av samferdselsanlegg

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for områdene BB1-3 skal områdene V, KV, F1-F3, GS1-GS5, VT1-VT2 og VG1-VG7 være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent landskapsplan.

2.1.2 Opparbeiding av friområde

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for ny bebyggelse i område BB2-3 skal område FR1 være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent landskapsplan. Ved ferdigstilling vinterstid kan kommunen godkjenne at såing og planting utsettes til påfølgende vår.

2.1.3 Opparbeiding av leke- og oppholdsareal

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for ny bebyggelse i område BB1-3 skal lekeplasser uteoppholdsarealer og lekeplasser være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent landskapsplan. Ved ferdigstilling vinterstid kan kommunen godkjenne at såing og tilplanting utsettes til påfølgende vår.



3 DOKUMENTASJONSKRAV

3.1 Rammetillatelse

3.1.1 Overordnet landskapsplan

Før det gis rammetillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent landskapsplan i målestokk 1:500. Planen skal vise overordna sammenhenger når det gjelder:

- Plassering av bygningsvolumer, uteoppholdsareal og friområder
- Samferdselsanlegg
- Håndtering av overvann

3.1.2 Teknisk plan

Før det kan gis rammetillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan for:

- Veg, vann og avløp, inklusive overvannshåndtering og flomveier på terreng
- Trafikksikkerhet
- Distribusjonsnett for fjernvarme
- Renovasjon
- Belysning

3.1.3 Parkeringsplan

Parkeringsplan skal utarbeides i de tilfeller hvor parkering skal skje på bakkeplan i en transformasjonsperiode. Parkeringsplanen skal vise disposisjon av parkeringsområde med kjøre- og gangmønster, terrengbehandling og vegetasjon.

3.1.4 Geotekniske og vassdragstekniske vurderinger

Før det kan gis ramme- eller byggetillatelse for utfylling/ pæling/ utbedringer av eksisterende bryggekonstruksjoner skal det foreligge:

- Geotekniske vurderinger av grunn og stabilitetsforhold
- Beregning av vannstandsforholdene og strømførholdene etter utfylling

Evt. terrengbearbeiding i områder FR2, VT4, VS1, E1 – eller evt. plassering av ny bebyggelse/konstruksjoner i område E1 - må vurderes av geoteknisk og vassdragsteknisk sakkyndig i samråd med NVE, jf. notat Multiconsult og Tesaker Vann. Krav til utbedringer og stabiliserende tiltak må gjennomføres på bakgrunn av en samlet vurdering. Både område- og lokalstabilitet må vurderes.

3.2 Igangsettingstillatelse

3.2.1 Detaljert landskapsplan

Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent landskapsplan i målestokk 1:200. Kravet gjelder ikke bruksendringer under 500m² BRA. Planen skal vise:

- Bevaring og gjenbruk av historiske elementer
- Bebyggelsens plassering og kotehøyde målsatt ved inngangspartiet
- Utforming av utearealer herunder lekeplasser, parker
- Areal for parkering, inkludert HC parkering og sykkelparkering



- Interne vegger med atkomster, vareleveranse, snuplasser, gangveger, og turveger
- Materialbruk og vegetasjon
- Hvilke enkeltrær/vegetasjonsbestander som skal bevares
- Plassering av lekefunksjoner, gatemøbler evt. kunstnerisk utsmykning
- Ledelinjer, stigningsforhold, terrengbehandling med kotehøyder og forstøtningsmurer med angitt høyde
- Midlertidig opparbeidelse av friområder, byggeområder, parkeringsareal i en transformasjonsperiode
- Vurdering av sikkerhet mot drukningsulykker

3.2.2 Kvalitetsoppfølgingsplan

Før det kan gis igangsetningstillatelse til tiltak skal det utarbeides en kvalitetsoppfølgingsplan som viser at ressurs-, natur- og miljøhensyn, estetikk og funksjonalitet er integrert i helhetlige arkitektoniske løsninger iht. kvalitetsprogram datert 1.6.2010. Det skal redegjøres for hvordan mål og retningslinjer i kvalitetsprogrammet er fulgt opp i byggesaken. Eventuelle avvik skal begrunnes.

3.2.3 Støyfaglig utredning

I henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal det beregnes støy med kartfestet inndeling av støysoner. Før det gis igangsetningstillatelse for støyfølsom arealbruk skal det dokumenteres forskriftsmessig prosjekterte løsninger for bebyggelsen og tilhørende uteoppholdsareal. Med støyfølsom arealbruk menes skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner og rekreasjonsarealer.

3.2.4 Tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i grunnen

Før det gis igangsetningstillatelse for tiltak som kan medføre inngrep i grunnen skal det foreligge tiltaksplan for forskriftsmessig håndtering av evt. forurensede masser, jf. pkt. 4.3.

3.2.5 Tinglyst rett til allmenn bruk av friområder

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for boliger i områder BB2-BB3 skal det foreligge tinglysning som sikrer allmennheten rett til bruk av friområder FR1 og FR2.

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under arbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning dette kan berøre kulturminnet. Regionale kulturvernmyndigheter skal varsles, i samsvar med § 8 i Kulturminneloven av 9. juni 1978. Riksantikvaren avgjør innen 3 uker om arbeidet kan fortsette og vilkårene for dette, jf. kml § 8, 2. ledd.



4.2 Universell utforming

Landskapsplan som viser fremkommelighet og orienterbarhet for alle skal utarbeides. Fremkommelighet skal vises frem til bygningsmasse og til alle aktivitetsareal i opparbeidet uteområde.

4.3 Forurensing i grunnen

Ved terrenginngrep i forurenset grunn plikter tiltakshaver å gjennomføre tiltak for å sikre at konsentrasjonene av miljøgifter i grunnen ikke overstiger normverdiene for den aktuelle arealbruk. Dette innebærer følgende:

- a) Anleggsarbeider, herunder oppgraving og disponering av forurenset masse, må ikke medføre forurensningsspredning eller fare for skade på helse eller miljø.
- b) Forurenset masse som ikke deponeres/ anvendes på eiendommen, skal leveres til godkjent deponi eller behandlingsanlegg med tillatelse etter forurensningsloven.

4.4 Energiforsyning

Ny bebyggelse skal knyttes til fjernvarmeanlegg. Det kan gjøres helt eller delvis unntak for tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

4.5 Vegetasjon i friområder – skjøtselsplan og skjerming i anleggsperiode

Det skal lages en skjøtselsplan for vegetasjon i friområder. Beskjæring, tynning og annen skjøtsel av vegetasjonen i friområdene tillates iht. kommunalt godkjent skjøtselsplan. I anleggsperiode skal trær som står utsatt plassert gis fysisk skjerming som forebygger mot skade fra anleggsvirksomhet. Enkeltrær/vegetasjonsbestander som skal bevares skal også fremgå av landskapsplan, jf. pkt. 3.2.

4.6 Parkering

4.6.1 Beboerparkering

Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass per bolig. Når boligområder BB2 og BB3 er fullt utbygd skal all bilparkering for beboere i disse områdene være etablert i kjelleranlegg. 5 % av disse parkeringsplassene skal være HC-plasser med minimumsmål på 4,5x6 meter. Før området er fullt utbygget tillates bilparkering på bakkeplan, jf. krav til dokumentasjon pkt. 3.1.3.

4.6.2 Offentlige parkeringsplasser

Det skal etableres minimum 20 offentlige parkeringsplasser langs Dir. Smidths gt. Minimum 2 av disse plassene skal være HC-plasser med mål på minimum 4,5x6 meter. Det skal legges inn et manøvreringsareal på 2 meter i tilknytning til HC-plassene. Det tillates mindre forskyvninger av regulerte trafikkarealer for å innpasse HC-plasser.

4.6.3 Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 2 sykkel plasser per bolig. Sykkelplassene skal fortrinnsvis være plassert under tak og skal ha låsemulighet.

4.6.4 Parkering for servicebiler

Det skal etableres til sammen minimum 4 p-plasser innenfor byggeområdene som skal være plasser



øremerket hjemmetjeneste/servicebiler og taxi.

4.7 Lekeplasser

4.7.1 Generelt

Lekearealene søkes samlet fremfor å deles opp i flere mindre enheter. Småbarnslekeplass og nærlekeplass kan samlokaliseres. Lekeplassene skal tilby variert lek for barn i ulik alder og det skal etableres lekeredskaper som klatrestativ, huske, sklie, balanseapparat og trampoline. Min 50 % av det samlede arealet med dekke i lekearealene skal være fast (gummidekke).

4.7.2 Lekeplass BB2

Innenfor BB2 skal det etableres lekeplass med samlet areal min 100m², som skal tilby variert lek for småbarn (1-4 år).

4.7.3 Lekeplass BB3

Innenfor BB3 skal det etableres lekeplass med samlet areal min 150m², som skal tilby variert lek for små- og større barn (1-9 år).

4.7.4 Aktivitetsområde VG5

I areal inntil nordside av område GS3, i område VG5, skal det – dersom ikke hensyn til etablering og drift av veg KV og fortau F3 er til hinder for dette - etableres anlegg med allment tilgjengelige apparater/utemøbler som er egnet for trening/klatring/parkour. Apparatene skal utformes med sikte på at ungdom og unge voksne skal være primær mål-/brukergruppe.

4.8 Uteoppholdsareal

Krav til uteoppholdsareal (MUA) er min. 16 m² pr. boenhet.

Minimum 10m² skal ligge på gateplan/inngangsplan. Balkong, terrasse, takhage og lignende skal utgjøre minimum 6 m² pr. boenhet.

Uteoppholdsarealene skal ha trafiksikker adkomst, tilfredsstillende sol - og støyforhold og innby til opphold og sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill. 30 % av arealene skal være opparbeidet som sammenhengende grøntareal.

Lekeplasser og egnet del av friområder og grøntanlegg i planområdet kan inngå i beregning av uterom for områder BB2 og BB3. Med unntak av friområde FR4 inngår ikke friområder og grøntanlegg i planområdet i beregning av uterom for område BB1.

4.9 Atkomst

Prinsippløsning for kjøreatkomst er vist med atkomstpiler på plankartet.

Område E1 skal ha atkomst fra område V over område GS3.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Deler av områdene BB2, BB3 og E er regulert til båndlegging etter lov om kulturminner, Gimsøy kloster, jf. pkt. 10.1 Båndlegging etter Lov om kulturminner.



5.1 Utbyggingsformål, utnyttingsgrad og bruksareal

Utbyggingsformål, tillatt utnyttingsgrad og bruksareal fremgår av tabell. Bruksareal for hvert av områdene er veiledende. Totalt bruksareal i områder BB2 og BB3 skal ikke overstige 20.000 m² BRA til sammen.

Område	Formål	% - BYA ^{1,3}	m ² BRA ²
BB1	Bolig - blokkbebyggelse	Området er ferdig utbygget. Mindre tiltak kan tillates.	
BB2	Bolig - blokkbebyggelse	70	9.500m ²
BB3	Bolig - blokkbebyggelse	55	10.500m ²
S ⁴	Sentrumsformål, unntatt forretning	Utbygging / tiltak som er forenlig med verneinteresser knyttet til Klostergata 30 kan tillates.	

¹ Glassgårder, foajeer, haller, forsamlingslokaler eller andre fellesrom som naturlig har stor høyde under himling, skal regnes med faktisk gulvareal, dvs. uten beregningsplan / 3m høyde.

² Bruksareal (BRA) er inkludert utkraging over byggegrenser over tilliggende område. Garasjeanlegg under bakken / under lokk er ikke inkludert i BRA.

³ Prosent bebygget areal angir forholdet mellom bebygd areal og tomteareal. %-BYA angir det areal i prosent som bygningen, overbygd areal, konstruksjoner over bakken og nødvendig parkeringsareal opptar av terrenget, jf. veileder, Grad av utnytting, 2014. Utendørs lekeapparater/møblering og anlegg for sykkelparkering skal ikke medregnes i BYA.

⁴ Sentrumsformål innbefatter forretning, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/ overnatting og bevernting.

5.2 Bebyggelsesstruktur og byggehøyder.

Krav til bebyggelsesstruktur og byggehøyder:

Område	Bebyggelsesstruktur, kotehøyde
BB1	Eksisterende bebyggelsesstruktur og byggehøyder skal opprettholdes. Mindre tiltak kan tillates.
BB2	Bebyggelsen skal ha en åpen struktur som opprettholder siktlinjer fra Klostergata mot Hjellevannet. Bebyggelsen skal formes med oppbrutte volumer og varierte byggehøyder. Hvert bygg skal være sammensatt av volumer som har innbyrdes høydeforskjell min. 3m. Den laveste delen av bygningsmassen i BB2 skal anlegges mot vest. Den høyeste delen av bygningsmassen i BB2 skal anlegges mot nord. Variasjon: c+23/ c+38.
BB3	Bebyggelsen skal ha en åpen struktur som opprettholder siktlinjer fra Klostergata mot Hjellevannet. Bebyggelsen skal formes med oppbrutte volumer og varierte byggehøyder. Hvert bygg skal være sammensatt av volumer som har innbyrdes høydeforskjell min. 3m. Den laveste delen av bygningsmassen i BB3 skal anlegges mot vest. Den høyeste delen av bygningsmassen i BB3 skal anlegges motsør. Variasjon: c+26/ c+38.
S	Tiltak som er forenlige med verneinteresser knyttet til Klostergata 30 kan tillates.

Tilbaketrukket takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn skal etableres innenfor maksimal tillatt gesims-/ mønehøyde. Takoppbygg kan maksimalt dekke 5 % av byggets totale takflate. Tekniske installasjoner på tak skal trekkes tilbake fra fasadeliv.

Parkeringskjeller tillates eksponert som sokkel under bygg, med høyde inntil 1,2m over terrengnivå.



5.3 Byggegrenser

Der hvor byggegrense ikke er vist på plankart gjelder formålsgrense som byggegrense. Byggegrenser vist på plankart i områder BB2 og BB3 avgrensner et gårdsrom som bebyggelsen skal organiseres omkring.

Over fortau F1 kan balkong tillates utkraget med inntil 2m, dersom utkraging har fri høyde >5m over fortausplan.

I områder BB2 og BB3 kan balkong tillates utkraget inntil 2,5m utover regulert byggegrense mot område GS1, dersom min. 50% av lengde på brystning/rekkverk omkring balkong utformes med ikke-transparent materiale - på side orientert mot gangvei.

Terrasse for bolig på inngangsplan i områder BB2 og BB3 kan tillates anlagt inntil 2,5m utover byggegrense mot område GS1, dersom nivå på terrasse anlegges min. 0,5 m over nivå på tilstøtende del av gangvei. Det må også etableres buffervegetasjon som gir tilfredsstillende skjerming mellom private uteplasser og gangveg – jf. pkt. 5.4.2.

5.4 Utforming av bygninger og anlegg

5.4.1 Generelt

Bebyggelsen skal tilpasses og ta hensyn til landskapsbilde, terrengform, eksisterende bygningsstruktur, vegetasjon, grunnforhold, hydrologi og lokalklima. Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming av høy kvalitet. Det skal legges vekt på å utvikle gode, funksjonelle bygg tilpasset den urbane karakteren i området. I hovedsak skal ny bebyggelse gis et tidstypisk formuttrykk. Friområder og uteareal skal opparbeides på en måte som bidrar til å danne gode offentlige og halvoffentlige rom i planområdet.

Uterom i byggeområder skal opparbeides og beplantes slik at de fremstår med et grønt/parkmessig preg, og skal primært tilrettelegges for lek og opphold. Bygningsmasse skal utformes på en måte som gir tilfredsstillende solforhold i uterom. Gårdsrom skal være fremkommelige for nødvendig nød-/nyttetraffikk.

5.4.2 Buffer mellom gangveg og boligbebyggelse

Areal mellom GS1 og uteplasser for boliger i områder BB2 og BB3 skal beplantes med hekker/busker, slik at vegetasjonen danner en tydelig buffer mellom offentlig og privat område. Buffersonen skal ha bredde min. 1,5m.

5.5 Energianlegg, område E1

Område E1 skal nyttes som privat anlegg for energiproduksjon.

5.6 Energianlegg, område E2

Område E2 skal være privat, og skal nyttes til oppføring av nettstasjoner for strømforsyning til planområdet. Gjennom E2 kan det tillates samordning for etablering av snarvei/trapp mellom planområdet og Klostergata.



5.7 Renovasjonsanlegg, områder R1 og R2

I områder R1 og R2 skal det etableres dypoppsamlingsanlegg for renovasjon. Anleggene skal være felles for boliger i BB1 og BB2. Kommunen kan tillate at utstrekning og plassering av områder R1 og R2 justeres ifm. byggesøknad.

6 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Deler av områdene for samferdsel og teknisk infrastruktur er regulert til båndlegging etter lov om kulturminner, Gimsøy kloster, jf. pkt. 10.1 Båndlegging etter lov om kulturminner.

6.1 Veg V

Veg V skal opparbeides som vist på plankart, og skal nyttes som privat atkomstveg for kraftstasjon i område E1. Vegen skal være allment tilgjengelig, og skal tilrettelegges for GS-kryssing, slik det fremgår av plankart.

6.2 Kjøreveg KV

Kjøreveg KV skal nyttes som offentlig veg, og skal opparbeides som vist på plankart. KV skal utformes for lav hastighet, med tilstrekkelig fri høyde for vareleveranse og med vekt på god formgivning og trygg ferdsel for alle grupper forgjengere, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede. Veggeometri skal være tilpasset helhetlig løsning for flomveger/overvannshåndtering.

6.3 Fortau, F1 – F4

Fortau F1 – F4 skal nyttes som offentlige samferdselsområder, og skal opparbeides som vist på plankart.

6.4 Gang- og sykkelveg, GS1 – GS5

Områder GS1 – GS5 skal nyttes som offentlige gang-/sykkelveger. Områdene skal opparbeides som vist på plankart.

6.4.1 GS1

Mellom områder V og E1 tillates kryssing med kjøretrafikk over GS1, slik det fremgår av plankart.

6.4.2 GS2

Område GS2 skal opparbeides som en mindre plassdannelse som markerer møtet mellom GS-trasé og Herkulesbrua. Området skal tilrettelegges med sitteplasser/benker i randsone mot veg. Det skal vurderes muligheter for å etablere en trapp fra GS2 og opp mot kjøreveg for å gi mulighet for en snarveg mellom GS2 og F3.

6.4.3 GS3

Område GS3 skal holdes åpen for nødtrafikk.



6.4.4 GS4

GS4 skal opprettholdes som areal for gangbro mellom Klosterøya og Herkulesområdet.

6.4.5 GS5

Område GS5 skal holdes åpen for nød- og nyttetraffikk, inklusive nyttetraffikk til/fra «Renseanlegget».

6.5 Annen veggrunn, teknisk, VT1 – VT6

Områder VT1-VT6 skal være offentlige.

6.5.1 VT1 – VT4

Områdene skal nyttes til kantparkering langs kjøreveg KV.

6.5.2 VT5 – VT6

Områdene VT5 og VT6 skal opprettholdes som areal for fundamenter under Herkulesbrua.

6.6 Annen veggrunn, grøntanlegg, VG1 – VG7

Områder VG1 – VG7 skal være offentlige. Områdene skal gis harmonisk terrengbearbeiding og parkmessig opparbeiding, tilpasset tilstøtende friområder og byggeområder.

I områder VG1 og VG5 tillates tilrettelegging for opphold og fysisk aktivitet.

I østre del av område VG1 tillates etablering av trappeforbindelse/snarveg til Klostergata.

7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 Båndlegging

Områdene FR1, FR3, VS1, VS2 og del av område FR2 er regulert til båndlegging etter lov om kulturminner, Gimsøy kloster, jf. pkt 10.1.

7.2 Naturområde N

Område N skal opprettholdes som offentlig naturområde.

7.3 Friområder FR1 – FR4

7.3.1 Generelt

Friområder skal være allment tilgjengelige. Alle anlegg skal utformes med bestandige materialer og tilrettelegges for sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill for hele befolkningen, herunder bevegelsehemmede, orienteringshemmede og allergikere. Møblering og oppføring av konstruksjoner/anlegg kan tillates, dersom det fremmer området egnethet som friområde.



7.3.2 FR1

Frrområde FR1 skal være felles for boliger i områder BB2 og BB3, og skal samtidig være allment tilgjengelig. FR1 skal opparbeides som en grønn lunge med stor variasjon i vegetasjon både mht. type og sjikt. Det skal etterstrebtes at området får en årstidsvariasjon ved å velge vegetasjon med variert blomstring og farger. Det skal også benyttes insektvennlig vegetasjon innenfor området. Planter og trær som har store pollenutslipp skal unngås.

Det skal tilrettelegges for gode offentlige møteplasser i FR 1, og en del av disse skal møbleres med varierte sittemuligheter. I FR1 skal det etableres en åpen slette for ballspill, lek og aktivitet.

7.3.3 FR2

Frrområde FR2 skal være felles for boliger i områder BB2 og BB3, og skal samtidig være allment tilgjengelig. I FR2 skal det etableres amfi i skråning mot Hjellevannet. Opparbeiding og skjøtsel i område FR2 skal gjennomføres slik at de bratte partiene i skråning mot Hjellevannet beholder preg av å være naturområde.

Behov for løsninger for stengsel/gjerde på den eksisterende bryggekonstruksjonen i FR2 skal avklares og dokumenteres i forbindelse med søknad om tiltak som legger til rette for ferdsel og opphold i og ved dette området. Tiltak/tilrettelegging for allmenn ferdsel nær Hjellevannet skal avveies mot fare knyttet til strømforhold i vannet/kraftanlegg i nærheten, jf. pkt. 8.2.

Kjøreatkomst til vestsiden av «Renseanlegget», gjennom nordre del av FR2, tillates opprettholdt som vist på plankart. Eksisterende skogalm sentralt i område FR2 skal bevares.

7.3.4 FR3

Frrområde FR3 skal være offentlig.

7.3.5 FR4

FR4 skal inngå som del av frrområde i tilstøtende areal nord for planområdet.

7.4 Vegetasjonsskjerm VS1 – VS2

Områdene er grønne buffersoner mellom Herkulesbrua og Klosterbrua. Eksisterende teknisk anlegg i område VS1 tillates samtidig nyttet ifm. drift/virksomhet i område E1. Trær i disse områdene skal i størst mulig grad bevares.

8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Friluftsområder i vassdraget skal være offentlige.



8.1 Friluftsområde FRV1

I område FVR1 tillates tilrettelegging for ulike aktiviteter i sjø, herunder brygger, badeplass, badeanlegg og flytende scene. Tiltak i området skal være utformet mht. sikkerhet / nærhet til kraftstasjon.

8.2 Friluftsområder FRV2 og FRV3

Nødvendig ferdsel og tiltak knyttet til sikring/drift av virksomhet i område E tillates i områder FR2 og FR3. På grunn av nærhet til kraftstasjon tillates det ikke tilrettelegging for allmenn ferdsel i området sør for lense i Hjellevannet.

9 HENSYNSSONER

9.1 Frisikt, H140_1

Sektor 4, siktsonen fra tidligere Gimsøy Kloster til Hakasteinen (Faret kirke med Galgeholmen), fremgår av plankart. I denne sektoren tillates ikke byggverk/ innretninger som vil være til hinder for utsikten til disse viktige historiske stedene.

9.2 Flomfare, H320_1 – H320_2

Konstruksjoner og anlegg i flomutsatt område skal utformes slik at de tåler å bli utsatt for flom.

9.3 Bevaring naturmiljø, H560_1

Område H560_1 er område med bløtbunnvegetasjon. Eventuelle inngrep i området skal være godkjent av kommunen.

Eksisterende trær langs Klostergata er regulert til bevaring. Ved vurdering av fellingstillatelse skal biologisk kompetanse benyttes. Dersom det gis tillatelse til å felle enkelttrær, skal det plantes nye.

9.4 Bevaring av kulturmiljø

9.4.1 Eksisterende natursteinsmur

Natursteinsmuren som løper i overgangen mellom Ladegården, Klostergata 30 og de laveliggende områdene ut mot Hjellevannet skal - i den grad det er mulig - bevares og integreres i ny bebyggelse.

Alternativt skal naturstein gjenbrukes i anlegget. Muren tillates ikke fjernet innenfor bevaringsverdig område. Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Biologisk kompetanse skal benyttes for vurdering av felling av større trær. Ved nyetablering skal stedegen eller historisk riktig vegetasjon benyttes.



9.4.2 Klostergata 30, H570_1

Bygninger, konstruksjoner og anlegg som er avmerket med "Bevaring av bygninger" på plankartet, tillates ikke revet/fjernet. Et skadet kulturminne eller deler av det, kan nektes revet/ fjernet dersom det etter kommunens skjønn ikke anses som urimelig å forvente at eieren setter i stand kulturminnet. Dersom riving/ fjerning tillates må det dokumenteres at kulturminnet kan erstattes med nybygg/ tilbygg som tilfører området kvaliteter på linje med kulturminnet som søkes revet/fjernet.

Bygninger/anlegg/konstruksjoner (kulturminner) kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at eksteriøret med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Alternativt kan kulturminnet føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller et fasadeuttrykk i samsvar med kulturminnets alder eller områdets karakter.

Ved utbedring, reparasjon og eventuell gjenoppføring av kulturminner, skal opprinnelige bygningsdeler og materialer i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Det som finnes av gamle trapper, steinsetting e.l. skal tas vare på. Anlegg av ny steinsetting, beplantning o.l. skal enten gjøres med tradisjonelle teknikker og materialbruk fra samme stilperiode som bygningene, eller anlegges med et moderne uttrykk.

Nybygg kan godkjennes innenfor planområdet under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres. Nybygg skal tilpasses og utformes med utgangspunkt i bygningsmiljøets historiske karakter, men kan gis et moderne uttrykk. Tilpasning i denne sammenheng betyr at plassering, størrelse, funksjon, materialbruk, detaljering, farger og beplantning skal harmonere med den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området.

10 BÅNDLEGGINGSSONER

10.1 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730_1

Deler av Klosterøya er definert som automatisk fredet kulturminne – Gimsøy Kloster. Før iverksetting av ethvert tiltak innenfor området som omfattes av båndlegging etter lov om kulturminner, skal det foretas arkeologisk granskning av berørte fredet kulturminnet. Det skal tas kontakt med regionalt kulturminnevern i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang og kostnader for arkeologisk granskning kan fastsettes.