

Bestemmelser

§ 1 Byggeområder, plankrav

(Plan- og bygningsloven § 20-4, annet ledd, bokstav a)

I byggeområder for framtidig by- eller tettbebyggelse vil det kreves reguleringsplan for tiltak som krever søknad etter plan- og bygningslovens § 93.

I omformingsområde for by- eller tettbebyggelse utarbeides ny reguleringsplan dersom gjeldende reguleringsplan ikke er i tråd med målet om omforming av bydelen. Unntatt fra regelen er mindre tiltak.

For følgende tiltak skal det utarbeides reguleringsplan:

- etablering av nytt kjøpesenter eller utvidelse av eksisterende kjøpesenter til over 2000 m² innen felles klimatisert sone,
- større anlegg for kulturformidling,
- større idrettsanlegg, som baner for ballspill og idrettshaller.

For følgende avgrensede områder på plankartet kreves det reguleringsplan:

TBO = Tettbebyggelse, omforming

TB = Tettbebyggelse

Kode	Navn
TBO 01	Martodden
TB 03	Hedmarkstoppen
TB 04	Voll
TB 05	Flyplassen
TB 06	Mæhlumsløkka
TBO 07	Ankerskogen vg. skole
TBO 08	Vang brenneri

For følgende spesifiserte områder på plankartet kreves det bebyggelsesplan:

Kode	Navn
TB09	Hjellum
TB10	Hoel østre

Følgende område kan bygges ut direkte med hjemmel i kommuneplanens arealdel:

Kode	Navn
TB02	Del av Børstad

§ 2 Byggeområder for bybebyggelse

(Plan- og bygningsloven § 20-4, annet ledd, bokstav b)

I byggeområder for bybebyggelse tillates etablering av boliger og næringsvirksomhet. Det skal tas hensyn til utbyggingens effekt på trafikksystemet.

Mjøsgløtt fra tverrgatene i sentrumskvadraturen og Østbyen skal bevares åpne slik at den visuelle kontakten med vannet og mjøslandskapet opprettholdes og forsterkes.

§ 3 Byggeområde for tettbebyggelse

(Plan- og bygningsloven § 20-4, annet ledd, bokstav b)

I eksisterende byggeområder for tettbebyggelse skal det bygges boliger.

For omformingsområder og områder for framtidig tettbebyggelse, kan det etter en nærmere vurdering, tillates blanding av næringer og bolig.

Ved utbygging i områder for tettbebyggelse skal det tas hensyn til naturområder med verdi for biologisk mangfold og rekreasjon.

§ 4 Byggeområde med underformål bevaring (Hamarkaupangen)

(Plan- og bygningsloven § 20-4, annet ledd, bokstav b) og § 25 nr. 6)

Alle byggetiltak innenfor byggeområdet, og tiltak som kan påvirke kulturminner innenfor området, kan bare skje etter særskilt tillatelse fra kulturvernmyndighetene.

Bygge- og anleggstiltak som medfører inngrep i grunnen er ikke tillatt uten etter særskilt tillatelse fra kulturminnemyndigheten. Dette gjelder også graving av kabel- og dreneringsgrøfter eller andre terrenginngrep.

§ 5 Byggeområder for virksomheter

(Plan- og bygningsloven § 20-4, annet ledd, bokstav b)

I virksomhetsområde VO 01, VO 02 og VO 03 (VO = Virksomhetsområde) kan det etableres forretning, kontor og lettere industrivirksomhet i kombinasjon med boliger. Boliger tillates bare i henhold til vedtatt reguleringsplan.

I andre virksomhetsområder tillates ikke etablering av boliger.

I industri- og lagerbebyggelse på eiendommer i virksomhetsområder som grenser til hovedveg, jernbane eller boligområde – enten direkte eller med veg imellom – skal det opprettes et minst 5 meter sammenhengende vegetasjonsbelte med minst en trerekke på alle grensestrekninger.

§ 6 Tomteutnyttingsgrad i ensartet bebyggelse

(Plan- og bygningsloven § 20-4, andre avsnitt, bokstav a) og b)

Bestemmelsen referer til Temakart ensartede områder i Hamar by.

Villaområder:

For fortetting i villaområder, gjelder det at arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §§ 84, 86a og 93, samt fradeling til slike formål, kan godkjennes uten bebyggelsesplan dersom tomteutnyttingsgrad ikke overstiger % - TU 35 (jfr. temakart "Ensartede områder i Hamar by").

- BRA skal ikke overstige 300m² pr. eiendom.
- Kjeller medregnes ikke når denne bare inneholder tilleggsdel.
- For underetasje medregnes 50%, såfremt det ikke er egen boenhet i underetasjen. Da skal hele boligarealet medregnes og eventuelt 50% av resterende areal som tilhører hovedleilighet.
- Legges garasjer og lignende i terrenget med flatt tak som benyttes som uteareal, medregnes ikke arealet.
- En garasje på 18m² tillegges hver boenhet når den er over 60 m² BRA.

Gruppebebyggelse:

For fortetting i gruppebebyggelse, gjelder det at arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §§ 84, 86a og 93, samt fradeling til slike formål, kan godkjennes uten bebyggelsesplan dersom tomteutnyttingsgrad ikke overstiger % - TU 45 (jfr. temakart "Ensartede områder i Hamar by").

Blokkbebyggelse:

For fortetting i blokkbebyggelse, gjelder det at det for arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §§ 84 og 93, samt fradeling til slike formål skal utarbeides bebyggelsesplan. Mindre tilbygg er unntatt fra bestemmelsen (jfr. temakart "Ensartede områder i Hamar by").

§ 7 Institusjonsområder

(Plan- og bygningsloven § 20-4, annet ledd, bokstav b)

I institusjonsområder kan tillates offentlige og private bygninger for offentlige og allmennyttige formål, samt bolig- og næringsvirksomhet i begrenset omfang. Ved tiltak etter plan- og bygningslovens § 93, 1. og 2. ledd, skal hensynet til historisk verdi, arkitektonisk uttrykk samt landskap, sammenhengende grøntdrag, turveger, biologisk mangfold, lek og rekreasjon vektlegges og ivaretas. Institusjonsområder skal være grønne, åpne og tilgjengelige for allmennheten så langt det er mulig.

§ 8 Byggeområde for grønnstruktur

(Plan- og bygningsloven § 20-4, annet ledd, bokstav b og d)

I byggeområde for grønnstruktur kan tillates byggetiltak i samsvar med områdets karakter og bruk.

§ 9 Grønnstruktur med bebyggelse

Grønnstruktur med bebyggelse skal være friområde, men det kan tillates frittliggende bebyggelse med forretning, kontor, bevertning og kultur, tillatt TU max. 50% og byggehøyde 1-3 etasjer.

§ 10 Lekeplasser og oppholdsområder

(Plan- og bygningsloven § 20-4, annet ledd, bokstav d)

Uteareal for nye heltidsbarnehager skal være minst 100 m² pr. barn, men minst 50 m² der det etter det faste utvalget for plansaker sitt skjønn, er tilstrekkelig adgang til lek i direkte tilknytning til barnehagen.

Uteområdet i barnehager skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest utstedes.

Ved fortetting i eksisterende områder for tettbebyggelse, skal lekeplasser og friområder sikres sentral plassering i forhold til boligene og være lett og trafiksikkert tilgjengelig fra alle boliger de skal dekke. Lekeplassene og atkomstene skal være trafiksikre før ferdigattest utstedes. Eventuelt kan krav om dette stilles i brukstillatelsen.

Dersom bydelen eller kvartalet i utgangspunktet ikke er sikret kvartalslekeplasser og sentrale lekefelt i henhold til bestemmelsene, må det sikres tilfredsstillende lekearealer i forbindelse med fortetting av området.

For lekeplasser i eksisterende områder for tettbebyggelse, skal det tilstrebes samme lekeplassetthet som forutsatt i nye områder og omformingsområder, men lekefelt og ballfelt kan aksepteres ned til 1 daa og kvartalslekeplasser ned til 0,5 daa.

Sentrale lekefelt og ballfelt for felles opphold og lek bør i by- og tettbebyggelse ikke ligge mer enn 400 meter fra bolig. Sentrale lekefelt for større barn bør være minimum 6 daa.

Kvartalslekeplasser skal være på 2 daa og ikke ligge mer enn 150 meter fra bolig. Kvartalslekeplass bør etableres i tettbebyggelse med mer enn 10 boliger.

I bybebyggelse med høy tetthet aksepteres mindre uteareal, men det bør ikke være mindre enn 25 m² pr. bolig.

§ 11 Kjøpesenter

(Plan- og bygningsloven § 20-4, annet ledd, bokstav b)

Etablering eller utvidelse av kjøpesenter eller forretning til samlet klimatisert sone med bruttoareal over 2000 m² tillates bare i områder som på plankartet er angitt med særskilt grense for etablering av kjøpesenter. Unntak gjelder for plasskrevende varer som f.eks. hagesenter, hvitevarer, brunevarer, møbler, bygningsmaterialer, biler.

§ 12 Anlegg for kulturformidling / kulturhus

(Plan- og bygningsloven § 20-4, annet ledd, bokstav b)

Større anlegg for kulturformidling skal ikke tillates i tilknytning til bilbaserte kjøpesentra. Kulturbygg skal lokaliseres til sentrale deler av byen for å styrke sentrum som møtested og stimulere sammenhengen mellom folkeliv, servering og kultur.

§ 13 Idrettsstadion

(Plan- og bygningsloven § 20-4, annet ledd, bokstav b)

Stadion med tribuneanlegg skal lokaliseres slik at det er god parkeringsmulighet og tilgjengelighet med kollektive transportmidler og skal utformes med særskilt vekt på estetikk og identitetsskaping.

§ 14 Rekkefølgebestemmelser for utbygging

(Plan- og bygningsloven § 20-4, annet ledd, bokstav b)

Utbygging i byggeområdene kan ikke finne sted før nødvendige tekniske anlegg som veg, gang- og sykkelveg og trafiksikre forhold, også for funksjonshemmede, vann og avløp, elektrisitetsforsyning, lekeplasser og skolekapasitet, er etablert.

§ 15 Energi

(Plan- og bygningsloven § 66a)

Byggverk skal lokaliseres, plasseres og / eller utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger, avhengig av lokale forhold.

Ved utarbeidelse av regulerings- og bebyggelsesplaner innenfor konsesjonsområder for fjernvarme, skal det lages bestemmelser om vannbåren varme og tilknytning til fjernvarmenettet.

2. Landbruks- natur- og friluftsområder (LNF)

§ 16 Landbruks- natur- og friluftsområder der spredt boligbygging er tillatt

(Plan- og bygningsloven § 20-4, annet ledd, bokstav c)

I soner lokalisert som vist på plankartet, kan det, etter landbruksmyndighetenes samtykke i henhold til Jordlovens § 9 og

§ 12, oppføres boligbebyggelse eller vesentlig utbedres eksisterende boligbebyggelse utenom stedbundet næring, samt fradeles eller bortfestes tomter til boligformål.

Antall nye bygninger innenfor hvert område angitt:

SB1 Skjeset: 10 boliger

SB2 Skålerud: 5 boliger

SB3 Greftenenga: 5 boliger

SB4 Bekken: 5 boliger

Det kan ikke oppføres ervervsbebyggelse utenom stedbundet næring eller fradeles/bortfestes areal til slikt formål i disse områdene.

§ 17 Landbruks- natur- og friluftsområder der hytter kan omdisponeres til helårsbolig

(Plan- og bygningsloven § 20-4, annet ledd, bokstav c)

I området SBF nordvest for fylkesvegen ved Vangseter kan det tillates omdisponering av hytter / hyttetomter til helårsboliger / boligtomter under forutsetning av at avkjøringstillatelse for helårsbolig innvilges av vegmyndigheten.

I henhold til plankartet, skal ingen nye enheter tillates.

§ 18 Landbruks- natur- og friluftsområder med tillatt spredt fritidsbebyggelse

(Plan- og bygningsloven § 20-4, annet ledd, bokstav c)

Økning i antall fritidsboliger / seterhus tillates ikke, men det kan tillates ombygginger, tilbygg eller andre tiltak, under forutsetning av at dette gjøres på en slik måte at det fremmer bevaring eller gjenskaping av setermiljø.

3. Områder for råstoffutvinning

§ 19 Råstoffutvinning

(Plan- og bygningsloven § 20-4, annet ledd, bokstav a)

Nye områder for råstoffutvinning / massetak over 1000 m² eller uttaksvolum 1000 m³ må inngå i godkjent reguleringsplan før nyetablering eller utvidelser kan tillates.

4. Områder langs vassdrag

§ 20 Vernesone langs vassdrag

(Plan- og bygningsloven § 20-4, annet ledd, bokstav f)

Med mindre annet er bestemt i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller kommunedelplan, er det ikke tillatt å sette i verk bygge- og anleggsvirksomhet som nevnt i § 84, § 86a og b og § 93, samt fradeling til slike formål langs vassdrag, og med grenser som nedenfor. Unntatt fra forbudet er bygge- og anleggsvirksomhet som ledd i vannforsyning, avløpsanlegg, alminnelig samferdsel eller enklere tilrettelegging for friluftsliv.

Forbudet gjelder i 0metersbeltet langs

- Mjøsa
- Brumundsjøen
- Spjeldsjøen
- Nybusjøen
- Kveådammen

Forbudet gjelder innenfor 0meter på hver side

- Åsta
- Nybuelva
- Kveåas hovedøp
- Flagstadelva innenfor Vang almenning

Forbudet gjelder innenfor 0meter på hver side av

- Lageråa sør for Vang almenning
- Svartelva
- Finsalbekken
- Flagstadelva sør for Vang almenning
- andre vassdrag med helårs vannføring

5. Generelle bestemmelser

§ 21 Forholdet til kommunedelplaner

(Plan- og bygningsloven § 20-4, annet ledd, bokstav h)

Følgende kommunedelplaner (KDP) gjelder foran kommuneplanens arealdel 2005 – 16:

- Kommunedelplan for sentrum, vedtatt 14. juli 1995
- Kommunedelplan for sørøstre bydeler, vedtatt 17. februar 1998
- Kommunedelplan for Strandsonen, vedtatt 25. juni 2003
- Kommunedelplan for Vang almenning, vedtatt 02.mars 2005

§ 22 Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som skal gjelde foran arealdelen

(Plan- og bygningsloven § 20-4, annet ledd, bokstav h)

I hovedsak skal reguleringsplaner og bebyggelsesplaner av relativt nyere dato og som ikke er gjennomført, samt planer med områder som er regulert til spesialområde bevaring, gjelde foran kommuneplanens arealdel. Andre reguleringsplaner gjelder som retningslinje inntil det fattes eget opphevingsvedtak.

Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som skal gjelde foran arealdelen er:

Nr planarkiv	Nr på reguleringsplan /bebyggelsesplan	Vedtatt dato
41	Olsrudområdet 1	03.03.1983
43	Sælid gård	24.07.1978
61	Sagenga – Prestegårdsjordet I	29.06.1981
62	Prestegårdsjordet II	24.01.1984
63	Olsrudområdet 2	17.12.1986
71	Ridabu 1	26.06.1987
80	Gåsbu	29.03.1989
78	Vangseter 1	12-09.1990
272	Ajer gård – et område	23.03.1984
275	Gamle Sagatun	12.03.1984
287	Furnesvn. 24 og 28	18.04.1988
289	Del av Furuberget gård	09.04.1986
290	Ankerløkka	26.06.1986
303	Gamle husmannsplasser	03.04.1988
305	Furuberget gård	09.05.1990
506	Furuberget / Frøbergsberget, del 3A + 3B	15.06.1994
507	Furuberget / Frøbergsberget, del 2 Gamle Hamar	15.06.1994
512	Vangseter 2	23.10.1995
515	Grønnegata 93, 95, 97, 101 og Kirkegata 11	13.03.1996
B522	Furubergsvegen (B09)	30.04.1997
525	Felleskjøpet, Østlandet Sælid	18.06.1997
526	Prestrudhallen	24.09.1997
B527	Kvartal 58	22.10.1997
529	Trehørningen næringsområde	06.05.1998
532	Høiensalgata 72, Ny Sagatun	06.05.1998
B536	Gåsbu hyttegrend	13.01.1999
538	Furubergsvegen 125 – 135	22.03.2000
540	Furuberget vest	08.10.1997
544	Del av Hakabekkvegen, Aluvegen, Høiensalgata og Bryggerigata	20.06.2001
547	Kapp – Karset	26.03.2003
E548	Vangli barnehage	20.12.2000
556	Høgskolen i Hedmark avd. Lærerutd. – Hamar og nærmeste omgivelser	14.02.2001
557	Området Disen gård	13.02.2002
558	Endret reguleringsplan for del av Furuberget gård	16.10.2002
560	Ringgata 181	24.10.2001
568	Furnesvegen 107	16.10.2002
569	Strandvegen 164	10.10.2001
B571	Hamar bryggeri	22.08.2001
572	Vognvegen 25, Aslak Bolts g 48 (MAXI) og Aslak Bolts g 42	Dep. 28.08.03
574	Utstillingsplassen	08.05.2002
577	Vang grustak.	05.12.2001
577mve1	M.v.e. Vang Grustak	05.03.2003
578	Furuberget gård	22.05.2002

580	Vognvegen, Sven Morens veg og Bekkesvevegen (gml. Best.265)	16.10.2002
581	Et område rundt Sigurd Jarls gate 2 og 4b. (gml. Best.316)	18.12.2002
582	Kvartal 34 og 37	13.02.2002
583	Sickelskvartalet	16.10.2002
587mve1	M.v.e. av reg. plan for områder langs Åkersvikavegen	17.03.2004
588	Rv. 25 Grubøl – Ålstad Øst	22.05.2002
589	Del av Kirkebyenga 29-31	31.03.2004
592	Kryss med Vangsvegen og F77 Ringgata	21.05.2003
594	FV. 117/Hjellumsvegen mellom Kvekavegen og jernbanen	18.02.2004
596	Endret reg. plan for Snekkerstufeltet/	19.02.2003
596B	Bebyggelsesplan Snekkerstufeltet B5	30.04.2003
598	Helvetesbakka	10.09.2003
599	Finsal R04 E1 og E2 (blokker)	25.06.2003
600	Kjelstadli	25.06.2003
601	Parkgata 12-14. Alt 1	27.09.2003
602	Røreksgate	18.02.2004
605	Fuglsethtomta	18.02.2004
B606	Klukstuen, felt 1, bebyggelsesplan	
607	Fv. 74, Vognvegen, Voll – Kårtorpvegen	31.03.2004
B611	Vangsvegen 73	13.10.2004
B613	Holsetgata 22. Biohuset, bebyggelsesplan	21.04.2004
614	Storhamarsenteret / Norsk Tipping m.m.	17.11.2004





§ 23 Kulturminner

Tiltak som angitt i plan- og bygningslovens § 81, § 87, § 91a, § 93, 1. og 2. ledd som berører områder regulert til spesialområde bevaring eller kulturminner utenfor regulert område, skal oversendes kulturminnemyndigheten for uttalelse.

§ 24 Trafikale konsekvenser

Inntil ny revidert transportplan for Hamar foreligger, skal de trafikale konsekvensene for hovedvegene utredes for utbygginger over 2000 m² når det gjelder varehandel, og 5000 m² for øvrige utbygginger.

Holdning til avkjøring på/fra veger i Hamar

-  Holdn. kl. 1. Meget streng holdning.
-  Holdn. kl. 2. Streng holdning.
-  Holdn. kl. 3. Mindre streng holdning.
-  Holdn. kl. 4. Lite streng holdning.

