



Hamar kommune

Kommuneplanens arealdel 2018-2030

Bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt av kommunestyret i møter
30. mai 2018, sak 42/18
20. juni 2018, sak 76/18.

Innhold

HENSikten MED KOMMUNEPLANENS AREALDEL	3
1 KRAV OM REGULERING OG FORHOLDET TIL ELDRE REGULERINGSPLANER OG KOMMUNEDELPLANER	3
1.01 STØRRE PLANARBEIDER OG KRAV OM OMRÅDEREGULERING	3
1.02 KRAV OM REGULERINGSPLAN	3
1.03 FORHOLDET TIL ELDRE KOMMUNEDELPLANER	4
1.04 FORHOLDET TIL ELDRE REGULERINGSPLANER	4
2 GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.....	5
2.01 UTBYGGINGSAVTALER	5
2.02 REKKEFØLGEKRAV	5
2.03 KRAV OM MEDVIRKNING	6
2.04 KRAV OM REGISTRERING OG ANALYSE FOR Å IVARETA OMRÅDEKVALITET	6
2.05 LOKALISERING AV VIRKSOMHETER – GENERELT	6
2.06 HANDEL OG KJØPESETERGRENSE	8
2.07 NATURVERDIER OG GRØNNSTRUKTUR	8
2.08 AREALER FOR BARNEHAGER OG SKOLER	8
2.09 AREALER FOR LEK OG REKREASJON	9
2.10 KULTURMINNER OG KULTURMILJØER	11
2.11 KUNST OG KULTUR	12
2.12 KRAV TIL LØSNINGER FOR VANN OG AVLØP OG OVERVANNSHÅNDTERING	12
2.13 KRAV TIL LØSNINGER FOR VEG OG TRANSPORT	13
2.14 KRAV OM RISIKO OG SÅRBARHETS VURDERINGER	14
2.15 RADONSIKRING	14
2.16 STØY OG LUFTKVALITET	15
2.17 BYGGEGRENSER	15
2.18 ENERGI OG FJERNVARME	16
2.19 GRAD AV UTNYTTING	16
2.20 UNIVERSSELL UTFORMING	17
2.21 RIVINGSTOMTER OG MIDLERTIDIG BRUK AV AREALER	18
2.22 FAST FORANKRING OG LAGRING AV BÅTER, HUSBÅTER MV. VED MJØSA	18
2.23 TEKNISKE ANLEGG, HERUNDER ELEKTRONISKE KOMMUNIKASJONSANLEGG OG TRAFOKIOSKER	18
2.24 FORHOLDET TIL JORDLOVEN OG GJENBRUK AV MATJORD	19
2.26 KRAV OM PARKERINGSAREALER FOR BIL OG SYKKEL	19
2.27 ESTETIKK, ARKITEKTUR OG BYFORM	19
2.28 SKILT OG REKLAME	19
3 BOLIGBEBYGGELSE	20
3.01 GENERELLE BESTEMMELSER FOR BOLIGBEBYGGELSE	20
3.02 FORTETTING, INKL. PÅBYGG OG TILBYGG	21
3.03 SPEIELLE KRAV TIL DE ENKELTE BOLIGOMRÅDENE	22
4 FRITIDSBEBYGGELSE	25
4.01 GENERELLE BESTEMMELSER FOR FRITIDSBEBYGGELSE	25
4.02 SÆRLIGE REGLER FOR FRITIDSBEBYGGELSE MED STANDARD A	27
4.03 SÆRLIGE REGLER FOR FRITIDSBEBYGGELSE MED STANDARD B	27
5 SENTRUMSFØRMÅL OG BYBEBYGGELSE	27
6 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING	29
7 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL	29
8 RÅSTOFFUTVINNING	29
9 NÆRINGSBEBYGGELSE (FORRETNING, KONTOR, HOTELL, BEVERTNING, INDUSTRI, LAGER)	30
10 GRAV- OG URNELUND	32

11 IDRETTSANLEGG	32
12 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL	32
13 SAMFERDSEL	33
14 GRØNNSTRUKTUR	34
15 GRØNNSTRUKTUR MED BEBYGGELSE	34
16 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER	35
16.1 GENERELLE BESTEMMELSER	35
16.2 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER MED SPREDT BOLIGBEBYGGELSE	36
16.3 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER MED SPREDT NÆRINGSBEBYGGELSE	37
16.4 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER MED SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE (SETEROMRÅDER)	37
17 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG	38
17.1 FRILUFTSOMRÅDE - BADEOMRÅDE.....	38
17.2 BÅTHAVN.....	38
18 BESTEMMELSESONRÅDER	39
19 HENSYNSSONER	40
19.1 SIKRINGSSONE.....	40
19.2 STØYSONER.....	40
19.3 FARESONER	41
19.4 SONE MED SÆRLIGE KRAV TIL INFRASTRUKTUR (H410).....	42
19.5 SONE MED SÆRLIGE HENSYN TIL LANDBRUK, FRILUFTSLIV, GRØNNSTRUKTUR, LANDSKAP ELLER BEVARING AV NATURMILJØ ELLER KULTURMILJØ	42
19.6 SONE FOR BÅNDELEGGING	43
19.7 SONE FOR PLANOPPFØLGING	44
VEDLEGG	45
VEDLEGG 1 - PARKERING	46
VEDLEGG 2 – ESTETIKK, ARKITEKTUR OG BYFORM	51
VEDLEGG 3 - SKILT- OG REKLAMEINNRETNINGER	58
VEDLEGG 4 – REGULERINGSPLANER SOM GJELDER FORAN KOMMUNEPLANENS AREALDEL	64

Hensikten med kommuneplanens arealdel

Arealdelen med bestemmelser skal sikre en bærekraftig utvikling i Hamar kommune. Arealdisponeringen skal være i tråd med målene i Kommuneplanens samfunnsdel og Samordnet miljø- areal- og transportplan for Hamar-regionen (SMAT-planen).

Hovedformålet med arealplanen er å sikre bosetting og aktivitet i hele kommunen, forsterke tettstedene, prioritere bygging av boliger, og særlig boliger egnet for barnefamilier.

Planbestemmelser er vist med farget bakgrunn

Annen tekst er retningslinjer til planen.

Henvisninger til hjemmel for bestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven dersom annet ikke er presisert.

1 Krav om regulering og forholdet til eldre reguleringsplaner og kommunedelplaner

1.01 Større planarbeider og krav om områderegulering

(§§ 11-8 punkt e og 11-9 punkt 8)

For følgende områder skal det foreligge områderegulering eller planprogram med veiledende plan for offentlige rom (VPOR) før detaljregulering kan vedtas:

- Ingeberg
- Midtstranda
- Tjuvholmen
- Stavsberg, inkl områdene B13, B14, B15 og eksisterende boligarealer som ikke er utbygd.

Det kan være aktuelt å kreve områderegulering for flere områder enn de som er nevnt.

1.02 Krav om reguleringsplan

(§ 11-9 punkt 1)

Reguleringsplan kreves for alle områder vist som framtidig bebyggelse og anlegg i kommuneplankartet, med unntak av B1Grubhol, B18 Vestre Alu og BOP1 og BOP2 barnehage. Det kreves ikke reguleringsplan for deling og tiltak for å sikre eller gi tilgang til offentlige friområder.

For Fuglsethtomta og Storhamarsenteret kreves ny reguleringsplan/reguleringsendring før gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak.

For øvrig vil det kreves regulering for gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. plan- og bygningslovens § 12-1. Dette betyr at det vil kunne kreves regulering der det etter kommunens skjønn er snakk om større tiltak som sammen eller hver for seg

- *vil ha vesentlig betydning for omgivelsene,*
- *berører mange interessenter,*
- *har betydning for nasjonale interesser eller nasjonal politikk,*

- er i strid med kommunens vedtatte mål og prioriteringer,
- trenger nærmere dokumentasjon, vurdering og avklaring i henhold til bestemmelser om estetikk, arkitektur og byform.

For eksisterende byggeområder for fritidsbebyggelse kreves det regulering ved planlegging av adkomstveger eller fortetting.

Det skal ikke kreves reguleringsplan for mindre arbeider og endringer som

- har liten betydning for omgivelsene,
- berører få interessenter,
- ikke har betydning for nasjonale interesser eller nasjonal politikk,
- er i samsvar med kommunens vedtatte mål og prioriteringer,
- er i samsvar med kommunens bestemmelser og retningslinjer om estetikk, arkitektur og byform.

Krav til reguleringsplan for tiltak som berører gul liste eller område regulert til bevaring i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer (2011), jf § 2.2, 4 og 5 i nevnte plan kan fravikes for mindre tiltak der intensjonen ved kravet om regulering kan ivaretas i byggesaken.

1.03 Forholdet til eldre kommunedelplaner

(§ 1-5)

Følgende kommunedelplaner, som er eldre enn kommuneplanen, utfyller kommuneplanen der det ikke er motstrid og på punkter der kommuneplanen er taus. Dette gjelder inntil planene evt oppheves eller revideres.

Kommunedelplan for Sentrum, vedtatt 14. juli 1995
 Kommunedelplan for Strandsonen, vedtatt 25. juni 2003
 Kommunedelplanen for Vang allmenning, vedtatt 2. mars 2005
 Kommunedelplan for Stavsberg, vedtatt 28. februar 2007
 Kommunedelplan for Sørøstre bydeler, vedtatt 13. juni 2007
 Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer, vedtatt 31. august 2011
 Kommunedelplan for E6, vedtatt 23. april 2013
 Kommunedelplan for Hjellum, vedtatt 29. oktober 2014

1.04 Forholdet til eldre reguleringsplaner

(§ 1-5 og §11-8 punkt f)

Eldre reguleringsplaner som skal gjelde foran kommuneplanen er listet opp i vedlegg 4 og er vist på /kommuneplankartet som hensynssone.

Kommuneplanens generelle bestemmelser og retningslinjer (punkt 2) og hensynssoner med bestemmelser og retningslinjer (punkt 19) supplerer eldre reguleringsplaner på tema hvor reguleringsplanen er taus.

Eldre reguleringsplaner som ikke er listet opp i vedlegg 4 skal gjennomgå med tanke på mulig oppheving eller endring av plan. For disse planene vil kommuneplanen gå foran ved eventuell motstrid, jfr. Pbl § 1-5. Der reguleringsplanen har satt en høyere utnyttingsgrad enn den generelle bestemmelsen i kommuneplanen, vil grensen i reguleringsplanen likevel gjelde.

2 Generelle bestemmelser og retningslinjer

Gjelder hele planområdet uavhengig av arealformål.

2.01 Utbyggingsavtaler

(§ 11-9 punkt 2)

Det må påregnes at inngåelse av utbyggingsavtale vil være en forutsetning for utbygging av areal som i kommuneplanens arealdel er avsatt til og som skal reguleres til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og infrastruktur, samt forsvaret. Behov for utbyggingsavtale avklares ved oppstart av planarbeid.

Utbyggingsavtalen vil kunne omfatte opprusting, etablering og drift/vedlikehold av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur, herunder avklaring av rettighet til grunn. Andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak kan være miljø- og kulturtiltak, organisatoriske tiltak, finansielle tiltak og utbyggingstakt. I alle større utbyggingsområder for bolig skal det vurderes om kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris. Avtalen vil kunne omfatte antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav om bygningers utforming.

Hovedprinsippet er at utbygger/grunneier besørger eller bekoster tilrettelegging av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur, samt andre nødvendige tiltak innenfor lovens krav om nødvendighet og forholdsmessighet.

Reguleringsplan regulerer de fysiske realitetene som innhold og kvalitet og sikrer gjennomføring ved utforming av rekkefølgebestemmelser. Utbyggingsavtale regulerer gjennomføringen av kommunal arealplan ved å avklare partenes rettigheter og plikter, herunder hvem som skal finansiere tiltak og stå for gjennomføringen.

Følgende dokumenter legger føringer for kommunens situasjon og prioriteringer i forhold til utbygging av infrastrukturtiltak som hovedveger, hovedanlegg for vann og avløp, energi og grønnstruktur: Kommuneplan med geografiske delplanområder, veg og transportplan, hovedplan for vann og avløp, boligplan, handlings- og økonomiplan, retningslinje for graving i friområder og retningslinje for graving i offentlig veg.

2.02 Rekkefølgekrav

(§ 11-9 punkt 4)

Utbygging kan ikke finne sted før nødvendig teknisk og grønn infrastruktur er etablert eller er sikret at vil bli etablert. Dette omfatter blant annet:

- Kjøreveg, parkering, trafiksikkerhetstiltak, holdeplass, mulighet for varelevering og søppelhåndtering (jf teknisk forskrift)
- Løsning for gående og syklende mellom bolig og areal for lek og rekreasjon, overordnet grønnstruktur, barnehage, skoler, nærbutikk, holdeplass og sentrum.
- Løsning for gående og syklende fra virksomhets hovedinngang og til offentlig parkeringsplass/besøksparkering og til offentlig veg/gangveg.
- Anlegg for vann, avløp, overvann og vann for brannsløkking,
- Areal for lek og rekreasjon.

- Miljø- og kulturtiltak (støyskjerming, miljøoppfølgingsprogram, kvalitetstiltak i byrom og parker, bevaring av bebyggelse/miljø, kulturminner m.v.)

Rekkefølgebestemmelser skal innarbeides i reguleringsplaner for å sikre tilstrekkelig kvalitet og oppnåelse av overordnede målsetninger.

Hva som anses som nødvendig fastsettes i reguleringsplanen. For å være nødvendig må tiltaket ha en direkte saklig sammenheng med planen. Tiltaket må fylle et behov som oppstår, eller dempe en ulempe som skapes for omgivelsene.

Rekkefølgebestemmelsene bør avklare muligheten for trinnvis etablering av tiltak og må avklare tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggs formål.

Det stilles ikke rekkefølgekrav for å sikre etablering av "sosial infrastruktur" som barnehage, skole og sykehjem såfremt dette ikke er presisert for enkeltområder i kommuneplanen for Hamar.

2.03 Krav om medvirkning

(§§ 11-9 punkt 8 og 5-1)

Den som fremmer planforslag skal kunne dokumentere at kravene til medvirkning etter plan og bygningsloven er ivaretatt.

Den som fremmer planforslag skal i en tidlig fase legge til rette for medvirkning fra berørte grupper. Målgrupper for medvirkning kan være barn og ungdom, beboere, grupper med spesielle behov, grunneiere, utviklings- og næringsaktører, offentlige og halvoffentlige etater m.v.

2.04 Krav om registrering og analyse for å ivareta områdekvalitet

(§ 11-9 punkt 7 og 8)

Den som planlegger å bygge eller regulere skal først registrere og analysere området for å finne:

- Hvilke områdestrukturer (for eksempel bebyggelse, tomteinndeling, veg-parkering- og grønnsstruktur) det kan bygges videre på.
- Hvordan ny bebyggelse kan bidra til bedre struktur og helhet.
- Om det er automatisk fredete eller vedtaksfredete kulturminner, annen kulturhistorisk bevaringsverdig bebyggelse, bevaringsverdige hager eller andre bevaringsverdige kulturminner i området som kan inngå som en ressurs for området.
- Om det er etablerte og offentlig brukte lekeområder, grønne områder, stier eller adkomstveger til grøntområder, og tilgang til lekeplasser og friområder i området.
- Om det er spesielle naturområder som kan ha betydning for biologisk mangfold.
- Om det er bekker eller fordrøyningsarealer for overvann innenfor planområdet.

2.05 Lokalisering av virksomheter – generelt

(§ 11-9 punkt 8)

Det skal dokumenteres at lokalisering av planlagt virksomhet ikke bidrar til unødig miljøbelastning. Det skal spesielt vurderes konsekvenser vedr. klimagassutslipp og klimatilpasning, transport, støy, lokal luftkvalitet, parkering, trafiksikkerhet og estetikk.

Kommunen bør aktivt hjelpe til med å legge til rette for etablering av virksomheter. Generelt legges ABC-prinsippet til grunn for lokalisering av virksomheter. Dette innebærer:

- A. Besøksintensive virksomheter og virksomheter med mange arbeidsplasser lokaliseres i områder som er godt tilgjengelig med kollektiv, sykkel og til fots for mange. Dette betyr i bysentrum eller nær kollektivknutepunkt.. Eksempel på slike virksomheter er detaljvarehandel og større kontorarbeidsplasser.*
- B. Virksomheter som er avhengig av god biltilgjengelighet og med middels arbeidsplass- og besøksintensitet lokaliseres til arealer nær hovedveinettet og hvor det er relativt god kollektivdekning. Eksempel på slike næringer er salg av plasskrevende varer som biler og byggevarer.*
- C. Virksomheter med lav arbeidsplassintensitet, høyt transportbehov og som kan innebære støy eller andre miljøutfordringer lokaliseres med avstand til tettsted og nær fjernveg. Eksempel på slike virksomheter er produksjoner med behov for mye lagringsplass utendørs og tyngre industriell produksjon.*

Nærservice, som butikk og barnehager, bør lokaliseres sentralt i boområdet som skal dekkes og innen gangavstand for flest mulig.

Det skal etterstrebtes å oppnå synergieffekter ved samlokalisering av virksomheter som har nytte av hverandre, for eksempel for å styrke fagmiljøer, utnytte spillvarme, begrense kundegruppens transportbehov osv.

Lokalisering av virksomheter i strid med disse retningslinjene kan vurderes når tiltakshaver kan dokumentere at det ikke finnes tilgjengelige eller hensiktsmessige arealer i samsvar med retningslinjene. Dokumentasjonen skal angi hvilken effekt prosjektet vil ha for transportomfang, reisevaner og bilbruk. Det kan settes krav om evt. avbøtende tiltak. Dette kan eksempelvis være parkeringsbestemmelser som virker begrensende på bilbruk (maksimalt antall p-plasser) og som bygger opp under kollektivtilbudet.

2.06 Handel og kjøpesentergrense

(§§ 11-9 punkt 5 og 11-10)

Nyetablering eller utvidelse av kjøpesenter, enkeltforretning eller flere forretninger til samlet klimatisert sone med bruttoareal over 3000 m² tillates bare innenfor kjøpesentergrense vist på kartet. Unntak gjelder for plasskrevende varer som for eksempel hagesenter, hvitevarer, brunevarer, møbler, bygningsmaterialer og biler.

Hamar sentrum skal være kommunens og regionens tyngdepunkt for handel og kulturvirksomheter. I sentrum er det fri etablering av handel og service.

I bydelssenter på Storhamar kan forretning eller kjøpesenter med bruttoareal ut over 3000m² vurderes gjennom reguleringsplan. Forretningsareal skal fastsettes i reguleringsplan og tilpasses områdets funksjon som bydelssenter og befolkningsgrunnlaget i området.

Forretninger som forhandler varegrupper som er plasskrevende (motorkjøretøy, trelast og større byggevarer, planteskole, møbler, hagesenter m.m.) bør lokaliseres utenfor bykjernen langs hovedvegnettet.

Det vises ellers til bestemmelser i samordnet miljø-, areal- og transportplan for Hamarregionen (SMAT) og til statlig bestemmelse om kjøpesentertableringer.

2.07 Naturverdier og grønnstruktur

(§ 11-9 punkt 6)

Alleer er karakteristisk for Hamar, og skal bevares og videreføres. Alleer skal utformes med en ensartet standard, som gir helhet, sammenheng og gjenkjennelse.

Furutrær langs Mjøsstranda er også karakteristisk for Hamar og skal, med mindre særlige forhold tilsier annet, bevares og reetableres slik at landskapskvalitetene og karakteren ivaretas.

Se også bestemmelser for områder som er avsatt til grønnstruktur, punkt 14. I alle plan- og utbyggingsprosesser skal det legges vekt på å bevare naturpregede områder på en slik måte at hensynet til biologisk mangfold, lek og rekreasjon ivaretas. Fortetting skal ikke forårsake vesentlig reduksjon av reell eller regulert grønnstruktur og tilgjengelighet til denne.

Kantvegetasjon skal bevares langs vassdrag. Allmennheten skal sikres tilgang til strandsonen så langt det kan forsvares ut fra et mål om å ivareta hensyn til biologisk mangfold.

2.08 Arealer for barnehager og skoler

(§ 11-9 punkt 5)

Barnehager

Minste uteoppholdsareal (MUA) for nye heltidsbarnehager skal være minst 50 m² pr. barn, men minst 30 m² der det etter kommunens skjønn er tilstrekkelig adgang til

offentlig friområde egnet for lek i direkte tilknytning til barnehagen. Uteområdet skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest utstedes.

Ved reguleringsplan for mer enn 50 boliger må behov for barnehagetomt avklares. Barnehagens uteareal bør ha variert terreng og eksisterende vegetasjon på tomta bør bevares. Sammen med søknad om tiltak for etablering av barnehage skal det utarbeides en faglig forsvarlig plan for opparbeidelse og bruk av utearealene.

Skoler

Minste uteoppholdsareal (MUA) for nye grunnskoler skal være minst 50 m² uteareal per elev¹. Mindre areal kan aksepteres der det etter kommunens skjønn er tilstrekkelig adgang til offentlig friområde egnet for lek i direkte tilknytning til skolen. Uteområdet skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest utstedes.

Skolens uteareal bør ha variert terreng og vegetasjon og legges til rette for mange ulike utendørs aktiviteter, samvær og undervisning. Standardnormene i IS-1130, rapport fra Sosial- og helsedirektoratet 2003, eller de til enhver tid gjeldende normer, skal være retningsgivende for størrelse og lokalisering av skolens uteareal.

2.09 Arealer for lek og rekreasjon

a) Generelt

(§11-9 punkt 6)

Alle leke- og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold (maks. 55 dBA), solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Der det ikke er tilstrekkelig areal for både lek og parkering skal areal for lek prioriteres.

I reguleringsplaner som omfatter nye eller eksisterende boliger skal dekning av sentralt rekreasjonsområde og kvartalslekeplass for området dokumenteres. Det skal redegjøres for hvordan eventuell mangel på slike områder skal løses. Lekeplassene og atkomster til disse skal være etablert før ferdigattest utstedes. Eventuelt kan krav om dette stilles i brukstillatelsen.

Lekeplasser og friområder bør sikres sentral plassering og være lett og trafiksikkert tilgjengelig fra alle boliger de skal dekke. Områdene må egne seg for variert lek på ulike årstider og skal planlegges slik at barn og voksne med ulike behov kan fungere i positivt samspill. Naturlig vegetasjon bør sikres og tas vare på som del av anlegget. Lekeplasser bør utformes slik at de er tilgjengelige og brukbare for alle uansett funksjonsnivå. For øvrig gjelder statlige retningslinjer i rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging.

Arealer for utendørs rekreasjon bør også sikres i områder hvor mange mennesker oppholder seg, for eksempel i tilknytning til samling av mange arbeidsplasser, handelsområder, idrettsarenaer og lignende.

¹ Jf. anbefaling fra sosial- og helsedirektoratet

b) Krav til leke- og rekreasjonsarealer for nye boligområder

Kvartalslekeplasser skal være på min. 2 daa og ikke ligge mer enn 150 meter fra bolig. Kvartalslekeplass skal etableres i tettbebyggelse med mer enn 10 boliger. I bybebyggelse med høy tetthet aksepteres mindre areal, men det bør ikke være mindre enn 25 m² pr. bolig. Kvartalslekeplass skal ligge på bakkeplan. Områder over bygning i skrånende terreng kan vurderes dersom de er i flukt med bakkenivå på en side og dersom områdekvalitet og gode adkomster sikres.

Større rekreasjonsområder skal i by- og tettbebyggelse være tilgjengelig innen 400 meter fra bolig. Områdene skal være minimum 6 daa og ligge på bakkeplan. Områder over bygning i skrånende terreng kan vurderes dersom de er i flukt med bakkenivå på en side og dersom områdekvalitet og gode adkomster sikres. Egnede arealer for større rekreasjonsområder skal lokaliseres før boliger og veger plasseres.

Uteoppholdsareal ved bolig bør ikke ligge lenger enn 50 meter fra boligen og forutsettes ivaretatt i egen hage eller på privat fellesareal. Se bestemmelser i punkt 3.

Kvartalslekeplasser er områder som er offentlig tilgjengelig for felles opphold, rekreasjon og lek. Kvartalslekeplasser bør ha sol på minst halvparten av arealet ved jevndøgn kl 15.00, og 2/3 av området bør ikke være brattere enn 1:3. Plassen bør ha lekeredskaper og bord med benker. Det kan ikke aksepteres at mindre barn må krysse hovedveg eller samleveg for å komme til kvartalslekeplass.

Større rekreasjonsområder er områder som er offentlig tilgjengelig for felles opphold, rekreasjon og lek. Større rekreasjonsområder bør ha variert terreng og vegetasjon og gi mulighet for allsidige aktiviteter som ikke kan innpasses på mindre lekeplasser, for eksempel akebakker, ballfelt, byggelekeplasser, plaskedam, toaletter og leskur. Det bør finnes ballfelt og det bør kunne legges skøyteis om vinteren.

Større rekreasjonsområder vil også kunne fungere som kvartalslekeplass dersom områdene har tilfredsstillende kvaliteter og nærhet i forhold til kravene for kvartalslekeplass. Gatetun uten gjennomkjøring, med innslag av trær og lekeapparater, kan regnes som kvartalslekeplass i områder hvor det er vanskelig å løse arealbehovet på annen måte.

Eierskap og avtale om drift av kvartalslekeplasser bør avklares i forbindelse med regulering. Det er vanlig at drift ivaretas av tilhørende boenheter i et område eller gjennom velforening, med mulighet for tilskudd fra kommunen.

c) Lekeplasskrav ved fortetting

Ved fortetting skal det tilstrebes samme lekeplassetetthet og samme kvaliteter på lekeplassene som forutsatt for nye boligområder, men kvartalslekeplass kan aksepteres ned til 0,5 daa dersom området har gode lekekvaliteter. Dersom kravet til kvartalslekeplass ikke er mulig å løse, tillates ikke fortetting med mindre det kan avsettes min. 250 m² privat uteoppholdsareal per boenhet. Ved fortetting med flere boenheter som har felles uteareal gjelder et tillegg på 100 m² per boenhet for bolig nr 2, 3 osv, slik at 4 boenheter vil utløse minstekrav om 550 m² felles privat uteareal.

Det er et mål å etablere flere boliger i sentrum. For å oppnå dette kan kommunen etter en nærmere vurdering og under visse forutsetninger fravike kravet om trafiksikker tilgang til kvartalslekeplass innenfor kvartalsstrukturen i sentrum. For fortetting i sentrum forutsettes det likevel at bakgård eller tak kan benyttes som uteoppholdsareal med gode oppholdskvaliteter og lekemuligheter. Lekeplassdekning skal i en slik sammenheng prioriteres framfor parkering i gårdsrom, jf. punkt 2.09 a).

2.10 Kulturminner og kulturmiljøer

(§11-9 punkt 7 samt kulturminnelovens §§ 8, 9, 11a, 15a, 19, 20 og 25.)

Tiltak som kan berøre fredet eller bevaringsverdig kulturminne (riving, bruksendring, fasadeendringer, tilbygg, påbygg, inngrep i grunnen m.m., jf. plan- og bygningsloven § 20-1 og 20-2 og 20-3), skal oversendes kulturminnemyndigheten (fylkeskommunen) for uttalelse, evt. for godkjenning/dispensasjon dersom det er snakk om fredet kulturminne.

Det middelalderske byanlegget Hamarkaupangen er et automatisk fredet kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

Bevaringsverdige bygninger tillates ikke revet. Tiltak skal ikke endre eller forringe de arkitektoniske-, historiske- eller kulturelle verdier som knytter seg til bygning eller kulturmiljø. I møtet mellom gammel og ny bebyggelse i hensynssoner må en forholde seg til enkeltbygninger og kulturmiljøer slik at en tar hensyn til uttrykk, byggehøyder og målestokk. Søknader må inneholde dokumentasjon som viser hvordan hensynene er ivaretatt.

For kulturminne eller kulturmiljø som ikke er fredet etter Kulturminneloven skal kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Hamar med bestemmelser legges til grunn for vurdering av bevaringshensyn. Planen bør suppleres med faglige vurderinger i hver enkelt sak. Bevaringsplan for Hamar sentrum skal fortsatt gjelde som retningslinje. Fylkesdelplan for kulturminner skal i tillegg være retningsgivende for planbehandling og saksbehandling knyttet til kulturminner.

Tiltak på sefrak-registrerte bygg oversendes kulturminnemyndighetene for vurdering. Riving bør ikke tillates før bygninger er dokumentert etter antikvariske retningslinjer jf Fylkesdelplan for vern og bruk av kulturminner og kulturmiljøer.

Kommunen skal ta et selvstendig ansvar for å ivareta sine kulturminner og kulturmiljøer ved hjelp av plan- og bygningslovens regler. Dersom faglige vurderinger tilsier at bygning eller bygningsmiljø bør bevares som viktig kulturminne kan kommunen nedlegge midlertidig forbud mot tiltak, jf. plan- og bygningslovens § 13-1, i påvente av reguleringsplan.

Automatisk fredete og vedtaksfredete kulturminner og kulturmiljøer skal reguleres til hensynssone – båndlegging. For disse objektene og områdene gjelder bestemmelser i punkt 19.6. Andre bevaringsverdige kulturminner og kulturmiljøer kan reguleres til bevaring ved hensynssone og styres gjennom bestemmelser når det er nødvendig for å sikre bevaring.

Utgåtte båndlegginger i eldre kommunedelplaner skal fortsatt være retningsgivende for planlegging og tiltak i området. Ved saker i disse områdene skal det vurderes å vedta midlertidig forbud mot tiltak dersom tiltaket ikke er forenlig med målet om bevaring.

Pilegrimsleden skal være merket og tilgjengelig. Det kan vedtas restriksjoner i forbindelse med tiltak langs leden, der tiltaket vil forringe opplevelsen av miljø og landskap.

2.11 Kunst og kultur

(§ 11-9 punkt 6)

Kunst og kultur skal ha en sentral rolle i by- og tettstedsutviklingen. Den som er ansvarlig for større utbyggingsprosjekter skal sørge for at kunsten og kulturens plass vurderes og ivaretas.

I forbindelse med planlegging bør det etableres avtaler om hvem som eier og vedlikeholder kunst i offentlige byrom.

2.12 Krav til løsninger for vann og avløp og overvannshåndtering

(§ 11-9 punkt 3, §§ 27-1 og 27-2 og § 30-6)

Krav til vann og avløp

Nye boliger skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg. Unntak fra kravet om tilknytning til offentlig vann og avløp gjelder for boligområdet Hoel Østre, for SB 1 Skjeset og for område for tjenesteyting AT1 på Fredhjem. Vann og avløpsanlegg som skal overskjøtes til kommunen skal dimensjoneres og bygges i hht. Sanitærreglement for kommunene Hamar, Løten, Ringsaker og Stange. Kommunen kan pålegge tilknytningsplikt til offentlig vann- og avløpsanlegg også for fritidsbebyggelse.

Ved utbygging eller fortetting må ikke bygninger eller konstruksjoner komme nærmere offentlige ledninger enn 4 meter fra senter va-anlegg, jf. Standard abonnementsvilkår for vann og avløp.

Terrengendringer som berører offentlige vann-/avløpsanlegg må avklares med ledningseier.

For bygninger med innlagt vann og som ikke er tilknyttet offentlig avløpsnett gjelder "Forskrift for utslipp av sanitært avløpsvann fra mindre avløpsanlegg i Hamar, Løten og Stange kommuner".

For behandling av enkeltsaker for fritidsboliger uten innlagt vann gjelder

"Retningslinjer for sanitærteknisk standard i bygninger uten innlagt vann".

(http://www.hamar.kommune.no/getfile.php/Filer/Retningslinje_privat_va.doc)

Krav til overvannshåndtering

- 1) Overvann skal tas hånd om lokalt og åpent. Det kan skje gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og ved åpne vannveier, utslipp til resipient, eller på annen måte som utnytter vannet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes.
- 2) Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering. Det skal redegjøres for hvordan håndteringen av overvann og flomveier er løst. Ved

regulering og senest ved søknad om tiltak skal det utføres ROS-analyse som dokumenterer at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket. ROS-analysen skal vise en vurdering av risiko for værrelaterede hendelser, inkludert hendelser man antar vil tilta i hyppighet og alvorlighetsgrad som følge av klimaendringer. Reguleringsplaner skal sette krav til at blågrønnstruktur, som vannspeil, vegetasjon, parkanlegg, skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

- 3) I byggesaken skal det redegjøres for planlagt overvannshåndtering ved søknad om rammetillatelse og/eller igangsettingstillatelse. Hvis lokal overvannshåndtering ikke lar seg gjøre, kan det søkes om tillatelse til påslipp på det kommunale nettet. I slikt tilfelle skal det sammen med byggesøknaden legges ved tillatelse fra vann- og avløpsavdelingen for tilknytning til offentlig nett.
- 4) Eksisterende bekkeløp skal holdes åpne, og ved regulering skal gjenåpning av lukkede bekkeløp vurderes.
- 5) Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Flerfunksjonelle løsninger bør etterstrebnes, slik at vann kan bli en ressurs og et positivt opplevelseselement i utearealer.

Norm for Blågrønn faktor (BGF), Grønn arealfaktor (GAF) eller tilsvarende metode bør legges til grunn ved regulering og byggesak for å sikre tilstrekkelige arealer og opparbeiding av disse for vannhåndtering og vegetasjon. Spesielt bør det i stilles krav til dette ved regulering av større utbygginger eller i områder der det forventes problemer med overvannshåndteringen. Inntil egen kommunal veileder foreligger vises det til veileder om blågrønn faktor:

<http://www.klimatilpasning.no/veiledere/blagronn-faktor/> . Det vises også til kommunens flomveikart, som bør ligge til grunn i reguleringsplaner for utbygginger.

2.13 Krav til løsninger for veg og transport

(§11-10 punkt 4)

Rammeplan for avkjørsler i Hedmark fylke angir holdningsklasser for riks- og fylkesveger og skal legges til grunn for vurdering av avkjørsel til hovedveg.

Kommunale veger, inklusiv gang- og sykkelveger og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og bygges ihht. Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming (2014) og håndbok N200 Vegbygging (2014) eller nyeste versjoner av disse.

For utbyggingsområder som kan skape mye trafikk/parkering/besøkende, skal det utarbeides trafikkavviklingsplan i forbindelse med regulering.

Ved byggetiltak og regulering skal det tas hensyn til utbyggingens effekt på trafikksystemet, lokalt vegnett, hovedvegenettet, parkering, nødvendig manøvreringsareal for henting og levering av varer og behovet for kollektivt transporttilbud. Kommunedelplan for veg og transport, eller tilsvarende nyere plan, skal legges til grunn for vurderingene.

2.14 Krav om risiko og sårbarhetsvurderinger

(§ 11-9 punkt 8)

Risiko og sårbarhetsanalyser (ROS) skal inngå i all arealplanlegging. ROS-vurderinger skal også dokumenteres ved søknad om tiltak og i byggesaksbehandling i områder hvor det ikke kreves reguleringsplan eller der reguleringsplan er eldre enn 5 år hvis ett eller flere av punktene under berøres:

- Tiltak lokaliseres til områder som er flomutsatt eller langs elver/bekker.
- Tiltaket genererer transport eller oppbevaring av farlig eller brannfarlig gods, eller tiltaket ligger i nærområdet til denne typen virksomheter.
- Tiltaket ligger nær kraftledninger og –kabler eller trafostasjon, og kan bli utsatt for høyere feltstyrke enn 0,4 mikrot Tesla ved gjennomsnittlig strømbelastning.
- Området er ikke tilstrekkelig dekket mht. omkjøringsmuligheter og adkomst for utrykningskjøretøyer.
- Tiltaket rammes av forurensningsforskriftens § 2 om forurenset grunn.
- Området eller nærliggende områder har hellingsgrad større enn 30 grader.
- Tiltaket ligger i innflygningstrase til flyplass eller helikopterlandingsplass.
- Tiltaket ligger i nærområdet til sårbare eller viktige samfunnsobjekter eller tiltaket er i seg selv et objekt som kan påvirke tilgrensende arealbruk.
- Området har mangelfull trafiksikkerhet eller tiltaket vil gi vesentlig negativ effekt for trafiksikkerhet.

I henhold til plan og bygningslovens § 28-1 kan grunn bare deles eller bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Støy, støv, radonstråling, forurensning i grunnen, lukt og andre forurensningsforhold skal vurderes og tas hensyn til i utbyggingssaker og for oppholdsområder etter gjeldende retningslinjer og forskrifter. Utfylt sjekkliste for risiko- og sårbarhetsvurderinger skal følge alle forslag til reguleringsplaner.

Se også bestemmelser om forurensning i grunnen (hensynssoner) i punkt 19.3.

2.15 Radonsikring

(§ 11-9 punkt 6)

For ny bebyggelse gjelder bestemmelser i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven med krav om radonforebyggende tiltak i bygning for varig opphold (§ 13-5). Kravet gjelder dermed boliger, kontorer, institusjoner, skoler, barnehager i hele kommunen. For fritidsbebyggelse vil kommunen legge til grunn at kravet om radonsikring gjelder for områder hvor omdisponering fra hytte til bolig kan bli aktuelt. Kravet omfatter dermed sørlige deler av kommunen til og med Gåsbu-området. Kommunen vil ikke kreve radonsikring for hytter i fjellområdene nord for Gåsbu.

For eksisterende bebyggelse anbefales det å utføre tiltak ved radonkonsentrasjon høyere enn 100 Bq/m³ luft.

2.16 Støy og luftkvalitet

(§ 11-9 punkt 8)

Nødvendige tiltak for å sikre akseptable støyforhold og luftkvalitet skal vurderes og vises i reguleringsplan. Demping av trafikkstøy skal primært ivaretas ved lokal skjerming av uteoppholdsplass og evt. fasadeisolering. Støyskjerm kan oppføres langs Ringgatas sørside mellom Aluvegen og Vognvegen i tråd med godkjent illustrasjonsplan. Oppføring av støyskjerm langs offentlig veg tillates ellers bare i tråd med reguleringsplan.

Ved større utbyggingsprosjekter skal utbyggingens effekt på støy og luftkvalitet også utenfor planområdet utredes og tas hensyn til.

Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 eller tilsvarende nyere retningslinjer, samt kommunens bestemmelser for røde og gule støysoner slik det framgår av bestemmelser for hensynssoner – støy punkt 19.2 og tilhørende temakart skal legges til grunn. Tilsvarende skal T-1520 eller nye retningslinjer legges til grunn for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging.

Ved planlegging av bolig og boligområder bør bebyggelsen organiseres slik at uteoppholdsplass legges på den rolige siden av huset. For utforming av støyskjerming gjelder bestemmelser om estetikk, arkitektur og byform (Vedlegg 2, punkt 9 c).

2.17 Byggegrenser

(§ 11-8 punkt c, § 11-9 punkt 5 og § 11-11 punkt 5)

Med mindre annet er bestemt i reguleringsplan eller kommunedelplan, er det ikke tillatt å sette i verk bygge- og anleggsvirksomhet som nevnt i § 20-1 og 20-2, samt fradeling til slike formål langs vassdrag 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 100-metersbeltet langs Mjøsa, Brumundsjøen, Spjeldsjøen, Nybusjøen og Kveådammen, samt på hver side av Åsta, Nybuelva, Kveåas hovedøp og Flagstadelva innenfor Vang almenning.

Forbudet gjelder innenfor 50 meter på hver side av Lageråa sør for Vang almenning, Svartelva, Finsalbekken, Flagstadelva sør for Vang almenning og andre vassdrag med helårs vannføring.

For uregulerte områder i tettbygde strøk, skal det mot kommunal veg være et forhagebelte på 4 meter mellom regulert veggrunn og boligbebyggelse, jf retningslinjer i punkt 3.01

*Avstand regnes med utgangspunkt i gjennomsnittlig flomvannstand.
Tettbygde strøk defineres ihht SSBs kriterier.*

Byggegrense langs Mjøsstranda skal ivareta Hamars tilgjengelige og grønne strandsone og mulighet til å oppleve uforstyrret nærhet til Mjøsa.

Byvekstgrense signaliserer at byvekst i Hamar skal foregå i form av fortetting innenfor grensen og ikke i markaområdene eller kulturlandskapet som omkranser byen.

Dersom byggegrense på 100 m mot E6 berøres, må tiltaket godkjennes av Statens vegvesen. Byggegrense for riks- og fylkesveger er 50 meter fra vegmidt. For kommunale veger utenfor tettbygd strøk, hvor kommunen ikke har satt annen grense, jf. over, er Veglovens byggegrense 15 meter.

Dersom byggegrense på 30 m mot jernbane berøres må tiltaket godkjennes av Jernbaneverket.

2.18 Energi og fjernvarme

(§11-9 punkt 3 og § 27-5)

Byggverk og tilhørende infrastruktur skal lokaliseres, plasseres og utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger, tilpasset lokale forhold.

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmeanlegg skal bebyggelsen tilknyttes anlegget når det oppføres ny bygning med oppvarmet bruksareal over 500 m² eller ved hovedombygging der oppvarmet bruksareal er over 500 m². Der det innenfor planområde for feltutbygging oppføres bygninger med samlet oppvarmet bruksareal over 500 m² vil hver av disse bygningene være tilknytningspliktige.

Dispensasjon kan gis der behovet for alternativ energiforsyning dokumenteres dekket ved miljømessig bedre energiløsning enn fjernvarme. Dispensasjonssøknader avgjøres i samsvar med kommunens delegeringsreglement etter at fjernvarmeselskapet har hatt anledning til å uttale seg.

Fjernvarmeledninger skal, så langt det er mulig, legges i tilknytning til offentlig trafikkområde og ikke i potensiell byggegrunn.

Avgrensning av konsesjonsområdet vises som hensynssone "konsesjonsområde for fjernvarme". Med "feltutbygging" menes nye boligfelt der bygninger oppføres og ferdigstilles tilnærmet samtidig.

All ny bebyggelse i kommunen bør planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energibruk til oppvarming, kjøling, belysning og andre formål. I nye byggeområder bør det installeres vannbårne varmeanlegg som er forberedt for fjernvarme basert på miljøvennlige energibærere. Det samme gjelder større nye bygg samt byggverk som får så omfattende endring eller reparasjon at det i det vesentlige blir fornyet (hovedombygging).

I forbindelse med reguleringer forutsettes det at aktuelle utbyggere kontakter konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet for å avklare muligheten for tilknytning til distribusjonsnett.

Klimatilpassede løsninger må ta hensyn til kulturminneverdiene.

2.19 Grad av utnytting

(Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk §5-4 punkt 2 bokstav b)

a. Bruksareal under terreng

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal følgende legges til grunn:

Tilleggsdel og parkeringsareal med målbare plan som har himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bruksarealet med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,75 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bruksarealet. Ved bruk av arealet til annet formål enn tilleggsdel/parkering skal dette arealet regnes med 100 % i beregning av grad av utnyttning, jf hovedregel i teknisk forskrift. Med tilleggsdel menes slik dette er definert i veiledning til TEK-10 § 6-1. For boliger skal bruksareal for egen boenhet i underetasje/kjeller regnes med i sin helhet. Hoveddel for øvrig skal beregnes etter punkt 2.19 a første ledd.

b. Parkering

Utvendig parkeringsareal i henhold til minimumskrav om p-plasser skal inngå i bruksarealet ved beregning av grad av utnyttning. Garasjer og lignende med flatt tak/lokk som flukter eller ligger under terreng og som kan benyttes som uteareal, medregnes ikke arealet.

Bestemmelsene skal stimulere til at det opprettes parkeringsarealer i kjeller. For øvrig skal Miljøverndepartementets veileder for grad av utnyttning (2007 eller nyere utgave) legges til grunn.

Oppfylling som utelukkende har til hensikt å senke mønehøyde eller gesimshøyde for å øke grad av utnyttning tillates ikke.

Maksimumsrammer for arealutnyttelse i byggeområdene og krav til parkeringsdekning framgår av øvrige bestemmelser.

2.20 Universell utforming

(§ 11-9 punkt 5)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas inn bestemmelser som sikrer universell utforming.

I alle plan- og byggesaker skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivarettatt, i henhold til de til enhver tid gjeldende krav og retningslinjer. Arbeid som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 kan ikke settes i gang før tilfredsstillende løsninger for universell utforming er dokumentert, jf § 5-4 i byggesakforskriften.

- *Det skal særlig legges vekt på å legge til rette for universell utforming i områder som er offentlig tilgjengelige.*
- *Informasjon skal være godt tilrettelagt for alle brukergrupper i offentlige byrom og ved kollektivknutepunkter.*
- *Nye boliger bør planlegges med alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom/sovemulighet, bad og toalett) på inngangsplanet.*
- *Tilgjengelighetstiltak som på en god måte kan kombineres med vernehensyn (knyttet til bygninger, byrom, natur og landskap) bør prioriteres.*
- *Hensynet til universell utforming skal inn tidlig i planprosessen slik at det ikke blir behov for senere tilpasninger eller tilleggs løsninger.*

For bygninger gjelder bestemmelser i teknisk forskrift (TEK).

2.21 Rivingstomter og midlertidig bruk av arealer

(§ 11-9 punkt 6)

Rivingstomter skal opparbeides med midlertidig grøntanlegg dersom utbygging ikke følger umiddelbart. Annen midlertidig bruk (parkering, lagring) tillates ikke uten særskilt tillatelse fra kommunen.

2.22 Fast forankring og lagring av båter, husbåter mv. ved Mjøsa

(§ 11-9 punkt 6)

Fast forankring og lagring av båter, flytebrygger, flytende hytter og husbåter på/ved Mjøsa tillates i samsvar med reguleringsplan eller der det er gitt tillatelse ihht plan og bygningsloven. Ut over dette tillates ikke bøyer for fast fortøyning og lagring av båter mv. på/ved Mjøsa.

Utenom badeområder kan det etter søknad tillates etablert fast fortøyning for mindre fritidsbåter dersom de ikke er til sjenanse for friluftinteressene.

På land innenfor slike områder kan det også etter søknad tillates opplag av mindre robåter og lignende såfremt disse ikke hindrer den allmenne ferdsel eller er til sjenanse for friluftinteressene.

2.23 Tekniske anlegg, herunder elektroniske kommunikasjonsanlegg og trafokiosker

(§ 11.9, punkt 6)

Operatører skal utarbeide en samlet plan for utbygging av antennemaster og tilhørende tekniske anlegg. Planen skal vise omfang og plassering av planlagte anlegg, sett i forhold til eksisterende anlegg. Alle nye plasseringer av anlegg skal visualiseres og dekningsgraden dokumenteres. Dette gjelder også utskifting av eksisterende master.

Frittstående masteanlegg skal ikke tillates i tettbebyggelse. Antenner og trafokiosker skal ikke plasseres i friområder, på fredet eller bevaringsverdig bygning, og heller ikke i vernet eller fredet område.

En samlet plan for anlegg skal bidra til å sikre at enkeltavgjørelser kan sees i sammenheng, slik at kommunen kan ivareta en helhetlig forvaltning.

Antennemaster bør stilles til rådighet for andre antenneformål så langt dette er mulig. Utskifting av eksisterende master skal være hovedregel fremfor anlegg av nye master.

Mobilmaster, antenner og tilhørende anlegg skal gjennom utforming, fargebruk og avskjermende beplantning tilpasses bybilde, landskap og eksisterende arkitektur best mulig slik at eksponeringen mot omgivelsene reduseres. Teknikkrom plasseres så vidt det er mulig i eksisterende bygninger.

Se også bestemmelser om skilt og reklame (vedlegg 3).

2.24 Forholdet til Jordloven og gjenbruk av matjord

(Jordloven § 2 og Pbl § 11-9 punkt 8.)

Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder for nye og eksisterende utbyggingsområder inntil det foreligger godkjent detaljreguleringsplan.

I planer som tillater omdisponering av jordbruksareal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget ivaretas. Kommunen kan evt stille krav i reguleringsplan om flytting av matjord for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.

2.25 Bruksendring og riving av bolig (PBL § 31-6)

Det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for:

a) å omdanne eller ta i bruk bolig til forretningslokale, herunder hotell eller annet herberge,

b) å rive bygning som inneholder bolig, unntatt når bygningen

- er ekspropriert av det offentlige, eller

- ligger innenfor område som er regulert til bebyggelse og anlegg, jf. § 12-5 nr. 1, det er gitt bestemmelser om fornyelse, jf. § 12-7, og er ervervet av kommunen eller andre som med kommunestyrets samtykke skal stå for fornyelsen.

c) å slå sammen boliger eller dele opp boenheter til hybler

d) annen ombygging av bolig enn den som omfattes av bokstav a eller c når ombyggingen fører til at boenhet må fravikes.

Ved avgjørelsen av om tillatelse etter første ledd bokstav a til d skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnyttning av boligmassen.

Det kan stilles vilkår om at berørte beboere skal skaffes erstatningsbolig.

Dersom bolig er omgjort i strid med planbestemmelsens første ledd, kan kommunen påby at den settes i slik stand at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

2.26 Krav om parkeringsarealer for bil og sykkel

(§ 11-9 punkt 5)

Bestemmelser og retningslinjer for parkering gjelder slik det framkommer av vedlegg 1.

2.27 Estetikk, arkitektur og byform

(§11-9 punkt 6)

Bestemmelser og retningslinjer for estetikk, arkitektur og byform gjelder slik det framkommer av vedlegg 2.

2.28 Skilt og reklame

(§ 11-9 punkt 5)

Bestemmelser og retningslinjer for skilt og reklame gjelder slik det framkommer av vedlegg 3.

3 Boligbebyggelse

(§ 11-10)

3.01 Generelle bestemmelser for boligbebyggelse

I byggeområder for boligbebyggelse skal det primært bygges boliger. Etter en nærmere vurdering og gjennom reguleringsplan kan det tillates en blanding av bolig og næring/tjenesteyting, dersom kommunen finner det forenelig med bomiljø og med retningslinjer for virksomhetslokalisering (punkt 2.05 og 2.06). Ved vurdering av om virksomhet er forenelig med bomiljø skal det legges vekt på:

- Om virksomheten, herunder adkomst og trafikkbelastning, medfører vesentlige ulemper for bomiljøet (forurensning, støy, trafikk).
- Om virksomheten kan bidra positivt i nærmiljøet.

Bruksendringer fra bolig til næring/tjenesteyting i etablerte boligområder kan tillates etter en individuell vurdering dersom:

- Virksomheten skjer i egen bolig.
- Bruksendring er knyttet til en bestemt virksomhet og til person.

Bruk av utearealer/gårdsplass til lagring i forbindelse med virksomheten tillates ikke.

Ved utbygging i områder for boligbebyggelse skal det tas hensyn til kulturminner og kulturmiljøer og til eksisterende naturområder med verdi for biologisk mangfold og rekreasjon. Det skal sikres grønnstruktur med sammenheng til andre grøntområder gjennom korridorer og "smett". Uteoppholdsareal for den enkelte boenhet skal etableres i tillegg til offentlig tilgjengelige leke- og rekreasjonsområder.

Hamar kommune skal tilrettelegge for boligbygging i henhold til mål i Kommuneplanens samfunnsdel og Boligplan for Hamar. Boligbyggingen skal skje innenfor Hamars byvekstgrense og som styrking av eksisterende grendesentre. Det bør i nye sentrale utbyggingsprosjekter sikres en variasjon i boligstørrelser for å sikre et mangfold blant beboerne.

Uteoppholdsareal kan omfatte en kombinasjon av private områder tilknyttet den enkelte boenhet (hage, balkong og terrasse) og fellesarealer for flere boenheter (fellesplasser). Det skal gjennom illustrasjonsplan konkret vises til de arealene som skal tas med i beregningen av uteoppholdsareal. Disse arealene skal være egnet til formålet, ha gode lysforhold, og opparbeides med tanke på formålet. Arealene som inngår i beregning av "minste uteoppholdsareal" MUA skal være skjermet mot støy over grenseverdiene i retningslinjer fra Miljøverndepartementet og skal være slakere enn 1:5. Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng jf. bestemmelser om estetikk, arkitektur og byform (vedlegg 2 punkt 3d/e).

Som hovedregel skal enebolig- og rekkehusområder ha forhagebelte på 4 meter mot offentlig veg jf. bestemmelser om estetikk, arkitektur og byform (vedlegg 2, punkt 4e). Det anbefales en dybde på private hager på 10-15 meter og en dybde på minst 2-3 meter foran inngangspartiet på egen tomt.

For eiendommer som ligger ved hovedveg og har adkomst direkte fra hovedveg kan omregulering fra bolig til næringsvirksomhet vurderes. Nyoppføring av næringsbygg inne i etablerte boområder er ikke ønskelig.

3.02 Fortetting, inkl. påbygg og tilbygg

Med fortetting menes økt bruksareal og/eller økt antall boenheter.

Dersom det er ønske om fortetting skal tiltakshaver på et tidlig tidspunkt kontakte kommunen for å få avklart rammer. Ved fortetting skal det tilstrebtes samme lekeplass tetthet og samme kvaliteter på lekeplassene som forutsatt for nye boligområder, jf. punkt 2.09. Det skal i tillegg settes av tilstrekkelig areal for privat/felles uteopphold og for bil- og sykkeloppstilling (jf. punkt 2.26).

Det vises ellers til bestemmelser og retningslinjer for estetikk, arkitektur og byform (punkt 2.27 med vedlegg 2).

Bestemmelsene nedenfor henviser til Temakart ensartede områder i Hamar by. Bestemmelsene gjelder også for tilsvarende tettbebyggelse som ikke dekkes av temakartet, for eksempel på Vangli, Hjellum og Slemsrud.

Fortetting i villaområder

For fortetting i villaområder, inkludert arbeid og tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 og 20-2, samt fradeling til slike formål, gjelder følgende dersom ikke annet er fastsatt gjennom reguleringsplan:

a) Grad av utnytting skal ikke overstige %-BRA= 40%. Annen utnyttingsgrad må evt fastsettes gjennom reguleringsplan, jf bestemmelse 1.04.

b) Minste uteoppholdsareal (MUA).

Boenheter med bruksareal over 40 m² skal ha MUA=100m².

Boenheter med bruksareal under 40 m² skal ha MUA=20 m².

For eneboliger kan det, innenfor rammene i punkt a-b over, tillates inntil én bileilighet med BRA<70m² som del av hovedbolig.

I områder vist som eksisterende boligbebyggelse utenfor tettstedene er det ikke tillatt med fortetting med mindre det skjer i samsvar med reguleringsplan. Unntak gjelder for tomt ved Vikerkollvegen i Furuberget hvor det tillates en enebolig. Ut over det tillates ikke fortetting.

Se også Vedlegg 2 om Krav til estetikk, arkitektur og byform, punkt 4 f.

Fortetting i gruppebebyggelse

(§ 11-10 punkt 1)

For fortetting i gruppebebyggelse, kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 og 20-2, samt fradeling til slike formål, godkjennes uten reguleringsplan dersom grad av utnytting ikke overstiger %BRA= 45%.

Fortetting i blokkbebyggelse

For fortetting i blokkbebyggelse gjelder at for arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 og 20-2, samt fradeling til slike formål skal det utarbeides reguleringsplan. Mindre tilbygg og påbygg er unntatt fra bestemmelsen.

3.03 Spesielle krav til de enkelte boligområdene

For boligområder på Stavsberg (B12, B13, B14, B15 samt tidligere avklarte boligarealer på Stavsberg) skal det senest i forbindelse med regulering gjøres en konsekvensvurdering av nedleggelse av Hamar flyplass.

Tabellen under viser øvrige bestemmelser og retningslinjer knyttet til de enkelte boligområdene.

Nr i kart	Navn	Bestemmelse	Retningslinje/ Vurdering av egnet type bebyggelse
	Ilseeng (eksisterende byggeområde for bolig)	Utbygging kan ikke igangsettes før - Det foreligger avtale om skolegang på Ilseeng (Breidablikk) - Trafikksikker skoleveg er avklart.	Enebolig / rekkehus
	Stavsberg (eksisterende byggeområde for bolig)	Det skal foreligge godkjent områderegulering for Stavsberg før delområdene kan detaljreguleres og bygges ut, se punkt 1.01. Områderegulering skal vurdere hensiktsmessig utbyggingsrekkefølge for delområdene. Det skal gjennomføres en utredning av verdifull slåttemark, og vurderes om denne kan tas vare på i grønnstrukturen i nye boligområder. Planen skal også vurdere behov for barnehage og andre offentlige tjenester i området. I forbindelse med planoppstart skal det legges fram en konsekvensvurdering av nedlegging av Hamar flyplass. Bestemmelser om utbyggingsrekkefølge i kommunedelplan Stavsberg settes med dette til side.	Rekkehus / flermannsbolig / lavblokk
	Vold (eksisterende byggeområde for bolig)	Utbygging på Vold kan igangsettes etter detaljregulering. Bestemmelser om utbyggingsrekkefølge for delområdene i kommunedelplan Stavsberg og områderegulering Vold og Lund settes med dette til side.	Rekkehus/ flermannsbolig / lavblokk
B1	Grubhol	Det tillates fradeling av eksisterende uthus/garasje samt oppføring av ny garasje mot rv 25. Ut over dette tillates ikke nye boenheter.	Ikke krav om regulering
B3	Vangseter	Reguleringsplan må sikre trygg g/s-veg til/fra bussholdeplass.	Boligtype avklares i reguleringsplan
B4	Greftenmoen		Enebolig/rekkehus
B5	Slettvoll,	Reguleringsplan skal omfatte hele	Enebolig/rekkehus.

	Slemsrud nord	området	<i>Omlegging av Øståsløypa bør vurderes i forbindelse med regulering.</i>
B6	Sande, Slemsrud sør	Dyrka mark i B6 skal ikke omdisponeres før øvrige deler av B6, samt B4 og B5, er bygd ut. Dersom ikke hele området reguleres samlet, skal det legges fram analyser som ser hele området under ett og viser hovedtrekk i arealdisponering og plassering av adkomstveger.	<i>Enebolig/rekkehus. Reguleringsplan bør omfatte hele området. Verdifull naturtype skal søkes bevart som del av den interne grønnstrukturen i området.</i>
B8	Svegutua, Ridabu	Det skal ved regulering vurderes rekkefølgebestemmelse som sikrer g/s-veg-forbindelse til skole via Finsalvegen og til rv 25.	<i>Enebolig/rekkehus</i>
B9	Putten, Ridabu	Det skal ved regulering vurderes rekkefølgebestemmelse som sikrer g/s-veg-forbindelse til skole via Finsalvegen og til rv 25.	<i>Enebolig/rekkehus</i>
B10 og B11	Torshov - Li, Ridabu	Området kan ikke bygges ut før det er etablert g/s-veg-forbindelse til skole via Finsalvegen og til rv 25. Området skal gis en høy utnyttning innenfor areal som reguleres til bolig. Før reguleringsarbeid starter skal det foreligge en stedsanalyse for Ridabu (evt for Ridabu nord), inkludert en plan for Finsalbekken som tar for seg risiko og sårbarhet, grønnstruktur og rekreasjon, biomangfold mv. Det skal i forbindelse med regulering vurderes behov for å sette av tomt til barnehage innenfor planområdet. Reguleringsplan skal sikre turdrag og grønnstruktur langs Finsalbekken. Det forutsettes at det inngås forpliktende avtaler om dyrking av tilsvarende areal som Li og Torshov (86 daa) i samme klimasone (egnet for hvetedyrking) før utbygging kan skje.	<i>Rekkehus/ flermannsbolig Ved regulering bør det legges fram minst to scenarier som viser høy utnyttelse, men med ulike typer bebyggelse. En stedsanalyse innebærer en systematisering av kunnskap for å forstå stedets historie, situasjon og framtidsmuligheter. Fokus bør særlig ligge på hvordan behovet for offentlige funksjoner, handel og tjenesteyting dekkes i Ridabu-området, slik at møteplasser og lokalsenter styrkes. Planområdet må ses i sammenheng med areal til idrettsformål sør for Finsalbekken</i>

B12	Stavsberg	Som del av detaljregulering må det utarbeides detaljert støykartlegging, som omfatter vegtrafikk, flytrafikk og vurdering av sumstøyvirkninger. Det må dokumenteres at tilfredsstillende støyforhold innendørs og på uteoppholdsareal kan oppnås, jf T-1442 /2016.	<i>Rekkehus/ flermannsbolig/lavblokk</i>
B13 B14 B15	Stavsberg	Områdene kan ikke bygges ut før Hamar flyplass er avviklet. Det skal foreligge godkjent områdereguleringsplan eller planprogram med veiledende plan for offentlige rom for Stavsberg før delområdene kan detaljreguleres og bygges ut, se punkt 1.01. Områderegulering/vpor skal vurdere hensiktsmessig utbyggingsrekkefølge for delområdene. Det skal gjennomføres en utredning av verdifull slåttemark, og vurderes om denne kan tas vare på i grønnstrukturen i nye boligområder.	<i>Rekkehus / flermannsbolig/lavblokk</i> <i>Områdeplan kan omfatte detaljering av delområder</i> <i>For B14 og B15 bør området avsluttes med adkomstveg eller g/s- veg mot grønnstruktur i vest</i>
B16	Kornsilo- vegen/ Hamar Vest	Reguleringsplan skal sikre trygg kryssing av Nystuvegen mot skolen.	<i>Avklares i reguleringsplan. Høy utnyttning. Karrebebyggelse / kvartalsbebyggelse bør vurderes.</i>
B17	Tidl Ankerskogen vgs	Det skal i reguleringsplan vurderes om deler av området skal avsettes til formål tjenesteyting med tanke på sykehjem.	
B18	Vestre Alu / tun		<i>Enebolig</i>
B19	Hjellumbana	Området kan ikke bygges ut før idrettsanlegg på Ridabu er etablert som erstatningsanlegg. Det skal settes av areal for kvartalslekeplass innenfor området.	<i>Rekkehus/ flermannsbolig/ lavblokk. Forutsetter at idrettsanlegg er relokalisert, jf. planbestemmelse. I reguleringsoppfølging kreves nærmere konsekvensutredning og nødvendige tiltak med tanke på flom og overvannshåndtering.</i>

4 Fritidsbebyggelse

(§ 11-7 og § 11-10 punkt 2)

I område BFR1 Brumundkampen (to delområder) tillates maksimalt 55 hyttetomter, og slik at området totalt omfatter 350 tomter.

For område BFR3 Steinfjellia skal reguleringsplan sikre god avstand mellom ny hyttebebyggelse og etablerte skiløyper. Det skal vurderes om utsiktspunkt i området skal reguleres slik at det er allment tilgjengelig. Videre skal utebelysning begrenses og det skal legges fram illustrasjoner av fjernvirkning av utbygging.

Ved utbygging i BFR2 forutsettes det at beitemulighetene for nåværende seterdrift på Måsetra opprettholdes.

For fritidsbebyggelse i seterområdene gjelder egne bestemmelser, se punkt 16.4

4.01 Generelle bestemmelser for fritidsbebyggelse

Ved regulering for fortetting av eksisterende hytteområder og/eller utbygging av nye hytteområder skal bebyggelsen planlegges med innlagt vann og omfattes av områdeplan for vann og avløp. Ved planlegging av nye hytteområder skal hyttene som eksisterer i området fra før også inngå i områdeplan for vann- og avløpsløsning.

Valg av løsninger for vann og avløp skal skje på grunnlag av helhetlig kartlegging og vurderinger. Dersom det er mulig, så skal bygningene knyttes til offentlig avløp. Utslippstillatelse kan enten omfatte de enkelte hytter, flere hytter innen reguleringsområdet, hele reguleringsområdet eller et større område der reguleringsområdet inngår.

For hytter som inngår i eldre reguleringsplan og for eksisterende hytter utenfor regulerte områder tillates det ikke innlagt vann, uten at dette inngår i en områdeplan for vann- og avløpsløsning.

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg terrenget og naturpreget i området. Større terrenginngrep og planeringsarbeider tillates ikke. Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget av landskapet opprettholdes. Nye byggeområder skal gis et enhetlig preg. Ved fortetting i eksisterende byggeområder skal ny bebyggelse tilpasses eksisterende. Bebyggelsen skal gis en enkel og harmonisk utforming.

- I områder for fritidsbebyggelse er det søknadsplikt også for uthus/anneks som er mindre enn 15 m².
- Taktekking skal være av materialer med mørk ikke-lysreflekterende overflate.
- Vegger skal være i trepanel eller tømmer, eventuelt i kombinasjon med naturstein.
- Skarpe eller lyse farger tillates ikke. Eventuell sidebygning skal ha utforming og farge tilpasset hovedbygning.
- Gjerder tillates bare oppført unntaksvis.
- Frittstående leegger, portaler, lyktestolper eller flaggstenger tillates ikke.
- Verandaer skal tilpasses bygningens størrelse og i størst mulig grad tilknyttes eksisterende terrengnivå.

- Framføring av elektrisitet i tilknytning til eksisterende eller nye byggeområder skal skje med jordkabel både for høyspent og fordelingsnett. Det samme gjelder eventuelle kabler for telefon og TV mv. Nye luftstrekke av kabler tillates ikke.
- Ny fritidsbebyggelse skal planlegges med fokus på å begrense energibruk.
- Uthus tillates utnyttet som annekst.
- Det tillates inntil to bygninger per fritidseiendom. Dette gjelder ikke seteranlegg.
- Det tillates ikke utvidelse av eksisterende hytter/koier nord for Bringebu.

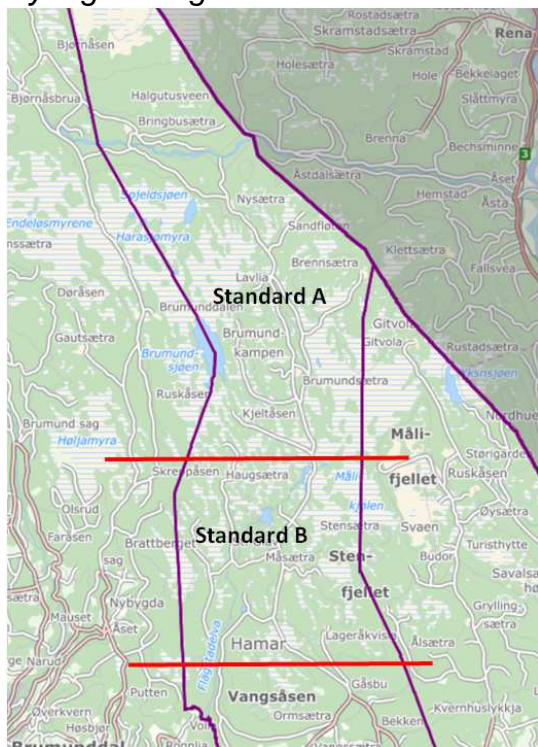
Unntak fra formingsbestemmelsene kan godkjennes dersom bygget bidrar med særlige arkitektoniske kvaliteter og er tilpasset omgivelsene. Unntak skal være begrunnet.

Overbygde terrasser inngår i graden av utnytting, jf. veiledning for Grad av utnytting (Kommunal og moderniseringsdepartementet 2014).

Gesims- og mønehøyder måles fra gjennomsnittlig ferdig terreng på den enkelte fasade. For grunnmur og terrassegulv måles maksimal høyde fra ferdig terreng.

For eksisterende byggeområder for fritidsbebyggelse kreves det i utgangspunktet regulering ved planlegging av adkomstveger eller fortetting. For tiltak som ikke påvirker omgivelsene vesentlig kan kommunen vurdere å frafalle krav om regulering, jf punkt 1.02.

Det skal være enkel standard på hyttene innerst i fjellområdene og tilrettelagt for høyere standard nærmere bygda. Endelig standpunkt til standard besluttet i reguleringsplan. Fritidsbyggelse med høyere standard enn B tillates bare i Gåsbu Hyttegrend og områder sør for Gåsbu.



4.02 Særlige regler for fritidsbebyggelse med standard A

Maksimalt tillatt bruksareal pr tomt er BRA= 90 m². Overbygd areal regnes med i bruksarealet. Herav kan tillates frittliggende uthus eller anneks med maks BRA= 30m² forutsatt plassering og utforming som gir tunvirkning og ikke mer enn 3,0 meters avstand mellom bygningene. I tillegg kan i direkte tilknytning til hytta tillates inntil 20m² oppbygget ikke-overdekket terrasse med rekkverk.

Maksimalt høyder

- mønehøyde 4,6 m
- gesimshøyde 3,0 m
- høyde synlig grunnmur 0,4m
- høyde gulv på oppbygget terrasse 0,5 m

Det skal opparbeides parkeringsplass som kan vinterbrøytes for minst 2 biler pr tomt. Nye byggeområder skal legges til rette for framføring av adkomstveger til hver enkelt hytte, og også forberedes strømtilknytning.

Standard A (enkel standard) gjelder i utgangspunktet for nye hytteområder i områdene ved Brumundkampen.

4.03 Særlige regler for fritidsbebyggelse med standard B

Maksimalt tillatt bruksareal pr tomt er BRA= 110 m². Overbygd areal regnes med i bruksarealet. Herav kan det tillates frittliggende uthus eller anneks med maks BRA= 40m² forutsatt en plassering og utforming som gir tunvirkning og ikke mer enn 3,0 meters avstand mellom bygningene. I tillegg kan det i direkte tilknytning til hytta tillates inntil 40m² oppbygget ikke-overdekket terrasse med rekkverk.

Maksimalt høyder:

- mønehøyde 5,0 m
- gesimshøyde 3,2 m
- høyde synlig grunnmur 0,4m
- gulv i oppbygget terrasse 0,5m

Med mindre annet fastsettes i reguleringsplan skal det opparbeides adkomstveg fram til hver hytte og anlegges parkeringsplass som kan vinterbrøytes for minst 2 biler pr. tomt. Det skal legges til rette for tilknytning av strøm til hyttene.

Standard B (høyere standard) gjelder i utgangspunktet for nye hytteområder i området ved Måsætra/St. Olav.

5 Sentrumsformål og bybebyggelse

(§ 11-7 og § 11-10)

I byggeområde for sentrumsformål og bybebyggelse kan det etableres boliger, næringsvirksomhet, tjenesteyting og kulturvirksomhet.

Innenfor kvartalstrukturen i sentrum tillates etablert bolig i etasjene fra og med 2. etg, selv om dette gjør at mindre enn 75% av bruksareal benyttes til hovedformål angitt i kdp for sentrum, jf. bestemmelse 3.01 i kdp for sentrum (1995).

På Tjuvholmen skal reguleringsplan fastsette endelig fordeling av arealbruk mellom bebyggelse, samferdsel, grønnstruktur, sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

I områder for sentrumsformål og bybebyggelse bør det legges til rette for kombinasjon av virksomheter og boliger, med virksomheter på gateplan. Ved boligfortetting i byggeområder for sentrumsformål og bybebyggelse bør det vektlegges en variert boligstruktur.

Kommunedelplan for sentrum gir bestemmelser og retningslinjer for planlegging i Hamar sentrum. Det vises for øvrig til vedlegg 2 Estetikk, arkitektur og byform, punkt 7. Hamar byromsplan (Gehl architects 2013) er retningsgivende for tiltak i sentrum.

I sidegatene mellom Torggata og Østregate, og i Østregate sør for Vangsvegen, kan det vurderes boliger i 1. etg. Ved nybygg skal det da sikres tilstrekkelig etasjehøyde til at bruksendring til næringsformål kan gjøres på senere tidspunkt.

Områder for bybebyggelse skal være områder med høy bygningsmessig tetthet og med gode offentlige byrom (gater, plasser, torg og gårdsrom). Byutviklingsprosjekter skal utformes slik at de tilrettelegger for kommunikasjon, bevegelse og sikt mellom byområdene. Ved byutvikling i bybebyggelsesområder kan det tilrettelegges for store funksjoner, men det skal samtidig sikres at bebyggelsen har en skala som ikke sprenger byskalaen for områdene rundt. Dette gjelder både flatemessig og volummessig. Byutviklingsprosjekter som grenser mot eksisterende bebyggelse i kvartalsstrukturen skal utformes med hensyn til denne bebyggelsen, hva gjelder både høyder og proporsjoner. Kommunedelplan for sentrum (fra 1995 eller nyeste revidert plan) angir byggehøyder for kvartalsbebyggelsen. Ny bebyggelse skal tilrettelegge for aktivt byliv i byrommene. Nye byrom skal etableres med trafiksikre gangforbindelser og gode forhold for myke trafikanter. Nye byrom skal vurderes etablert for å ivareta visuelle forbindelser i bystrukturen og gangforbindelser for myke trafikanter. Byrom i byutviklingsområdene skal lokaliseres og utformes slik at de får godt lokalklima, gode solforhold og lavt støynivå.

For følgende områder skal det planlegges egne lokal- eller bydelssentre:

- Slemsrud
- Hjellum
- Ridabu
- Ingeberg
- Smeby/Solvang
- Stavsberg (Vold)
- Storhamar

I lokal- og bydelssentre kan det etableres virksomheter (forretninger, tjenesteyting, kulturvirksomheter og lignende) hvor lokalmiljøet er målgruppe. Ren boligbebyggelse er ikke ønskelig. Handelsareal skal tilpasses nærmiljøet som målgruppe.

For lokalsentre som ikke er vist på kommuneplankartet, skal avgrensning avgjøres på bakgrunn av medvirkningsprosesser i lokalmiljøet, og områdene skal kartfestes gjennom reguleringsplaner eller ved neste kommuneplanrevidering.

6 Offentlig eller privat tjenesteyting

(§ 11-7, § 11-10 og § 11-9 punkt 8)

I område BOP1 (Ingeberg) og BOP2 (Ridabu) kan det etableres barnehage. Inntil det er etablert barnehage skal områdene brukes som friområde. Ved utbygging av barnehage i BOP2 kan det etableres barnehage med inntil 6 avdelinger. Ved utbygging ut over dette kreves reguleringsplan, hvor trafikkforhold skal utredes spesielt. Lekeelementer som berøres skal gjenetableres på tilgrensende friområde.

BOP4 er areal for funksjoner som hører til Rollsløkken skole (lek, parkering for skolen). Det skal sikres åpen turvegforbindelse gjennom området.

I andre områder for offentlig eller privat tjenesteyting kan det oppføres bygninger og anlegg for offentlige og allmenntilgjengelige formål (barnehage, skole, institusjon, omsorgsboliger, helsetjenester, museum, kirke, forsamlingslokale ol) samt bolig- og næringsvirksomhet i begrenset omfang.

Institusjonsområder, inkludert skoler og barnehager, skal være grønne, åpne og tilgjengelige for allmennheten så langt det er mulig.

For område Fredhjem må det foreligge godkjent områdeplan for avløp før byggetillatelse kan gis.

Ved tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2, skal hensynet til historisk verdi, arkitektonisk uttrykk samt landskap, sammenhengende grøntdrag, turveger, biologisk mangfold, lek og rekreasjon vektlegges og ivaretas.

7 Fritids- og turistformål

(§ 11-7, § 11-10 og § 11-9 punkt 8)

På Gåsbu og Hedmarktoppen skal interesser knyttet til områdene som utgangspunkt for friluftslivsaktivitet for allmennheten ivaretas i all planlegging og gjennomføring av tiltak etter plan- og bygningsloven, jf §§ 20-1 og 20-2.

8 Råstoffutvinning

(§ 11-7 og § 11-9 punkt 1)

Områder for råstoffutvinning / massetak over 1000 m² eller uttaksvolum 1000 m³ må inngå i godkjent reguleringsplan før nyetablering eller utvidelser kan tillates. Unntak gjelder for masseuttak som behandles etter landbruksvegforskriften, dvs. uttak av masser langs driftsveg for landbruket som er nødvendig for anlegg eller vedlikehold av veianlegg på egen eiendom.

For mindre uttak der det er potensial for konflikt rundt uttaket skal kommunen også vurdere å stille krav om reguleringsplan før tiltaket kan godkjennes.

I reguleringsplan skal det redegjøres for nødvendig etappevis utbygging og istandsetting av berørte områder. Ved hver etappe bør terrenget tilpasses etterbruken innen to år. Dette ivaretas gjennom driftsplaner i tillegg til reguleringsplan.

Der område for råstoffutvinning ligger inntil vassdrag skal det i reguleringsplanen avsettes areal til bevaring av randvegetasjon, biologisk mangfold og eventuelle turstier langs vassdraget. Der det er stier i et område som tas til råstoffutvinning skal det i reguleringsplanen sikres alternativ turtrase som opparbeides før oppstart.

Retningslinje for vurdering av dispensasjonssøknader:

Dersom masseuttak skal drives over kortere perioder på 2-4 år og terrenget etter uttaket gjenfylles med nye masser slik at opprinnelig terrengform gjenskapes, og tiltaket for øvrig ikke fører til konflikt med omgivelsene, kan det dispenseres fra plankravet for uttaksområder på opptil 5000 m², jf. plan og bygningslovens § 19.

9 Næringsbebyggelse (forretning, kontor, hotell, bevertning, industri, lager)

(§ 11-7 og § 11-10)

Det skal legges opp til en effektiv arealutnyttelse for nye næringsarealer gjennom bruk av reguleringsbestemmelser og i tomtedelingssaker. Ved fradelinger i næringsområder hvor det på forhånd ikke er fastsatt en bestemt tomteinndeling, skal det sammen med søknaden om fradeling vedlegges en situasjonsplan som viser hvordan eiendommen skal utnyttes. Bebyggelse og adkomst, kjøreareal og grøntareal og ev. fremtidige utbyggingsplaner skal fremgå av forslaget.

Grad av utnytting for uregulerte næringsområder skal ikke overstige % BRA= 45%. I industri- og lagerbebyggelse på eiendommer i næringsområder 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.

Næringsområder skal tilrettelegges for adkomst til fots og på sykkel, og adkomstsoner skal være trygge og atskilt fra biltrafikk. Det skal i reguleringsplan/byggesøknad for ny næringsbebyggelse redegjøres for materialbruk, farger og belysning.

I næringsområde ved Hedmarktoppen (underjordisk kjøleanlegg) tillates det ikke oppført nye bygg.

Omforming fra næring til bolig kan tillates for mindre næringseiendommer som ligger i boligstrøk og som ikke er nødvendige for å opprettholde et lokalsenter.

Det vises til retningslinjer for lokalisering av virksomheter, punkt 2.05.

Næringsområder skal ha en innbydende eksponering mot offentlig veg og adkomstsoner, og bør tilrettelegges med uteoppholdsarealer, gjerne felles for flere virksomheter. Utendørs lagerområder bør plasseres slik at de skjermes mot innsyn. Kombinasjon med boliger og tjenesteyting kan tillates etter nærmere vurdering og etter angitte retningslinjer for de enkelte områdene.

Mål og rammer for enkeltområder skal vurderes som retningsgivende for videre planarbeid og skal bidra til å styrke sentrum, begrense miljøbelastninger og unngå konflikter mellom bolig og næringsvirksomheter:

Sted	Mål	Rammer
Jønsrudløkka, Martodden	Område for småindustri og tilhørende kontor og tjenesteyting	Industri, kontor. B-virksomheter. Regulering for transformasjon til mer blandet formål, med næring, kontor, tjenesteyting og bolig er ønskelig på sikt.
Maxi og Stormyra	Bymessig omforming av området og hevet kvalitet på felles utearealer. Høy utnyttning av sentrale arealer. Økt vekt på boliger, kontor og tjenesteyting.	Utvikling av kjøpesenter innenfor arealrammene i vedtatt reguleringsplan, dvs. 24000 m ² . Kontorvirksomhet og tjenesteyting (A og B-virksomheter). Kombinasjon med bolig ønskelig. Trafikkgenererende virksomhet bør lokaliseres med adkomst fra Aslak Boltsgt (dvs Maxi-området samt de delene av Stormyra som ligger mot Aslak Boltsgt). Reguleringsplan bør legge til rette for gode forbindelser mot sentrum og vurdere mulighet for lokal holdeplass for jernbanen.
Midtstranda	Høy kvalitet i arkitektonisk uttrykk som markerer hovedinnfarten til Hamar fra E6, og god tilrettelegging for kollektiv, sykkel og gange.	B-virksomheter, herunder handelstilbud knyttet til plasskrevende varer.
Furnesvegen	Bymessig preg og styrking av en av hovedinnfartsvegene til Hamar.	B-virksomheter. Små og mellomstore virksomheter
Tommelstad	God innpassing i gårdsmiljø/ kulturlandskap.	B- og C virksomheter. Virksomheter som ikke skaper store trafikkmengder.
Imerslund og Gåsbuvegen	God innpassing i kulturlandskap.	C-virksomheter. Småindustri og lager.
Sælid	Virksomheter som ikke skaper store trafikkmengder.	C-virksomheter og kontor som ikke skaper store trafikkmengder. Ikke forretningsareal ut over dagens etablerte.
Hamar næringspark (Trehørningen, Gålåsholmen, Øversvea, Vendkvern og Narmo)	Ryddig og innbydende næringspark med god arealutnyttelse.	C-virksomheter, industri og lager. Uttak av grusmasser bør vurderes ved regulering. På Vendkvern kan utvidelse av område for motorsportaktivitet vurderes innenfor næringsarealene. I

		<i>reguleringsplanoppfølging kreves nærmere konsekvensvurderinger og evt tiltak mtp flom i vassdrag og trafikk.</i>
<i>Hamar næringspark, deler eksponert mot E6 (Nedre Arnkvern, ca 70 daa)</i>	<i>En innbydende innfallsport til Trehørningen næringsområde.</i>	<i>B-virksomheter. Aktuelt område for storvarehandel som retter seg mot et regionalt omland. I reguleringsoppfølging kreves nærmere konsekvensvurderinger og evt tiltak mtp flom i vassdrag.</i>
<i>Heggvin Sør</i>	<i>Ryddig og innbydende næringspark med god arealutnyttelse</i>	<i>C-virksomheter. Industri, lager. I reguleringsoppfølging kreves nærmere konsekvensvurderinger og evt tiltak mtp flom i vassdrag.</i>
<i>Hjellum</i>	<i>Ryddig og innbydende næringsområde.</i>	<i>C-virksomheter. Industri, lager.</i>

10 Grav- og urnelund

(§ 11-7 og § 11-10)

Kirker og kirkegårders nærmeste omgivelser skal, så langt det er nødvendig for å sikre anleggets symbolske, arkitektoniske og kulturelle verdi, ivaretas ved at de reguleres til hensynssone bevaring.

Behov for mer areal til gravlund skal vurderes med tanke på om krav om gravplass innen eget kirkesogn kan fravikes. Det kan videre vurderes å avsette areal i Klukhagan til grav- og urnelund gjennom reguleringsplan.

11 Idrettsanlegg

Før reguleringsarbeid for idrettsanlegg på Ridabu (BIA1) starter skal det foreligge en plan for Finsalbekken som tar for seg risiko og sårbarhet, grønnstruktur og rekreasjon, biomangfold mv.

I forbindelse med regulering og før plan kan vedtas skal det dokumenteres at tiltaket kan gjennomføres uten vesentlige negative konsekvenser med tanke på risiko og sårbarhet, miljø og helse.

Reguleringsplan skal omfatte tilgrensende uregulert skoleareal og skal sikre en buffersone mot Finsalbekken med mulighet for opparbeiding av tursti.

Reguleringsplanen skal videre sette krav om at det utarbeides miljøoppfølgingsplan for Finsalbekken.

Det skal etableres trygg adkomst via g/s-veg fra rv 25 før anlegget kan tas i bruk.

12 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

I området BKB2 Disenstranda skal det sikres tomt til sykehus, inntil det evt er avklart at slik bruk ikke er aktuelt. Reguleringsplan må avklare nærmere forholdet til jernbanen og stasjon, hvilke arealer som kan avsettes til sykehusfunksjon og hvilke arealer som skal disponeres til byrom og annet byggeformål.

13 Samferdsel

(§ 11-7 og §11-9)

Jernbane

Areal for jernbane viser dagens jernbanearealer. Framtidig situasjon ivaretas av hensynssoner som viser korridorer for framtidig dobbeltspor på Dovrebanen i tre alternativer: Vest med kulvert, Vest med bro og Øst. Trasealternativ skal avklares gjennom egen kommunedelplan, se retningslinjer i punkt 19.6.

Behov for lokal holdeplass/stasjon, evt. gjenåpning av stasjon, bør vurderes i planer som ligger inntil jernbane (Dovrebanen og Rørosbanen).

Buss

Trasé for stamrute (Gjøvik – Hamar - Elverum) er vist i kommuneplankart som kollektivtrasé og er retningsgivende for planlegging av busstilbudet.

Veger, gang- og sykkelveger

Hamar skal tilrettelegges som sykkelby, og det skal planlegges for et utbyggingsmønster som muliggjør at framtidig trafikkvekst i størst mulig grad kanaliseres til kollektivtrafikk og gang- og sykkeltrafikk.

Ved alle veg- og utbyggingsprosjekter skal det vurderes:

- behov for opparbeidelse av gang- og sykkelveg, sykkelveg med fortau, sykkелеkspressveg, sykkelfelt eller fortau.
- mulighet for å fjerne hindringer for sykkel
- mulighet for å etablere eller vedlikeholde grønnestrukturelementer i tilknytning til vegen (trerekker, alleer, rabatter)

Langs hovedvegssystemet skal det etableres og vedlikeholdes sammenhengende trerekker eller alleer. Langs Stangevegen skal doble trerekker bevares og videreutvikles.

Ved gjenoppbygging og istandsetting av veger etter graving, skal vegene så langt det er mulig etableres med standard for grøntanlegg og tiltak for trafikksikkerhet i henhold til gjeldende planer.

Turveger

Adkomst til turdrag og snarveger skal sikres i regulerings-, dele- og byggesaker.

Turveger i LNF-områder skal ikke være til vesentlig hinder for landbruksdrift, samtidig som driften normalt ikke skal hindre tilgjengelighet til og bruk av turvegen.

Det er ønskelig å etablere en sammenhengende merket rundtur - "Hamarrunden" - som binder sammen strandsonen med Furuberget, Frøbergsberget og som ellers går i randsonen mot kulturlandskapet.

14 Grønnstruktur

(§11-7 og § 11-10)

Områder for grønnstruktur skal ha et grønt preg og skal være tilgjengelige for allmennheten. Kommunen, grunneier, eller andre kan, etter godkjenning fra kommunen, tilrettelegge stier, løyper og oppføre konstruksjoner som er i tråd med arealformålet og allmennhetens interesser.

Inntil friområder, lekeplasser, smett og lignende, skal det oppføres gjerde/innhegning i maks. 1,0 m høyde eller annen synlig markering, fortrinnsvis beplantning, som skal tydeliggjøre eiendomsgrensen mot privat eiendom.

For nye friområder og idrettsanlegg som grenser mot hovedveg, skal det opprettes vegetasjonsbelter langs hele grensen hvis ikke estetiske kvaliteter ved anlegget tilsier noe annet.

Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller for biologisk mangfold bør tas vare på.

Hamars frodige og innholdsrike parkkultur skal bevares og videreføres. Tapte gode parkelementer bør gjenskapes og nye kan tilføres. Offentlige park- og grøntområder bør planlegges med hensyn til allergikere slik at alle i størst mulig grad kan benytte områdene uten helsemessige ulemper.

Furutrær langs Mjøsstranda er typisk for Hamar og skal i utgangspunktet bevares og reetableres slik at landskapskvalitetene og karakteren ivaretas.

Smett og snarveier skal opprettholdes og evt. etableres der det ligger til rette for det.

15 Grønnstruktur med bebyggelse

(§11-7 og § 11-10)

Grønnstruktur med bebyggelse (område ved 8-metersplanet/Strandsonen) skal være friområde, men det kan tillates frittliggende bebyggelse i 1-3 etasjer.

Bestemmelser for området gjelder ihht. kommunedelplan for strandsonen.

16 Landbruks- natur- og friluftsområder

(§ 11-7 og § 11-11)

16.1 Generelle bestemmelser

I LNF-områder er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger, nye boenheter eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring (landbruksnæring). Det samme gjelder fradeling til slike formål.

Tilbygg/påbygg til eksisterende boliger eller virksomheter i LNF-områder vil kunne tillates oppført etter søknad. Det samme vil gjelde for underordnede bygg som garasje, bod og lignende på bebygd eiendom.

For fritidsboliger utenfor regulerte områder i Vang allmenning kan det etter søknad vurderes tillatt framføring av adkomstveg dersom adkomstvegen er kort, har en god tilpasning til landskapet, og vegen er ønsket av allmenningen. Det forutsettes at vegen opparbeides med en standard slik at en tømmebil for private avløpsanlegg kan kjøre på vegen.

I LNF-områder skal hensynet til en langsiktig forvaltning av natur- og kulturlandskap tillegges avgjørende vekt. Nasjonal veileder "Garden som ressurs" (H-2401) skal legges til grunn for vurdering av om ulik virksomheter og tiltak faller inn under LNF-kategorien.

Vurdering av dispensasjonssøknader i LNF-områder

Der hvor det er nødvendig å utnytte landbruksbygg i annen virksomhet for å sikre og vedlikeholde bygningen og bygningsmiljøet, kan dette vurderes som særskilt grunn for å gi dispensasjon, jf plan og bygningslovens §19-2, dersom endringene kan forsvares ut fra landbruksvirksomheten.

Plan- og bygningsloven hjemler ikke byggetiltak ut over det som trengs for stedbunden næring. Med stedbunden næring menes reell og inntektsgivende primærnæringsvirksomhet av noe omfang. For bynært landbruk i omstilling er det behov for en videre forståelse av begrepet stedbunden næring. Utviklingsprosjekter basert på hestehold er prioritert satsingsområde for Hamar kommune, og dette skal tillegges vekt i forbindelse med vurdering av dispensasjonssøknader for nybygg og omdisponering av bygninger i LNF-område. Særlig når tiltaket har en klar tilknytning til landbruksvirksomheten og virksomheten forblir en del av landbrukseiendommen og tilfører denne langsiktige ressurser.

Ved vurdering av dispensasjonssøknader om nybygging og omdisponering av bygninger i LNF-områder skal hvert enkelt tiltak vurderes konkret i forhold til plan- og bygningslovens bestemmelser om dispensasjon. Nedenstående retningslinjer er ikke ment som særskilt grunn for å få dispensasjon, men skal legges vekt på i de tilfelle dispensasjon kan vurderes:

- Boligen/bygningen skal forsterke eksisterende eller eldre byggemønster, for eksempel tunform for den aktuelle eiendommen.*
- Utbygging skal ikke komme i konflikt med viktige verdier knyttet til jordvern, biologisk mangfold eller bevaring av kulturminner og kulturmiljø.*
- Søknad om dispensasjon skal være vedlagt tilfredsstillende redegjørelse for tiltakets kulturhistoriske grunnlag og de kulturhistoriske hensyn som tas.*

- Bygningen skal ha godkjent avkjøring til offentlig veg, og trafikksikkerhet og parkeringsforhold skal være tilfredsstillende løst.
- Utbyggingen forsterker/supplerer eksisterende bebyggelse.
- Bebyggelsen blir liggende i rimelig avstand fra skole, tettsted og holdeplass for kollektivtransport.
- Vann- og avløpsforhold skal være tilfredsstillende ivaretatt.
- Utbygging skal ikke komme i konflikt med kommunens bestemmelser og retningslinjer om estetikk, arkitektur og byforming.
- At tiltaket er i tråd med nasjonale satsingsområder eller godkjent etter annet lovverk.

Dispensasjonssøknader skal oversendes regionale fagmyndigheter til uttalelse.

16.2 Landbruks- natur- og friluftsområder med spredt boligbebyggelse (§ 11-7 og § 11-11 punkt 2)

I soner som er 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 tomter til boligformål. Det settes ikke krav om reguleringsplan for LSB1-LSB6. Ny bebyggelse skal ikke legges på dyrket mark eller i konflikt med viktige natur- eller kulturverdier.

Maksimalt antall boliger innenfor hvert område:

LSB1 Skjeset: 10 boliger (utbygd per 2017)

LSB2 Skålerud: 5 boliger (utbygd per 2017)

LSB4 Bekken: 5 boliger

LSB5 Solbakken: 3 boliger.

LSB6 Nord for Gåsbuvegen: Bruksendring fra hytte til helårsbolig tillates under forutsetning av at avkjøringstillatelse for helårsbolig innvilges av vegmyndigheten.

Det samme gjelder oppføring av bolig på tidligere regulert og godkjent fradelt hyttetomt/boligtomt. Det tillates ikke økt antall avkjøringer til Gåsbuvegen.

LSB7 Møystad: 7 boenheter samt fellesenheter som «Økotun», med krav til regulering. I reguleringsplan skal det reguleres til spesialområde «Økotun» og stilles særlige krav til prosess og miljøoppfølgingsprogram. Ordinær boligutbygging tillates ikke.

Søknad om delings-/byggetillatelse skal vedlegges kart/illustrasjonsplan som viser planlagt tomesituasjon med adkomstveg.

For alle områder unntatt LSB1 må utbygger sørge for tilknytning til offentlig vann og avløp. For SB1 kreves godkjent lokal avløpsløsning.

Intensjonen med LNF-SB områdene 1-5 er at de skal gi rom for enkeltvis fortetting med romslige tomter, uten preg av feltutbygging. Det bør så langt mulig planlegges infrastruktur som elforsyning, oppvarming, veg, vann, avløp, lekeplasser og friområder med sikte på gode og miljøvennlige fellesløsninger for fremtidige nye boliger i området. Spredt boligbygging skal ta de hensyn som er nevnt som vurderingsgrunnlag for dispensasjoner i retningslinje for LNF-områder.

Intensjonen med LSB7 Møystad er at man kan prøve ut nye miljøvennlige bo- og livsstilskonsepter (økosamfunn) tilknyttet gårdsbruk.

Tillatelse til ny bebyggelse eller utvidelse av eksisterende bebyggelse som medfører økt trafikk forutsetter at vegmyndigheten gir avkjøringstillatelse. Ved søknad om deling og ny boligbebyggelse skal det dokumenteres at det kan etableres lovlig adkomst til boligen fra offentlig veg og til skole eller bussholdeplass. Videre bør det ved bygging og rehabilitering i slike områder planlegges for og tas i bruk fleksible og miljøvennlige energisystemer.

16.3 Landbruks- natur- og friluftsområder med spredt næringsbebyggelse

For gårdstun som er markert som LNF-område for spredt næring (LSN1, LSN2, LSN3 og LSN4) tillates det i tillegg til ordinær landbruksdrift virksomhet knyttet til reiseliv, events, kunst- og håndverksproduksjon, undervisning, lager og lignende, uten at dette utløser krav om reguleringsplan dersom følgende oppfylles:

- virksomheten baserer seg kun på bruk av eksisterende bygninger og anlegg
- virksomheten er av begrenset omfang og medfører ikke vesentlige ulemper for omgivelsene med tanke på støy, lukt, trafikk eller andre faktorer.
- det innhentes nødvendige tillatelse i forhold til annet relevant lovverk (Statens vegvesen, Mattilsynet ol)

Kommunen vurderer hvorvidt planlagt virksomhet kan medføre vesentlig ulempe og kan kreve regulering dersom det er hensiktsmessig.

For område LSN 1 (Vestby) kan det tillates oppført et aktivitetshus knyttet til «Inn på tunet» uten krav om reguleringsplan, med forutsetning om godkjent vann- og avløpsløsning.

For område LSN 4 (Møystad) tillates det oppført utleieenheter knyttet til Økohotell på tidligere areal for frøplantasje. Inntil 3 mindre utleieenheter/hytter for korttidsutleie/økohotell kan oppføres uten regulering, forutsatt at det er gitt tillatelse til vann/avløpsløsning. Utbygging ut over dette kan ikke igangsettes før det foreligger godkjent reguleringsplan. Jordloven gjelder inntil reguleringsplan er vedtatt.

16.4 Landbruks- natur- og friluftsområder med spredt fritidsbebyggelse (seterområder)

(§ 11-7 og § 11-11 punkt 2)

Følgende 16 seterområder er på kommuneplankartet avmerket som LNF-områder fritidsbebyggelse i form av eksisterende seterbebyggelse og eksisterende setermiljø: Lågeråkvista, Stensætra, Haugsætra, Kjeltåsen, Brumund, Nordre Brennsætra, Lavlisætra, Nysætra, Bolsdalen, Bringbu, Måsætra, Nybu, Kluksætra, Gåsbusætra, Tørbustilen og Øya.

Innenfor disse områdene skal eksisterende seterlegg opprettholdes gjennom bruk til landbruks og/ eller fritidsformål. Landbruksdrift/seterdrift eller aktiv skjøtsel skal prioriteres for å ivareta kulturlandskapsverdier på seterområdene

Inngjerding til beitebruk eller annen virksomhet knyttet til landbruk, rekreasjon og reiseliv, skal tillates under forutsetning av at dette gjøres på en slik måte at det fremmer bevaring eller gjenskaping av setermiljø.

Det tillates i hovedsak ikke til- eller påbygg, takløft eller innsetting av nye vinduer i takflatene på de bevaringsverdige bygningene. Det tillates ikke oppført terrasser over bakkenivå i tilknytning til bygningene. Økning i antall bygninger tillates i hovedsak ikke. Gjenoppføring av bygning på samme sted og med samme ytre mål som opprinnelig seterbygg, og med et uttrykk som er tilpasset bebyggelsen for øvrig, kan tillates etter søknad dersom det bidrar til å ivareta eller gjenskape setermiljø.

For bygninger som ikke i seg selv er bevaringsverdige, men som inngår i områder med bevaringverdig setermiljø, skal størrelsen på hovedbygning begrenses til maks 70 m², slik at bygning med evt. uthus til sammen kan utgjøre maks 90 m².

Eksisterende bygninger, opprinnelige trapper, murer, terrasseringer og lignende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet med mindre i samråd med antikvarisk myndighet/kommunen. Eldre fasader skal bevares med eksisterende uttrykk eller gjenskapes i dokumentert tidligere utførelse. Før det gis tillatelse til tiltak, skal antikvarisk myndighet gis anledning til å uttale seg.

Det kan tillates bruksendring, innvendige ombygginger, tilbygg eller andre tiltak, under forutsetning av at dette gjøres på en slik måte at det fremmer bevaring eller gjenskaping av setermiljø. Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger skal opprinnelige materialer i størst mulig grad bevares i sin sammenheng. Områdene er markert med hensynssone for bevaring av kulturmiljø jf. punkt 19.5 b.

17 Bruk og vern av sjø og vassdrag

(§11-7 punkt 6 og § 11-11)

17.1 Friluftsområde - badeområde

Områdene er prioritert for bading og rekreasjon og kommunen kan tilrettelegge områdene i tråd med formålet. Private anlegg/fundamenter for forankring av båter tillates ikke.

17.2 Båthavn

Før det kan etableres utvidet småbåthavn eller brygge for Skibladner på Tjuvholmen (VS1) skal det foreligge godkjent reguleringsplan for området. Det skal også legges fram plan med beskrivelse av hvordan tiltaket skal gjennomføres uten at det medfører fare for spredning av miljøgifter. Planen skal godkjennes av fylkesmannen.

18 Bestemmelsesområder

#1 I området kan det vurderes utvidelse av sykehjem og/eller lokalisering av ny skole til erstatning for Solvang skole. Konsekvensutredning må gjennomføres i forbindelse med reguleringsplan. Allmennhetens tilgang til Klukhagan skal være førende for planlegging.

#2 Det kan vurderes etablering av grav/urnelund på ett av delområdene gjennom avklaring i reguleringsplan. Egnethet til formålet, samt hensyn til friluftslivsinteressene bør legges til grunn ved lokalisering. Grav/urnelund skal framstå parkmessig, med bevaring av større trær, og inngå som en del av den helhetlige grønnstrukturen med gjennomgående turvegforbindelser.

#3 Søkeområde/alternativ for jernbaneverksted. Jernbaneverksted bør lokaliseres utenfor Hamar sentrum, og alternativer utredes i regional sammenheng.

19 Hensynssoner

Områdenes status er uavhengig av om de er vist på hovedkart eller på temakart.

19.1 Sikringszone

(§ 11-8 punkt a)

Sikringssonene omfatter viktige løsmasseforekomster (H190).

*For **viktige løsmasseforekomster** (H190_ Vang grustak, H190_Flagstadelva, H190_St.Olav og H190_Prestsæterholmen) skal hensynssonene sikre at grusressursen og evt. uttak av grus vurderes i forbindelse med evt. planlegging i området. Hensynssonen ved Flagstadelva omfatter også grunnvannsforekomst.*

En sikringszone (H190) er også lagt inn omkring Hamar fengsel. Her må sikkerhetsutfordringer belyses ved regulering eller byggesak

19.2 Støysoner

(§ 11-8 punkt a)

Retningslinjene henviser til temakart støy.

Rød sone (H210): Området er mest støyutsatt og ikke egnet til støyfølsomme bruksformål, jf. Miljøverndepartementets retningslinje T-1442. Etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal normalt unngås. Unntak kan vurderes ved kollektivknutepunkter og i sentrumsområder.

Gul sone (H220): Området er støyutsatt og støyfølsom bebyggelse iht. T-1442 bør unngås. Støyfølsom bebyggelse kan likevel tillates dersom en nærmere støyvurdering viser at avbøtende tiltak kan bringe støybelastningen under anbefalte grenseverdier i T-1442.

Hamar sentrum (jf. sentrumsformål) foreslås som avvikssone for de nasjonale støyretningslinjene. Dette innebærer at bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan etableres i gul og rød sone. Boliger skal imidlertid ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side. Det skal gjennom reguleringsplan eller på annet vis dokumenteres at det kan tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 3 i T-1442/2016 (eller senere utgave).

Støysoner omkring flyplassområdet

Sonene viser støyutsatt område omkring Hamar flyplass. Sonene er basert på sjablong 2 i SINTEF-rapport fra 2011. Dette representerer en årlig aktivitet på ca 6500 bevegelser.

19.3 Faresoner

Faresone - Skred (H310)

(§ 11-8 punkt a)

Faresonene viser aktsomhetsområder for steinsprang, for snøskred og jord- og flomskred.

Faresone – flom (H320)

(§ 11-8 punkt a)

I områder som helt eller delvis ligger slik at de vil bli direkte berørt av beregnet 200-årsflom, dvs. under kote 127.4 moh for Mjøsa, skal det foreligge faglig dokumentasjon på at samfunnssikkerhet og beredskap ivaretas i plan- og byggesaker. Det samme gjelder for flomutsatte arealer langs vassdrag. Dokumentasjon skal utarbeides samtidig med evt. kommunedelplan- og/eller reguleringsplanforslag.

Bestemmelsen henviser til temakart risiko og sårbarhet, sone for 200-årsflom og aktsomhetsområder for flom.

NVEs retningslinjer Flaum og skredfare i arealplanar (2014) samt byggteknisk forskrift (TEK 17), eller tilsvarende retningslinjer av nyere dato, skal legges til grunn for planleggingen.

Kommunens kartlegging av flomveger bør brukes som supplerende informasjon ved regulering og byggesak.

Faresone – brann/eksplosjonsfare (H350)

Hensynssonen omfatter områdene omkring Kornsiloen hvor det er eksplosjonsfare.

Faresone – høyspent (H370)

(§ 11-8 punkt a)

Ved ny eller endring av eksisterende bebyggelse innenfor viste høyspentsoner skal det framlegges en beregning av styrken på elektromagnetisk felt. Dersom magnetfelt overstiger 400 nT (nanoTesla) skal det utredes tiltak for å redusere nivået. Nye boliger, skoler, barnehager og lekeplasser skal ikke overskride grensen på 400 nT. Noe høyere eksponering enn denne grenseverdien kan aksepteres for andre bygg dersom konsekvensene av feltreduserende tiltak blir urimelig store.

Følgende avstander er lagt til grunn for hensynssonene/korridorene:

300 kV: 75 m til hver side av linja.

132 kV: 50 m til hver side av linja

66 kV : 30 m til hver side av linja

66 kV i jordkabel: 10 m til hver side av linja.

Det er byggeforbud 19 meter til hver side for 300 kV transmisjonsnettledningen ihht energiloven.

Faresone – forurenset grunn (H390)

(§§ 11-8 punkt a og 11-9 punkt 8)

Innenfor områder med kjent forurenset grunn eller mulig fare for grunnforurensning skal det gjøres spesielle grunnundersøkelser og evt. nødvendige tiltak for utskifting av masser før områdene kan tillates utbygd.

Sonene består av Miljødirektoratets kartlagte forekomster av forurenset grunn samt kommunens egne registreringer. Dette er områder hvor det er kjent forurenset grunn eller mulig fare for forurenset grunn. Temakartet fanger trolig ikke opp alle områder med forurenset grunn, og utbygger er ansvarlig for å følge opp mulig forurensning i grunnen, enten området er kartfestet eller ikke. Det vises ellers til "Forskrift om begrensning av forurensning".

19.4 Sone med særlige krav til infrastruktur (H410)

Hensynssonen omfatter konsesjonsområdet for fjernvarme.

19.5 Sone med særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø

(§ 11-8 punkt c)

a. LNF-hensynssoner (særlige jordvern hensyn) (H510)

Områdene består av arealer kartlagt som "landbruksverdi 1 – dyrka og dyrkbar jord hvor årssikker dyrking av matkorn er mulig. Meget god klima-, jord- og terrengkvalitet" fra rapporten "Arealforvaltning i pressområder, Hamar-regionen 1986/87". I områdene skal vern av dyrkingsjorda tillegges stor vekt.

b. Bevaringszone (natur- og kulturmiljø)

*For **hensyn friluftsliv** (H530) skal det tas særskilt hensyn til allmennhetens bruk av området i friluftslivssammenheng. Tiltak som fremmer friluftsliv er i tråd med formålet. For statlig sikret friluftslivsområde i Furuberget (H530_330) kreves det samtykke fra Direktoratet for naturforvaltning dersom området skal få annen bruk enn til friluftslivsformål.*

*For **hensyn landskap** (H550) skal det tas særskilt hensyn for å unngå forringelse av landskapskvalitetene. Dette kan omfatte naturmark eller dyrket mark med tilhørende bygningsmiljø (herunder steingjerder, alleer, beitemark, hageanlegg, kulturminner i bakken, bygninger osv).*

*For **bevaring naturmiljø – naturtyper** (H560) skal det tas særskilt hensyn for å unngå forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstenes økologiske tilstand. Før det evt. treffes en beslutning om å gjøre inngrep i en forekomst av en naturtype, må konsekvensene for naturtypen klarlegges. Ved vurderingen av om naturtypes utbredelse eller økologiske tilstand forringes, skal det legges vekt på forekomstens betydning for den samlede utbredelse og kvalitet av naturtypen og om en tilsvarende forekomst kan etableres eller utvikles på et annet sted (jf. Naturmangfoldloven). Utvalgte naturtyper* etter Naturmangfoldloven skal gis spesiell prioritet. Tiltak i disse områdene skal vurderes i samsvar med de miljørettslige prinsippene nedfelt i naturmangfoldloven §§ 8-12, forskrifter om prioriterte arter i de tilfellene området også har en prioritert art**, og forskrift om utvalgte naturtyper dersom det planlegges tiltak innenfor en utvalgt*

* Utvalgte naturtyper som er aktuelle i Hamar er slåttemark, slåttemyr og hule eiker.

** Dragehode er prioritert art for Hamar

For **bevaring naturmiljø - artsforekomster/viltområder** (H560) skal hensynet til arten og artens overlevelse tillegges avgjørende vekt ved vurdering av nye bygge- og anleggstiltak (jf. Naturmangfoldloven).

For **bevaring kulturmiljø** (H570), dvs bevaringsverdig bebyggelse, bygningsmiljøer og objekter, gjelder at tiltak kan gjennomføres under forutsetning av at antikvariske og arkitektoniske kvaliteter opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere utførelse. Før øvrig gjelder bestemmelser i kommunedelplan for kulturminner. For freda kulturminner, jf. hensynssone – båndlegging punkt 19.6, gjelder bestemmelser i Kulturminneloven. For områder definert som byområde av nasjonal interesse i NBI-registeret, gjelder saksbehandlingsregler i Riksantikvarens veileder for NBI-registeret.

19.6 Sone for båndlegging

(§ 11-8 punkt d)

Sone for alternative trasekorridorer for dobbeltspor på jernbanen gjelder inntil kommunedelplan for jernbanen evt har avklart at traseen ikke lenger er aktuell eller at deler av sonen bortfaller. Hensynssonene er inndelt i 3 kategorier:

H710_1 – Jernbanetiltaket planlegges i dagløsning. Alle søknader om tiltak etter pbl § 1-6 forelegges jernbanemyndighet, med unntak av mindre tiltak etter § 20-4 punkt a, c, d og e og § 20-5. Energibrønner og andre brønner tillates heller ikke uten at det foreligger godkjenning fra jernbanemyndighet. Endelig løsning og plassering fastsettes i reguleringsplan.

H710_2 – Overgangssone mellom dagløsninger og overbygde- og /eller fjelltunnelløsninger. Innenfor sonen kan det være dagløsning, portalområder, fjelltunnel, tverrslag, rømningstunneler, overbygde løsninger som kulverter eller miljølokk mv. Endelig løsning og plassering fastsettes i reguleringsplan. Alle søknader om tiltak etter pbl § 1-6 forelegges jernbanemyndighet, med unntak av mindre tiltak etter § 20-4 punkt a, c, d og e og § 20-5. Energibrønner og andre brønner tillates heller ikke uten at det foreligger godkjenning fra jernbanemyndighet.

H710_3 – Dobbeltspor planlegges i tunnel. Endelig løsning og plassering fastsettes i reguleringsplan. Energibrønner og andre brønner tillates ikke uten at det foreligger godkjenning fra jernbanemyndighet. Tiltak over bakken derimot tillates uten jernbanemyndighetens godkjenning.

Båndlagte områder (H710_) omfatter områder som er regulert eller skal reguleres med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Båndlagte områder (H720_) omfatter områder som er vernet eller foreslått vernet med hjemmel i Naturmangfoldloven

Båndlagte områder (H730_) omfatter områder som er fredet eller foreslått fredet med hjemmel eller Kulturminneloven (både automatisk fredet og vedtaksfredet). For Hamarkaupangen gjelder bestemmelser ihht. punkt 2.10.

Bygge- og anleggstiltak innenfor hensynsone H720_ og H730_ og tiltak som kan påvirke formålet med vernet kan bare skje etter særskilt tillatelse fra hhv. naturvern- eller kulturvernmyndighetene. Dette gjelder også graving av kabel- og dreneringsgrøfter eller andre typer terrenginngrep.

Båndlagte områder (H740_) omfatter linjetrase for transmisjonsnett. Det er byggeforbud langs linjen i avstand på 19 meter fra linja, jf energiloven.

19.7 Sone for planoppfølging

(§ 11-8 punkt e)

Hensynssoner for omforming (H810) er vist på eget temakart og er soner hvor det er ønskelig fra kommunens side å legge til rette for fortetting ved bruk av positive virkemidler og etter en nærmere vurdering i reguleringsplan, jf fortettingsanalyse (Asplan Viak 2017). Her bør flere eiendommer ses i sammenheng og det bør gjøres helhetlige grep for områdene som legger til rette for mer effektive fortettingsformer enn såkalt eplehagefortetting. Reguleringsplan bør omfatte areal større enn 3 daa og legge til rette for felles parkering i p-kjeller. Fortetting innenfor slike områder betyr ikke nødvendigvis at all eksisterende bebyggelse bør rives, men fortetting skal ha fokus på stedsutvikling og tilføre positive kvaliteter. Bevaringsverdig bebyggelse må vurderes spesielt. For enkelte av delområdene bør dessuten følgende vurderes:

H810_2 Hamar Vest.

Industriarealene på Hamar Vest bør på sikt omformes, til bolig eller til næring eller tjenesteyting som kan innpasses i boligområder. Nye virksomheter som innebærer fare for de nærmeste omgivelsene tillates ikke. Utfordringer knyttet til risiko ved kornsilo må håndteres så lenge den er i drift. G/s-forbindelser/grønndrag ned mot Mjøsa bør sikres

H810_3 Storhamarsenteret.

Videreføring av gang-/sykkelakse må løses gjennom området. Ny bebyggelse bør legges ut mot Måsåbekkvegen og Kornsilovegen. Det bør sikres høy utnyttning av området.

H810_4 Maxi/Stormyra

Forbindelser på tvers bør vurderes.

H810_5 Fredrik Monsens gate

Gang/sykkelforbindelsen langs Fredrik Monsens gate bør styrkes.

Avgrensning av reguleringsområder bør baseres på vegnettets struktur.

H810_6 Aslak Bolts gate.

Det bør tilrettelegges for bymessig bebyggelse mot Aslak Boltsgate, med stille side og uteoppholdsareal mot sør. Forbindelser på tvers bør vurderes (knytte sammen gater).

H810_8 Vestbyen

Det bør etableres tverrforbindelser for ferdsel. Plan bør tilrettelegge for å fylle i og bygge videre på småhusbebyggelse langs Vestregate, og mer bymessig langs

Hakabekkvegen og Bryggerigata og Grønnegata. Bevaringsverdig bebyggelse integreres og ivaretas.

H810_10, H810_11, H810_12, H810_13 Østre bydeler

Det bør tilrettelegges for bymessig kvartalsbebyggelse og styrket gatestruktur.

H810_15 Ankerskogen.

Det bør sikres tydelig grense mot Ankerskogen parkområde (privat/offentlig).

Det er ønskelig å åpne mot Ringgata og styrke den grønne forbindelsen mot Klukhagan.

H810_16 Områder langs Furnesvegen.

Furnesvegen bør i større grad framstå som bygate med mer bymessig bebyggelse.

Byggelinje mot gate bør vurderes.

H810_17 Stavsbergvegen

Forbindelsene fra øst mot Klukhagan må sikres. Kvalitetene til Stavsbergvegen som ferdselsåre for myke trafikanter bør styrkes. Området bør ses i sammenheng med ny bydel på Stavsberg.

H810_14 Hammersborg/Ankerløkka

Forbindelser (for gående/syklende) på tvers av Furnesvegen mellom bebyggelsen bør sikres. Furnesvegen bør i større grad framstå som bygate med mer bymessig bebyggelse. Byggelinje mot gate bør vurderes. Bevaringsverdig bebyggelse integreres i evt fortettingsprosjekt på en god måte.

Vedlegg

Vedlegg 1: Bestemmelser om parkering.

Vedlegg 2: Bestemmelser om estetikk, arkitektur og byform.

Vedlegg 3: Bestemmelser om skilt og reklame.

Vedlegg 4: Liste over reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel

Vedlegg 1 - Parkering

Hjemmel: Plan- og bygningslovens § 11-9 punkt 5.

Bestemmelsene gjelder for behandling av plan- og byggesaker ved nybygg og hovedombygging.

1 Formål og definisjoner

Formål

Hensikten med parkeringsbestemmelsene er:

- Sikre nødvendige arealer og gode løsninger for parkering og varelevering
- Stimulere til økt bruk av sykkel og kollektivtransport.
- Stimulere til sentrumsutvikling.
- Begrense bilbruk, men ikke mulighetene for bilhold.
- Bidra til effektiv arealutnytting ved at parkeringen i sentrum kanaliseres til p-hus og p-kjellere.
- Stimulere til fellesløsninger, og deleløsninger (bildeling, sykkeldeling).
- Sikre tilgjengelighet for alle trafikantgrupper.

Definisjoner

Alt areal oppgis i bruksareal (BRA) etter Norsk Standard 3940. BRA defineres nærmere i punkt 2.19 om grad av utnytting.

Sentrum defineres som arealer vist som sentrumsformål og bybebyggelse i kommuneplankartet.

Se temakart for soneinndeling.

Hovedveg og samleveg defineres i henhold til vedtatt kommunedelplan for veg og transport for Hamar (kart på s. 14).

2 Generelle krav til trafikkareal og parkeringsplasser for bebyggelse.

Parkeringsplasser for ny bebyggelse skal dekkes innenfor utbyggingsområdet eller gjennom frikjøp, dersom annet ikke er bestemt gjennom reguleringsplan. Dekning av areal for varelevering, henting av avfall og boligparkering skal gis første prioritet ved fordeling av bebyggelsens parkeringsplasser. Parkering for ny bebyggelse skal planlegges slik at fremmedparkering i boligområder unngås.

Parkeringsareal skal utformes etter Statens vegvesens håndbok N100, kapittel E.6 hvis ikke annet bestemmes av kommunen. Det henvises også til kommuneplanens bestemmelser om "estetikk, arkitektur og byforming".

Eiendommer mot hovedveg eller samleveg skal ha snuplass på egen eiendom. Det skal sikres tilstrekkelig antall og egnede p-plasser for bevegelseshemmede.

Gjennom reguleringsplan kan det fastsettes at parkering skal skje i p-kjellere eller p-hus.

Parkeringsplassene og fordelingen mellom ulike kategorier, som bil, sykkel og motorsykkel/ scootere, skal vises på egen parkeringsplan, som skal følge søknad om plan eller tiltak. Der det ikke er tilstrekkelig areal for både lek og parkering skal areal for lek prioriteres, jf. bestemmelse i punkt 2.09.

Hvis nybygg fører til at eksisterende parkeringsplasser må fjernes, skal disse plassene erstattes når kommunen vurderer at det fortsatt er behov for plassene. Kravet om disse plassene kommer i tillegg til kravet for ny bebyggelse.

I områder for sentrumsformål og bybebyggelse bør parkering etableres i p-kjellere eller p-hus.

Ca. 5 prosent av plassene reserveres bevegelseshemmede. Disse skal plasseres nær hovedinngang/målpunkt og gangvegssystemer. I anlegg under tak må det tas hensyn til tilstrekkelig høyde. Behovet for p-plasser til bevegelseshemmede kan vurderes nærmere i reguleringsplan.

Et tilstrekkelig antall av plassene i p-anlegg bør reserveres elbil, med mulighet for lading. Det samme gjelder plasser for motorsykler/ scootere (ca. 3 % av antall bilplasser). Behovet for p-plasser til elbiler og motorsykler/scootere vurderes nærmere i reguleringsplan/byggesak.

3 Frikjøp av parkeringsplass

I stedet for parkeringsplass på egen tomt kan det innbetales et beløp pr. manglende plass til kommunen i samsvar med kommunens gebyrregulativ. Beløpet skal være innbetalt før byggearbeidene tillates igangsatt. Kommunen skal benytte penger fra frikjøp til bygging av offentlig parkeringsanlegg (pbl. § 28-7).

Normene for frikjøp fastsettes årlig av kommunen. Kommunen kan gi bestemmelser om tvungen frikjøp/bankgaranti for nærmere angitte bydeler eller bykvartaler. Frikjøp skal primært aksepteres innenfor sentrum/bybebyggelse.

4 Krav til antall parkeringsplasser

Parkeringskravene gjelder hvis ikke annet er bestemt gjennom reguleringsplan.

4.1 Krav til antall parkeringsplasser for bil

Tabellen angir minimum antall p-plasser. Der det er to tall er det angitt både minimum og maksimum. Beregnet antall plasser avrundes oppover til nærmeste hele tall:

Formål	Grunnlag	Sone A Sentrumsformål og bybebyggelse	Sone B Hamar tettsted utenfor sentrum/bybebyggelse	Sone C Utenfor Hamar tettsted
Bolig	70m2 BRA eller boenhet*	0,6	0,8	1
Kontor	100 m2 BRA	0 - 1,2	0,5 - 1,5	1 - 2
Forretning og service	100 m2 BRA	0 - 1,5	1 - 3	1 - 4

*Godkjent av bygningsmyndighetene som egen boenhet.

Det er valgfritt om tiltakshaver bruker boenhet eller 70 m2 som grunnlag for utregning av parkeringskravet, men det er ikke mulig å kombinere dette i samme prosjekt. For hybel som er tilknyttet vanlig boenhet med intern forbindelse, stilles det ikke krav til oppstillingsplass for bil.

Institusjoner, hoteller, restauranter, forsamlingslokaler, teatre, skoler, idrettsanlegg, sykehus, og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende, skal ha tilstrekkelig med oppstillingsplass for biler og tilfredsstillende ut- og innkjøringsforhold. Fastsettelse av p-krav skal avklares i reguleringsplanprosessen.

Tabellen nedenfor angir en veiledende ramme for antall parkeringsplasser for ulike virksomheter. Parkeringsnormene må vurderes nærmere i hvert enkelt tilfelle, og bl.a. sees i lys av virksomhetens plassering i forhold til områdets funksjon, kollektivtilbud, arbeidsplassintensitet, befolkningstetthet og potensial for overlapping/sambruk med andre virksomheter.

Veiledende normer:

Virksomhet	Enhet	Antall parkeringsplasser per enhet
Kino, teater, kirker	Sitteplasser	0,1–0,4
Restaurant	Sitteplasser	0,1–0,2
Hotell	Rom	0,1–0,8

Idrettsanlegg	Tilskuerplasser	0,2–0,4
Skoler	Årsverk	0,1–0,7
Barnehager	Årsverk	0,3-0,8
Sykehus/sykehjem	Senger	0,2-0,4
Kjøpesenter	100 m ²	2,0–5,0
Produksjon, lager, service	100 m ²	0,3–2,0

Parkeringstilbudet skal etableres permanent eller midlertidig før det gis brukstillatelse for virksomheten.

4.2 Krav til antall parkeringsplasser for sykkel

Tabellen angir minimum antall plasser. Kravet er det samme for alle parkeringssonene.

Formål	Grunnlag	Antall sykkelplasser
Bolig	70m ² BRA eller boenhet*	2
Kontor	100 m ² BRA	2
Forretning og service	100 m ² BRA	2
Undervisning	100 m ² BRA	3
Studentboliger	100 m ² BRA	4
Kultur og fritid	100 m ² BRA	2

**Godkjent av bygningsmyndighetene som egen boenhet. Det er valgfritt om tiltakshaver bruker boenhet eller m² BRA som grunnlag for utregning av parkeringskravet, men det er ikke mulig å kombinere dette i samme prosjekt.*

Minst 10 prosent av sykkelparkeringsplassene bør dimensjoneres for lastesykkel / spesialsykkel / sykkel med vogn. Sykkelplassene bør ha stativ og være nærmere inngang enn bilparkeringen for all type bebyggelse.

Viktige kollektivknutepunkt/bussholdeplasser, sentrale plasser i sentrum, skoler, kulturhus og lignende skal ha gode parkeringsmuligheter for sykkel, fortrinnsvis under tak. Det skal tas hensyn til at sykkelandelen kan øke.

Sykkelparkering kan anlegges i p-kjeller, på terreng eller i felles bod. En hovedandel av sykkelparkeringen for nye boliger bør være i låsbar bod eller kjeller. Det bør etableres ladestasjoner for el-sykler og pumpeanlegg i forbindelse med fellesanlegg.

Det vises til Statens Vegvesens håndbok V122 for detaljutforming av sykkelparkering. Det vises også til veileder for sykkelvennlige bygg, utarbeidet av Futurebuilt.

5 Redusert krav til p-plasser ved sambruk.

For boligprosjekter hvor det etableres løsninger for delt mobilitet (eks. bil- og sykkeldeling) kan det i reguleringsplan vurderes redusert krav til parkeringsplasser. Ved sambruk og fellesløsninger for kontor, forretning, industri og annen type bebyggelse kan kommunen redusere parkeringskravet hvis fordelene med sambruk kan sannsynliggjøres - for eksempel ved at virksomheter har besøkende til forskjellige tider på døgnet. Slik form for sambruk må oppfylle følgende vilkår:

- Avtale om parkeringsanlegg utenfor egen eiendom må være tinglyst.
- Parkeringsanlegg skal være permanent og i samsvar med vedtatt arealplan.
- Parkeringsanlegg skal være bygget, eller under bygging.

6 Lokalisering, utforming og drift av parkeringsplasser og -anlegg

Alle p-anlegg skal anlegges i tilknytning til offentlig veg. Parkeringsanlegg skal tilpasses områdets struktur (både funksjonelt, volummessig, estetisk/fasade og materialbruk). Drift av parkeringsanlegg og midlertidige parkeringsløsninger skal dekke av anleggenes brukere.

Parkering bør, av hensyn til bokvalitet og effektiv arealutnyttelse, ikke etableres som overflateparkering i gårdsrom i kvartalsbebyggelsen. I andre sentrale tett bebygde områder bør overflateparkering skje i begrenset omfang, for eksempel kun for besøksparkering.

7 Parkeringsbestemmelser for skystasjon/jernbanestasjon

Parkering skal skje i offentlig tilgjengelige p-hus nær skystasjonen. Det skal legges til rette for minimum 200 parkeringsplasser i tilknytning til stasjonen, evt. i kombinasjon med innfartsparkering.

8 Saksbehandling

I reguleringsplaner skal det gjøres rede for plassering av parkeringsanlegg for motorkjøretøyer og sykler, for varelevering (lasting/lossing/manøvrering) og avkjørsel. Anleggene må vises i sin sammenheng med kjøreveger, gangveger og friareal. Tomteplaner som grunnlag for byggesøknad skal vise garasjeanlegg og oppstillingsplasser for kjøretøyer. Det skal dokumenteres at løsninger for varelevering /lasteareal og avfallshåndtering ikke kommer i konflikt med gang-/sykkelsoner eller boliginngang.

Gjennom reguleringsplan kan det treffes bestemmelser om flere eller færre parkeringsplasser enn den generelle normen når trafikkforholdene på stedet etter faglige vurderinger tilsier det. Kommunen vurderer i hvert tilfelle om behovet for oppstillingsplasser er tilfredsstillende ivaretatt.

Vedlegg 2 – Estetikk, arkitektur og byform

1. Formål

Formålet med bestemmelsene er å ivareta og utvikle Hamars særpreg, gode kvaliteter og stedsidentitet, gjennom utforming av bebyggelse, offentlige byrom og gater og omgivelsene for øvrig.

I alle byggeprosjekter skal det legges sterk vekt på estetiske og arkitektoniske kvaliteter.

2. Krav om dokumentasjon

- a. I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og dokumentasjon og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og fjernvirkning. Forslag til belysning, farger og materialer skal vedlegges byggesøknaden. Det skal også gjøres rede for utforming av sekundære bygg som garasjer, boder, søppelanordninger, sykkelstativ, "småsammlere" med mer.
- b. Hamar kommune kan stille krav om at en stedsanalyse utarbeides for å få fram hva som er viktig i den aktuelle saken. En stedsanalyses konklusjon skal være førende for tiltak i det aktuelle området.

Kravet om dokumentasjon og redegjørelse kan oppfylles ved utarbeidelse av plan, snitt og fasadetegninger av bygningen, perspektivtegninger, fotomontasje e.l. og snitt-tegninger som viser hvordan eksisterende og nytt terrengnivå tilpasses tiltaket. I større/komplekse byggesaker vil det være aktuelt å utarbeide 3D-modeller og liknende.

Hvilken dokumentasjon som er nødvendig i den konkrete sak må avklares med kommunen i en dialog eller i tilknytning til forhåndskonferanse.

3. Tilpasning til landskap og naturelementer

- a. Tiltak skal plasseres slik at de bidrar til at tettsteder og næringsområder får en visuelt klar form og markert avgrensing, jf SMAT-planen.
- b. Bygg og anlegg skal plasseres og utformes slik at de står i et godt forhold til landskapet og i størst mulig grad tilpasser seg eksisterende terreng og naturelementer. Nye tiltak skal ikke ødelegge den estetiske verdien av elementer som elver, bekker, strandlinjer, geologiske forekomster, større trær, skogholt eller koller som er viktige karaktertrekk i området.
- c. Nye bygg og anlegg skal plasseres og utformes slik at arealer langs vassdrag og i strandsonen er og framstår som tilgjengelige og attraktive for allmennheten.
- d. Synlige skjæringer som følge av sprengning skal unngås. Skjæringer og fyllinger, små eller store, skal opparbeides på en naturlig god måte og avrundes mot eksisterende terreng. Forstøtningsmurer skal planlegges sammen med

bebyggelsen og skal utføres i varig materiale som er vanlig å benytte på stedet.

- e. Ved gjennomføring av estetisk uheldige terrenginngrep kan kommunen innenfor lovens rammer kreve avbøtende tiltak for å oppnå et godt estetisk resultat.

4. Utbyggingsmønster

- a. Bygninger og anlegg skal plasseres og utformes slik at de styrker det offentlige rom (gater, plasser, parker).
- b. Dersom det er en klar tomte- og/eller bygningsstruktur, klare etablerte bygningsrekker, eller på annen måte en lett forståelig orden, skal nye tomter og bebyggelse følge denne. Dette gjelder også ytre form, volum og grunnflate, materialbruk, farger med mer. I områder med særlig synlige / eksponerte tomter skal det stilles strenge krav til tomtestruktur og til plassering og arkitektonisk utforming av byggverk.
- c. Dersom tomteinndelingen er uregelmessig, husene er plassert forskjellig på tomtene eller begge deler, skal det gjennom analyse avklares hvordan ny bebyggelse på beste måte kan bidra til å skape bedre orden og helhet i området.
- d. Ved fortetting i etablerte småhusområder bør det vurderes om det er mulig å plassere tilbygg eller nye bygg inntil og/eller på rekke med eksisterende bebyggelse (lineær struktur)², med et mål om å bevare og styrke bebyggelsesstruktur og sikre god dybde på hagearealer for alle boliger.
- e. I enebolig- og rekkehusområder skal forhagebelter på min. 4 meter opprettholdes eller etableres.
- f. Ved utbygging i forhagebelter kan i hovedsak bare mindre bygninger i en etasje tillates. Det kan stilles krav om beplantning. Avstanden fra mindre bygg til regulert veg skal ikke være mindre enn 2,0 meter.
- g. I områder med spesiell karakter (det kan ha å gjøre med tidsperiode, karakter/særpreget, volum, byggelinje materialbruk, tomteopparbeidelse, -form eller størrelse) kan kommunen avslå nybygg selv om tomteutnyttelsen teknisk sett gir rom for det. Dette gjelder for eksempel enhetlige områder med særlig karakter eller kvaliteter, som Sagatun, deler av Holset, m.fl. Dette kan også gjelde områder med nyere villabebyggelse, tett/lav bebyggelse, rekkehusområder eller blokkbebyggelse.
- h. I gårdsbebyggelse skal tundannelse videreføres og gjenopprettes der den er gått tapt.

² Sammenhengende bebyggelse gir mulighet for å fravike avstandskrav til naboeiendom. En "ideell" fortetting gir gode hagearealer og en god struktur på bebyggelsen. Det forutsetter at naboer samarbeider for å dele inn nye tomter.

- i. Ved unntak fra bestemmelsene kan kommunen kreve at det utarbeides reguleringsplan for tiltaket.

I eksisterende tettbebyggelse skal nybygging skje på en slik måte at den ivaretar kvalitetene i området og forsterker områdets identitet.

I områder der høydedrag, veger eller andre landskapstrekk har vært førende for plasseringen av bygninger, skal disse prinsippene videreføres i ny bebyggelse

Med tomtestruktur menes størrelse, form med mer.

Med bebyggelsesstruktur menes bygningsvolumer, høyder, takvinkler, bygningenes plassering og forhold til hverandre, byggelinjer med mer.

5. Bebyggelse og anlegg

- a. Alle nye byggetiltak skal videreføre god byggeskikk og tilføre Hamar god arkitektur.
- b. For byggetiltak i etablerte områder skal volumer, takformer og materialbruk sees i forhold til det helhetlige arkitektoniske bygningsmiljøet i området.
- c. Bygningsmessige tiltak på boliger skal som hovedregel plasseres og utformes slik at den eksisterende bygningens typiske karakter opprettholdes i et godt samspill med tilbygget. Tilbyggets størrelse, høyde og utforming skal vurderes i forhold til den virkning det vil gi i den eksisterende bebyggelsen på stedet.
- d. Bygningsmessige tiltak på andre større bygninger og anlegg skal vurderes i forhold til det helhetlige arkitektoniske uttrykket, og tilpasses omgivelsene.
- e. Balkonger og verandaer og takterrasser skal styrke det helhetlige arkitektoniske uttrykket i tillegg til de funksjonelle krav. For nybygg skal balkonger og verandaer være helt eller delvis inntrukket i bygningen og ikke virke dominerende.
- f. Søppelanordninger som er plassert nærmere offentlig veg enn tre meter, skal skjermes fra veg og hovedinngangsparti. For større søppelanordninger kan kommunen kreve at det integreres i byggverk eller skjermes med vegg og/eller med beplantning. Småsammlere skal gis en god utforming og plasseres slik at de ikke er til vesentlig sjenanse for omgivelsene.
- g. Gjerder skal utformes på tradisjonelt vis (for eksempel stakitt) i områder med eldre bevaringsverdig bebyggelse. Gjerder langs hovedveger i tettbygde områder skal fortrinnsvis oppføres som flettverksgjerde med toppbeslag med maks 1 m høyde.
- h. Levegger skal fortrinnsvis knyttes til uteplasser, og ha en estetisk utforming tilpasset tilhørende bygning.
- i. Markiser skal i form og farge tilpasses bygningsmiljø.

- j. Antenner og varmepumper skal oppføres slik at de er minst mulig skjemmende med hensyn til plassering, farge, materialbruk og størrelse.
- k. For bygning, konstruksjon eller anlegg etter pbl §30-5 og byggesaksforskriften §4-2 (anleggsrigg) som er sentralt plassert i tilknytning til det offentlige rom kan kommunen stille krav til utformingen slik at tiltaket ikke blir unødvendig skjemmende.
- l. Det tillates ikke bruk av containere til lagring ut over 2 mnd. Behov for lagringsplass må løses ved oppførelse av bygning eller tilbygg til eksisterende bygg.
- m. Der forstøtningsmurer, inkl. evt. gjerde, får en høyde over 1 meter mot offentlig veg, skal muren trappes med beplantning for å ivareta det regulerte hagebeltet.

Uten søknad tillates det satt opp solfangere og solceller til produksjon av energi og varme innenfor en bruksenhet eller branncelle. Det må likevel søkes om tillatelse i tilfeller der plassering kan komme i konflikt med kulturminneinteresser eller der tiltaket kan komme i konflikt med bestemmelser eller intensjon i reguleringsplan. Anlegg skal være godt integrert i fasaden/taket.

Svalganger i boligblokker bør unngås av hensyn til bokvalitet.

For hus med flate tak må takterrasser og adkomst til disse plasseres og utformes slik at de underordner seg bygningens hovedform og blir en integrert del av denne. Generelt må takterrasser også utformes med rimelig respekt for nabolag, spesielt hva angår innsyn til deres uteoppholdsarealer.

Bruk av tre i bygg og anlegg skal etterstrebtes der det passer med eksisterende omgivelser og steds karakter. Spesielt gjelder dette for offentlige bygninger.

6. Farge og belysning

- a. Farger på byggverk skal avstemmes med omgivelsene. Det kan stilles krav om godkjenning av fargebruk på nye større bygg og anlegg.
- b. For eksisterende større bebyggelse, bebyggelse som står i en tydelig sammenheng og for bevaringsverdig bebyggelse kan det stilles krav om tillatelse til å endre farger. I søknaden skal det angis fargekoder og gjøres rede for originalfarger. Det bør utarbeides fargelagte fasadetegninger som tilnærmet viser den aktuelle fargebruk.
- c. Lyssetting skal i hovedsak sørge for at mennesker kan lese sine omgivelser også i mørket. Inngangspartier, parker, parkeringsplasser, gater og byrom skal gis en avstemt belysning som gir trygghet. Direkte belysning av bygningsfasader tillates ikke med mindre det bidrar til å framheve viktige karaktertrekk i bybildet og er forankret i plan eller byggetillatelse.

Viktige karaktertrekk i bybildet kan være monumentale bygninger med offentlig interesse, bygningsfasadene rundt sentrale torg og plasser eller andre elementer som skal være synlige.

Det er et mål å opprettholde byens og stedenes fargeidentitet slik at de bygde omgivelsene ikke transformeres til en grå-hvit skala.

7. Hamar sentrum

- a. I sentrum skal bebyggelsen utformes og plasseres slik at den understreker terrengets form.
- b. Kvartalsstrukturen i Hamar skal bevares, og gjenopprettes der den er gått tapt. I kvartalstrukturen skal opprinnelig tomtestruktur legges til grunn for utforming av nye bygninger og for påbygg av eksisterende bygninger. Sammenhengende, ensartet påbygg over flere ulike bygninger i et kvartal tillates ikke.
- c. Siktlinjer til Mjøsa fra tverrgater i sentrum skal opprettholdes, og skal gjenskapes der de er gått tapt. Dette gjelder både i forhold til byggverk og vegetasjon.
- d. I kvartalsbebyggelsen skal balkonger fortrinnsvis være inntrukket i bygningen og ikke virke dominerende. For balkonger er maksimum utstikk ut over fasadeliv 60 cm. Minimum høyde over gatenivå er 4 meter.

I sentrum og i byggeområder for bybebyggelse skal områdenes urbane kvaliteter utvikles. Det skal bygges ut i samsvar med Hamars karakter som småby. Hovedstruktur og preg skal tas vare på.

Bygg og anlegg skal utformes med respekt for omgivelsenes særpreg med hensyn til volum, form og materialbruk. Det skal avveies om bygninger skal utformes som identitetsskapende elementer (signalbygg) i bylandskapet. Dette er særlig aktuelt for offentlige institusjoner, idretts- og kulturbygninger.

Ved påbygging eller ombygging skal hver enkelt bygning gis en helhetlig god utforming, slik at den fremstår tydelig som en bygning med klar karakter og særpreg. Oppbryting av en bygnings helhetlige karakter som følge av fasadeendring tilpasset ulike virksomheter/leietakere i bygningen bør unngås.

"Gammelhusbukta", det sentrale "Mjøsrom" som Hamar sentrum ligger ned mot mellom Høyensalodden og Tjuvholmen, skal utvikles slik at det fremstår klart avgrenset.

De sentrale byrommene i Hamar sentrum skal utvikles med individuelt særpreg. Strukturen som ligger til grunn for Hamars gamle byplan (1848) skal videreføres slik at alle bebygde kvartaler kan forholde seg til et tilstøtende åpent byrom.

8 Høyhus og bygg som utfordrer byens skala

Det skal legges fram ulike forslag til løsninger før kommunen behandler en søknad om høyhus eller andre bygg som vesentlig bryter med byens skala.

Høyhus defineres som bygninger høyere enn 12 etasjer eller over 35 meter.

Hamar skal ikke preges av høyhus i bybildet, men vil tillate slike bygg i særskilte tilfeller.

Ved bygging av høyhus vil kommunen legge vekt på:

- a. En grundig og god redegjørelse med intensjon om plassering, form, innhold og gjerne også alternativer for utforming.*
- b. Plassering. Plassering bør ha en effekt som er identitetsskapende for sitt område og som forsterker et viktig sted i byen. Bygningen bør heller ikke komme i for stor konflikt med sine omgivelser.*
- c. Tilgjengelighet uten bruk av bil. Plassering av høyhus bør i hovedsak være ved knutepunkter for kollektivtrafikk eller langs hovedtrasé for regional kollektivtrafikk.*
- d. Lokalklima. En ny bygning må ikke forringe lokalklima i vesentlig grad og må ivareta områdets behov for sol og dagslys.*
- e. Landemerke. Høyhus er signalbygg og kan bli viktig referanse i et større landskap. Form og uttrykk bør gis stor omtanke slik at bygningen kan bli et positivt kjennetegn for Hamar i et lengre tidsperspektiv.*
- f. Gode byrom og utsikt for alle. Området rundt bygningsfoten må vies særskilt oppmerksomhet og planlegges som byrom med høy kvalitet for intensiv bruk. Det vil være en fordel om høyhus også tilbyr en toppetasje eller en terrasse som er tilgjengelig for allmennheten.*
- g. Samfunnssikkerhet og brannvern.*
- h. Visualisering som synliggjør prosjektets art og utforming i ulike faser.*

9. Veger, gater og p-plasser

- a. Busslommer, leskur, sykkelparkering, autovern m.m. skal utføres på en måte som styrker den estetiske kvaliteten på rom knyttet til gater og veganlegg.
- b. Ved varig eller midlertidig behov for fysisk oppdeling skal det brukes pullerter av kvalitet og på en slik måte at det styrker den estetiske kvaliteten på rom knyttet til veger og gater.
- c. Der støyskjermer oppføres, skal de utformes slik at de gir kvalitet og gode rom knyttet til veg og gate. Støyskjermer kan bare oppføres for flere eiendommer. Støyskjerm mot gate foran enkelteiendom tillates ikke. Støyskjermer langs samme hovedveg skal utformes med variasjon men slik at de gir et gjenkjennelsespreg.
- d. Større parkeringsplasser i tettbygde strøk skal merkes og brytes opp med rabatter, beplantning og nødvendig skilting og pullerter. Areal for primært gående skal tilrettelegges gjennom parkeringsanlegget. Mot andre eiendommer skal det rundt parkeringsanlegg foretas beplantning med min. 2-5m sammenhengende trerekke.
- e. Opparbeidelse eller utvidelse av parkeringsplasser i spredt bebyggelse skal utføres med god tilpasning til omgivelsene, når det gjelder plassering, størrelse, hvordan fyllinger og skjæringer avsluttes mot eksisterende terreng. Ved fyllinger skal det vurderes behov for å markere avslutningen på parkeringsplassen med rabatt/gjerde eller lignende.
- f. Mellom bensinstasjon og veg skal det etableres rabatter med beplantning.

For at veger og gater skal oppfattes som attraktive for gående og syklende, er det i utgangspunktet uønsket med støyskjerming langs gate og veg i tettbebyggelse i form av skjermer eller valler i eiendomsgrensen. Så langt som mulig, skal trafikkstøy dempes ved lokal skjerming av uteoppholdsplass og evt. fasadeisolering. Støyskjermer bør utformes med lommer med beplantning. Der det er plass, bør nedre delen av støyskjermen utføres med beplantet voll.

Vedlegg 3 - Skilt- og reklameinnretninger

(plan- og bygningsloven § 11-9 pkt. 5).

Kapittel 1 Formål og definisjoner

1.1 Formål

Bestemmelsene har som formål å ivareta prinsippet om universell utforming, trafiksikkerhet og en estetisk god utforming av skilt og reklame i felles omgivelser og offentlig rom i kommunen i samsvar med for plan- og bygningslovens § 1-1 og § 30-3 og NS 3041.

1.2 Definisjon av skilt:

Fysisk og/eller annen innretning for montering, plassering, klebing, projisering eller på annen måte synliggjøring av fast eller utskiftbart budskap. Som utendørsskilt regnes også samme type innendørs innretning der budskapet er rettet mot utsiden (NS 3041). Dekorelementer, som for eksempel material- og/eller fargebruk, inngår som en del av skiltingen. Det samme gjør informasjon om åpningstider, telefonnr., internettadresse og lignende. Opplysninger om avgangstider for offentlige transportmidler inngår ikke.

1.3 Skilttyper og øvrige definisjoner (fra NS 3041):

1.3.1 Fasadeskilt: Skilt montert på fasade, nisje eller i vindusåpning.

1.3.2 Frest skilt (konturskåret skilt): Skilt utformet som enkeltelementer uten bakplate.

1.3.3 Frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem: Skilt på stolpe, sokkel, stativ eller mast.

1.3.4 Henvisningsskilt: Skilt med pilangivelse, etasjehenvisning og lignende.

1.3.5 Belyst skilt (direkte belyst skilt): Skilt der belysningen er plassert utenfor skiltet.

1.3.6 Indirekte belyst skilt: Lysskilt der lyskilden er montert i skiltet og belyser veggen bak skiltet (koronaeffekt).

1.3.7 Lysskilt: Skilt der lyskilden er integrert i skiltet.

1.3.8 Løsfoteklame: Lett flyttbar innretning (reklamebukk, vippeskilt, roterende skilt- og reklameinnretning, parasoll), samt utendørs salgsprodukter på stativ/kasser med reklameskilt, plassert på fortau, gate, vei eller husvegg.

1.3.9 Malt skilt: Skilt med virksomhets- eller reklamebudskap malt direkte på vegg.

1.3.10 **Nedhengsskilt:** Skilt montert i nedheng fra tak, himling, baldakin eller lignende.

1.3.11 **Orienteringsskilt:** Skilt med kart eller illustrasjon over et område eller en bygning.

1.3.12 **Plateskilt:** Tett plate/kasse/søyle for montering av fast eller uskiftbart skiltbudskap.

1.3.13 **Reklameskilt:** Skilt og lignende innretning som annonserer varer, tjenester eller arrangementer uten stedlig tilknytning.

1.3.14 **Takskilt:** Skilt montert på/over takgesims.

1.3.15 **Uthengsskilt:** Skilt montert ut fra fasaden.

1.3.16 **Vindusdekor:** Selvklebende folie eller annet budskap på/innenfor vindu.

1.3.17 **Virksomhetsskilt:** Innretning som annonserer stedlig virksomhet

1.3.18 **Piktogram:** Grafisk tegn eller symbol som representerer et ord, en gruppe av ord eller en ide`.

1.3.19 **Skiltplan:** Beskrivelse som viser prinsippene for plassering, utførelse, materialbruk og størrelse for skilt innenfor et avgrenset område/bygning.

Tillegg til NS 3041:

1.3.20 **Temporære skilt:** Flagg, banner, duk og seil.

1.3.21 **Markiseskilt:** Markiser påført virksomhetsnavn og/eller reklame.

1.3.22 **Transportmiddelskilt:** Skilt påført kjøretøy, tilhengere og lignende som parkeres i tilknytning til virksomheten.

I pkt. 1.3.8, 1.3.14 og 1.3.16 er det i kursiv gjort endringer fra standarden.

Kapittel 2 Hensyn og plassering m.m.

2.1 Skilt og lignende innretninger i det offentlige rom skal forholde seg til, underordne seg og tilpasse seg den angjeldende bygnings arkitektur og områdets egenart. Dette gjelder både mht. plassering og innbyrdes gruppering i forhold til bygning og omgivelser samt utforming og materialvalg (NS 3041). Informasjon om åpningstid, telefonnummer, internettadresse, produktnavn og lignende skal være underordnet øvrig skilting.

2.2 Det skal fortrinnsvis brukes ett fasadeskilt pr. virksomhet pr. fasade hvor bygningen er oppført i regulert gateside. I tillegg til kan det der det ligger til rette for det oppføres et uthengsskilt som skal være tilpasset gående.

2.3 Det skal fortrinnsvis være freste skilt og symboler når skiltet er montert på bygningen. Der det er behov for og/eller gis tillatelse til plateskilt skal bakplaten være transparent (gjennomsiktig) eller ha farge som tilpasser seg bygningens farger og arkitektur.

2.4 Takskilt er ikke tillatt. På gesims skal det fortrinnsvis ikke tillates skilt. For bensinstasjoner kan det vurderes unntak.

2.5 Skilt på arkitektoniske detaljer på fasaden som søyler og pilastrer og andre karakteristiske fasadeelementer tillates ikke.

2.6 Skilt skal tilfredsstillende kravene til trafiksikkerhet og viktige siktakser inn og ut av byrom og gater.

2.7 Det tillates ikke temporære skilt på bygning.

Unntak: Ved større festivaler, idrettsarrangement, arrangement tilknyttet handelsstanden og lignende kan temporære skilt benyttes langs og i offentlig veg og på bygning og grunn når det foreligger tillatelse til dette fra vegmyndigheten og dette er tidsbegrenset.

2.8 Utskiftbare reklameskilt på bygning med priser og skilting av salgskampanjer tillattes ikke. Mindre skilt beregnet for gående med opplysninger om produkter og priser kan tillates.

2.9 Skilt skal monteres og holdes i slik stand at fare eller annen vesentlig ulempe ikke oppstår for person eller eiendom. Det skal vedlikeholdes slik at innretningene ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.

2.10 Løse plakatrester og skilt og stativer som ikke er i bruk skal fjernes. Belysningsarrangement som ikke fungerer, skal slukkes inntil vedlikehold er utført.

2.11 Bevegelige lys og bevegelig skilt tillates ikke. Digitale tavler kan godkjennes når disse ivaretar trafiksikkerheten og er beregnet for de gående.

2.12 For skilt som oppføres i tilknytning til byggearbeider og er tidsbegrenset til gjennomføringen av byggearbeidet kan det lempes på de estetiske krav. Slike skilt skal bare gi opplysninger om aktørene i byggeprosjektet og skal være godkjent av vegmyndighet der trafiksikkerheten kan være berørt. Er det flere aktører skal det utarbeides et felles skilt for disse.

2.13 Løsfotreklame skal ikke oppføres i offentlig regulert vegareal (veg, fortau, rabatt) såfremt de ikke er godkjent i egen gatebruksplan/situasjonsplan. Når de plasseres på eiendommen skal de ikke være rettet mot trafikken/veifarende, men mot de gående. Plasseringen skal ivareta kravene til universell utforming og fjernes i butikkens stengetid.

2.14 For bebyggelse som oppføres inntil regulert gateside skal skilt plasseres på fasaden i 1. etasje. Skilting for virksomheter over 1. etasje kan i tillegg markeres med

vindusdekor i vinduene, konf pkt. 3.5. Ved bruk av skiltplan, konf. pkt. 1.3.19, kan også fasaden for øvrige etasjer inngå.

2.15 Frittstående skilt, med unntak av orienteringsskilt, tillates ikke i områder regulert til bevaring.

Kapittel 3 Utforming

3.1 Frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem.

3.1.1 Frittstående skilt/ID-mast.

I området til Kommunedelplan sentrum, tillates det ikke frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem.

I tettbygde områder med hastigheter mindre enn 60 km/t kan frittstående skilt/ID-mast ha en høyde på maks. 7.0 m over terreng, en bredde på inntil 1.3 m og en samlet skiltflate på inntil 4 m².

Utenfor tettbygde områder og med hastigheter over 60 km/t kan slike skilt oppføres i samsvar med vegdirektoratets retningslinjer.

3.1.2 Pylon/totem.

Pylon/totem skal ha en høyde på maks 3.0 m og en bredde på maks 1.0m.

3.2 Uthengsskilt

Uthengsskilt skal være min. 2.5 m over gategrunn og skal ikke stikke mer enn 0.7m ut fra fasadelivet, inklusive innfesting. Skiltet skal plasseres i god avstand fra hushjørne, og på en måte som ikke kommer i konflikt med andre skilt slik som gatenavnskilt, trafikkskilt og andre skilt.

3.3 Nedhengsskilt

Nedhengsskilt skal være min. 2.5 m over gategrunn og ha en bredde på maks 1.0m.

3.4 Vindusdekor

Vindusdekor skal utføres som frest/konturskåret skilt på maks 1/3 av vindusflaten og fortrinnsvis benyttes på innsiden av vinduet. Plakater og lignende like innenfor vinduet, som er beregnet for publikum på utsiden, skal inngå som del av skiltingen.

3.5 Skiltbelysning

Ved flere skilt på den enkelte bygning skal det benyttes samme type lyskilde, og lysnivået skal ikke overstige det generelle lysnivået i nærområdet. Reflekser og blanding skal unngås. Lysskilt hvor hele platen inngår som lysflate, tillates ikke med unntak av logo hvor dette er nødvendig og ellers gir en god tilpasning.

3.6 Temporære skilt

På eiendommer som ikke er utbygd til regulert gateside kan det på den ubebygde delen av eiendommen tillates oppført flaggstenger for skilt og reklame. Det skal fortrinnsvis ikke oppføres flere enn 3 flaggstenger.

3.7 Transportmiddelskilt

Permanent eller midlertidig oppstilling av biler, tilhengere og lignende med skilting tilknyttet virksomheten skal inngå i vurderingen av den samlede skiltingen på eiendommen der de får en fremtredende plassering.

3.8 Markiseskilt

Markiser for solavskjerming kan kombineres med virksomhetsskilt på markisens forkant. Markisen må monteres i rammeåpninger og med form og farge tilpasses bygningen.

3.9 Universell utforming (UU)

Skilt skal ha skriftstørrelse/piktogram som skal være tilpasset leseavstand og utformes slik at de kan leses og forstås av personer med funksjonsnedsettelse. Frittstående skilt skal plasseres slik at de ivaretar kravet til nødvendig tilgjengelighet.

Kapittel 4. Saksbehandling

4.1 Plassering og endring av skilt- og reklameinnretninger er i henhold til plan- og bygningslovens § 20-1 søknadspliktige med de unntak som fremgår av byggesaksforskriftens § 4-1c pkt. 3, (ett skilt som er mindre enn 3 m² flatt montert på vegg). Det anbefales at skilt etter § 4-1 også avklares med kommunen. Etter avtale med kommunen kan mindre skilt og endringer av skilt innenfor godkjent skiltplan unntas fra søknadsplikten. Det samme kan kravet til nabovarsling og ansvarsrett.

4.2 Når det søkes om tillatelse til nye skilt på bebygde eiendommer skal det vedlegges situasjonsplan som viser plassering og fotomontasje i farger som viser hvordan dette tilpasser seg eksisterende skilting og bygningen eller området rundt. I tillegg skal det vedlegges en beskrivelse av skilttype, materialbruk, bredde, høyde og tykkelse samt valg av belysning og belysningsstyrke.

4.3 Når det søkes om tillatelse til nye bygninger hvor det skal være skilt, skal det vedlegges dokumentasjon i samsvar med pkt. 4.2. Fotomontasje kan erstattes av en fargelagt fasadetegning/oppriss. Skilt på grunn og bygning skal inngå som en del av prosjekteringen.

4.4 Følgende skilt er likevel ikke omfattet av bestemmelsene:

- a) når de monteres innendørs (konf pkt. 3.4).
- b) når de monteres på arenaer og er orientert inn mot selve området og er verken skjemmende eller til sjenanse for det omkringliggende miljø.

4.5 For bygninger med flere virksomheter, hvor det ikke foreligger godkjent skiltplan, skal det sendes inn søknad om skiltplan ved endringer av skiltingen, konf. pkt. 4.1 og 4.9. Når det foreligger en godkjent skiltplan kan senere endringer av skilt og reklame i samsvar med planen og bestemmelsene oppføres uten søknad/melding.

4.6 For skilting på eiendom regulert til bevaring kan det innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet. For skilting på eiendom som er fredet skal det innhentes dispensasjon fra vernemyndigheten.

4.7 For skilting langs offentlig veg der trafikksikkerheten er berørt skal det innhentes uttalelse fra berørt vegmyndighet, konf. veglovens § 33.

4.8 Tillatelse til skilt gis med henvisning til plan- og bygningslovens § 30 - 3, 2. ledd, inntil videre eller for et begrenset tidsrom.

4.9 Ved søknad om nye skilt eller endring av skilting på eiendom som har andre skilt og det ikke foreligger godkjent skiltplan, kan kommunen kreve slik plan utarbeidet. Som vilkår for tillatelsen kan kommunen kreve nødvendige endringer i den øvrige skiltingen slik at denne tilfredsstillende bestemmelsene.

4.10 Dersom tidligere tillatelse til skilt- eller reklameinnretninger er gitt før 01.07.97, og med varighet inntil videre eller med ikke fastsatt varighet, kan kommunen gi pålegg om å fjerne eller endre enhver skilt- og reklameinnretning som etter kommunens skjønn strider mot bestemmelsene i denne forskriften eller plan- og bygningsloven § 30-3 første ledd. For øvrig kan kommunen gi pålegg om å fjerne skilt- eller reklameinnretninger der det følger av plan- og bygningsloven § 30-3 annet ledd.

Henvisninger som er retningsgivende

- Utendørs reklame - retningslinjer for utendørs skilting og reklame, Miljøverndep m.fl. 1993 (utgiver SFT).
- Lokalisering og utforming av bensinstasjoner - retningslinjer. Norsk Form / Norsk Petroleumsinstitutt m.fl..1994
- Handelens ansikt - retningslinjer for utendørs profilering. Handels- og Servicenæringens Hovedorganisasjon(HSH) og Norsk form. 1998.
- Norsk Standard NS 3041:2007 Skilting. Veileder for plassering og detaljer.
- SINTEF- Byggforsk Kunnskapssystemer - 327.201 Skilt og reklame i bygningsmiljø. 2008.

Vedlegg 4 – Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel

NB: Vedtaket av kommuneplanen (30.05.2018) gjelder ikke for vedlegg 4 (Eldre reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanen) og tilhørende kartfigurer. Administrasjonen gis i oppdrag å gjennomgå lista over reguleringsplaner som skal gjelde foran kommuneplanen, med sikte på å ta ut de planene som i neste omgang enten bør oppheves eller endres, før saken legges fram for sluttbehandling. Inntil endelig vedtak av vedlegg 4, gjelder tilsvarende vedlegg 4 i gammel kommuneplan (2011-2022), samt at reguleringsplaner vedtatt etter 19.11.2011 gjelder foran kommuneplanen. For oppheving av eldre reguleringsplaner skal det legges fram egen sak.