

Planprogram for Jernbanebrygga

1. Hensikten med planprogrammet

Hensikten med planprogrammet er:

- å gi rammer for arbeidet med en reguleringsplan for Jernbanebrygga
- å gi retningslinjer for planprosessen med hensyn til prosess, ressursbruk, organisering og framdrift.

Planprogrammet, som ikke er hjemlet i plan- og bygningsloven, skal behandles politisk før arbeidet med reguleringsplanen starter opp.

I forbindelse med reguleringsplanen skal det utarbeides utbyggingsavtale for planområdet. Dette er presisert i retningslinjene til kommunedelplan for Strandsonen. Endelig utbyggingsavtale skal godkjennes av kommunestyret.

Forhandlinger om utbyggingsavtale vil starte parallelt med igangsetting av reguleringsplanarbeidet. Utbyggingsavtalen skal senest vedtas samtidig med reguleringsplanen.

2. Planstatus

Arbeidet med reguleringsplan for Jernbanebrygga skal ta utgangspunkt i kommunedelplan for Strandsonen (KDPL), vedtatt av Hamar kommunestyre 25.06.03. I tilknytning til planen er det også vedtatt bestemmelser og retningslinjer. Det er også utarbeidet et temakart i tilknytning til KDPL som er retningsgivende for det videre arbeidet samt illustrasjoner. På basis av KDPL har Norsk Bedriftsutvikling/Mjøsportalen Byutvikling gjennomført en privat arkitektkonkurranse om hotell/kulturhus m.m. innenfor planområdet.

KDPL forutsetter at det utarbeides reguleringsplan for alle tiltak etter plan- og bygningsloven. Dette innebærer at ingen nye tiltak kan godkjennes innenfor planområdet før det foreligger ny godkjent reguleringsplan.

3. Planområdet

Planområdet som er vist på vedlagte kart omfatter delområde Jernbanebrygga og vestlig del av Godsområdet slik det er definert i KDPL. Det innebærer at selve Tjuvholmen ikke inngår, men at adkomsten/overgangen til Tjuvholmen skal inngå i reguleringsplanen. I denne sammenheng skal også strandlinjen reguleres. Avgrensningen mot det fremtidig sporområdet må også avklares som en del av arbeidet inklusive under og overganger. Selve sporområdet skal ikke inngå i reguleringsplanen.

I tråd med KDPL vil planområdet deles i to av adkomsten til Tjuvholmen. I fortsettelsen kalles dette henholdsvis Jernbanebrygga vest og Jernbanebrygga øst. I KDPL er det lagt opp

Strandpromenaden skal i utgangspunktet ikke reguleres til friområde og grunnen skal ikke overdras til kommunen. Allmennhetens tilgang til Strandpromenaden skal sikres gjennom tinglyst heftelse på eiendommene. Dette må forankres i reguleringsplan.

Innenfor planområdet skal Strandpromenaden ha en urban karakter med en bredde på minimum 8 meter. Dette kan innebære ny kaifront. Kaifronten skal utformes slik at det skal være mulig å komme ned til vannet også i perioder med lav vannstand. Det vises i denne forbindelse til den private konkurransen om bla hotell hvor dette er vist. Bebyggelsen kan trekkes helt ut mot strandlinjen og grensen mot Åkersvika naturreservat under forutsetning at dette ikke kommer i konflikt med Strandsonen.

Den opprinnelige strandlinjen skal i størst mulig grad beholdes.

8. Veisystemet, inkl. gangkullerter

Planområdet får sin adkomst fra den sentrale samlevei som knytter an til Strandgata og ny bru over jernbanen ved Espern. Samlevei legges inntil jernbanen og skal ha bymessig utforming med ensidig fortau. Det skal etableres vegetasjonsbelte langs jernbanen. Samlevei skal reguleres som en tofelts vei i henhold til kommunens standard.

Fra samlevei anlegges atkomst til Tjuvholmen. Atkomstvei til Tjuvholmen må legges om i forbindelse med reguleringen og skal ha ensidig fortau for gang- og sykkeltrafikk.

Det skal reserveres trasé for Tertitten (sporveg) gjennom området i tråd med KDPL. Traséen skal utformes med kurveradius minimum 80 meter og fri høyde 3,5 meter.

I planen skal det reguleres inn mulighet for kryssing av sporområdet for fotgjengere og syklist:

- eksisterende kullert forlenges inn i planområdet
- det settes av tilstrekkelig plass for ny hovedkullert i tråd med KDPL
- kullertene under sporområdet skal planlegges ut fra prinsippet om universell utforming

I tillegg skal muligheten for en forlengelse av eksisterende gangbro over sporområdet vurderes nærmere.

9. Parkering

Parkering skal gjennomføres i henhold til parkeringsvedtektene for Strandsonen, vedtatt av Hamar kommunestyre 25.06.03. Følgende vil være viktig for planleggingen av Jernbanebrygga:

- Det skal legges til rette for sambruk og fellesløsninger.
- Minst 5 % av parkeringsplassene skal være reservert bevegelseshemmede.
- P-hus skal anlegges i tilknytning til offentlig veg.
- Parkeringsanlegg skal tilpasses områdets kvartalsstruktur både funksjonelt, volummessig, estetisk/fasade og materialbruk.

For bolig, kontor og forretning er normen minimum 12 plasser pr. 1.000 m² BRA. Ved sambruk er normen 10 plasser pr. 1.000 m² BRA.

Det skal være minimum 15 sykkelplasser pr. 1.000 BRA for boliger. Andre formål skal ha minimum 6 sykkelplasser pr. 1.000 m² BRA.

Korttidsparkering og besøksparkering kan skje på gateplan med inntil 10 % av normen for gjeldende formål. Dette inkluderer plasser for bevegelseshemmede. Disse plassene kommer i tillegg til normen.

Hotellet skal ha minimum 0,15 plasser pr. rom og 0,3 plasser pr. ansatt. Deler av parkeringsbehovet kan dekkes i egen kjeller/underetasje.

Storsal/kulturbygg skal ha tilstrekkelig med p-plasser. Eksakt antall fastsettes av Det Faste Utvalg For Plansaker.

Parkeringskravet må ikke løses fullt ut i det enkelte prosjekt, men kan dekkes av plasser utenfor prosjektet.

Muligheten for å avsettes plass for parkering for jernbanereisende (ca. 200 plasser) innenfor planområdet i et fremtidig p-hus skal vurderes nærmere. Gangforbindelser til terminalen og perrongene skal i denne sammenheng også vurderes. Dette har sammenheng med eventuell utgging av delområde Skysstasjonen, jfr. bestemmelsene til KDPL § 2 - pkt.2.7. Kostnadene for eventuell flytting av parkeringsplassene til Strandsonen skal også vurderes.

I reguleringsplanen skal det avsettes tilstrekkelig plass for det samlede parkeringsbehovet som utbyggingen legger opp til.

10. Teknisk infrastruktur (vann, avløp, energi m.m.)

Før utbyggingen starter skal det foreligge en samlet plan for utbygging av teknisk infrastruktur (vei, vann, avløp, energiforsyning, el/tele), parkering, friområde med Strandpromenade innenfor planområdet. Dette skal inngå som en del av arbeidet med utbyggingsavtalen for området og inntas i reguleringsplanen i den grad det er behov for dette.

Hovedledningssystemet for vann og avløp skal i hovedsak følge den sentrale samleveien gjennom området. Kabelanlegg og fjernvarmeanlegg skal i størst mulig grad følge VA-traséene.

11. Forurensning

Før behandling av reguleringsplan skal området undersøkes i samråd med kommunen som forurensningsmyndighet når det gjelder eventuell forurenset grunn. Undersøkelsen skal fastslå om det er nødvendig med spesielle tiltak for å frigi området til omsøkt formål. Vilkår og krav til tiltak skal forelegges forurensningsmyndigheten til godkjenning før reguleringsplanene kan godtas. Det vises for øvrig til bestemmelsene i KDPL § 8.

Dette vil være grunneiers ansvar å gjennomføre nødvendige undersøkelser etter samråd med kommunen.

12. Flomsikring

10

Flomsikring skal utføres etter gjeldende retningslinjer fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). For boliger, mindre offentlige bygg og viktig infrastruktur inkl. jernbane settes det krav til etter sikkerhetsklasse M2 (årlig sannsynlighet mindre enn 1/100). Dette representerer kote 125,78. For større offentlige bygg og viktige infrastruktur med spesielt stor samfunnsmessig betydning kan det settes krav til etter sikkerhetsklasse M3 (200 års flom). Dette representerer kote 126,43.

Spesifikke sikringstiltak skal vurderes med sikte på en best mulig byplaumessig og miljømessig løsning.

Forholdet til eksisterende bebyggelse skal også vurderes i forbindelse med reguleringsplanen. Dette skal skje i samarbeide med NVE. Det vises også til bestemmelsene i KDPL § 9.

13. Gjennomføring

I retningslinjene til KDPL er det forutsatt at utbygging av teknisk infrastruktur, parkering, friområder m.m. skal avtales særskilt mellom kommune og utbygger. Dette betyr i realiteten krav til utbyggingsavtale for alle tiltak som krever tillatelse i henhold til plan- og bygningsloven. Følgende retningslinjer skal gjelde for arbeidet med utbyggingsavtaler:

- Kommunene skal ta initiativ til samarbeide med grunneierne om utbyggingsavtale. Forhandlinger om utbyggingsavtale bør starte parallelt med igangsetting av reguleringsplanarbeidet.
- Utbyggingsavtale skal senest vedtas samtidig med reguleringsplan. Det kan derfor ikke vedtas reguleringsplan for Jernbanebrygga før utbyggingsavtale foreligger. Dette må bindes opp til reguleringsbestemmelsene (rekkefølgesbestemmelser), jfr. PBL § 26. Utbyggingsavtalen skal som prinsipp omfatte hele planområde for reguleringsplan. Det innebærer at utbyggingsavtalen forutsetter samarbeid mellom de berørte grunneierne.
- Utbygger/grunneier skal i prinsipp forestå og bekoste all planlegging og reguleringsarbeid for området. Hamar kommune er en viktig grunneier innenfor planområdet og det er sentrale offentlige interesser knyttet til gjennomføringen. Kommunen skal derfor ta ansvaret for utarbeidelse av forslag til reguleringsplan for Jernbanebrygge og til å ivareta hensynet til en samlet gjennomføring av utbyggingen. En fordeling av omkostningen til regulering skal avtales mellom grunneierne.

Utbyggingen av området kan skje i etapper, i første omgang basert på eksisterende veisystem (Victoria-undergangen). Reguleringsplanen skal redegjøre for muligheter for en etappevis utbygging, i den forbindelse spesielt forholdet til eksisterende bebyggelse og utfylling i Mjøsa.

14. Videre prosess, organisering, ressursbruk og framdrift på planarbeidet

Arbeidet med reguleringsplanen skal baseres på planprogrammet som skal godkjennes av formannskapet. Parallelt med dette skal det også utarbeides utbyggingsavtale.

Forslag til reguleringsplan skal utarbeides av kommunen i samarbeide med øvrige grunneiere (ROM Eiendomsutvikling AS, Tema AS, Ervold Eiendommer AS, Jernbaneverket). Arbeidet vil ledes av en styringsgruppe hvor grunneierne er representert. Kommunen vil lede styringsgruppen. Det forutsettes at det engasjeres eksternt prosjektleder til arbeidet og at planleggingskostnadene deles mellom partene etter nærmere avtale.

På politisk hold vil kommuneutviklingskomiteen følge opp arbeidet fram til ordinær behandling etter plan- og bygningsloven.

Det taes sikte på at forslag til reguleringsplan legges frem til første gangsbehandling 1. kvartal 2005 med endelig vedtatt både for reguleringsplan og utbyggingsavtale sommeren 2005.

Hamar, 12.09.04