

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Tone B Wabakken

Arkiv: 142 -

Arkivsaksnr.: 11/1309

Behandles i:

HAMAR FORMANNSKAP
HAMAR KOMMUNESTYRE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL – 2. gangsbehandling

INNSTILLING:

::: Sett inn innstillingen under denne linja ↓

Kommunestyret vedtar forslag til revidert kommuneplan 2011-2022, arealdel, slik det framgår med plankart inkludert temakart, bestemmelser og retningslinjer.

Der planforslaget synliggjør ulike alternativer vedtas følgende:

- 1. For fritids/turistformål på Kirkeby i Vangsåsen vedtas alternativ 1 hvor Åsvegen danner nordlig avgrensning.**
- 2. For Ingeberg vedtas alternativ 1 hvor hele SMAT-arealet vises for utbygging.**
- 3. For tidl. Ankerskogen vgs vedtas alternativ 1 hvor området avsettes til tjenesteyting (for eksempel sykehjem, omsorgsboliger, barnehage, skole).**
- 4. For bestemmelse 3.02 om grense for bruksareal ved fortetting i villaområder vedtas alternativ 1 som betyr at BRA (bruksareal) ikke skal overstige 300 m2 per eiendom (=videreføring av gjeldende plan).**
- 5. For retningslinje 16.7 a om LNF-hensynssoner – særlige jordvern hensyn vedtas alternativ 1 jf. s 35 i Planbestemmelser og retningslinjer.**
- 6. For bestemmelse Vedlegg 2 punkt 4 e om forhagebelter vedtas alternativ 1 med krav om 5 meter forhagebelte (=videreføring av gjeldende plan).**

Med bakgrunn i innsigelse fra Jernbaneverket er kommunestyret innforstått med at planen foreløpig ikke får rettsvirkning for arealer ved Hamar stasjon som omfattes av innsigelsen, jf. plan og bygningsloven § 20-4, andre ledd bokstav h. Saken oversendes Miljøverndepartementet for endelig avgjørelse og godkjenning.

Med hjemmel i jordlovens § 2 andre ledd vedtas det at forutsetningene i jordlovens §§ 9 og 12 fortsatt skal gjelde for område vist som massetak i Bjørgedalen (område AR2) selv om området vises for utbyggingsformål.

Følgende vedtekter oppheves fordi de avløses av generelle bestemmelser til **kommuneplanen** (i digital versjon av dokumentet er det lenket til dokumentet på nett):

[Den ubebygde del av tomta](#) (plbl § 69 nr. 3-4), inkludert [retningslinjer for parkering](#).
[Estetiske retningslinjer](#) (plbl §74 nr. 2), vedtatt 2006
[Skilt og reklameinnretninger](#) (ny planlov § 11-9), vedtatt 2010.
[Plassering av bedrifter](#) (plbl § 78 nr. 1)
[Bruksendring/riving av bolig](#) (plbl § 91 a), vedtatt 1985
[Tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg](#) (plbl § 66 a).
Kommunalt vedtak om utbyggingsavtaler (plbl 64 e), sak 0079/06.

∴ Sett inn innstillingen over denne linja ↑

... Sett inn saksutredningen under denne linja ↓

VEDLEGG:

Vedlegg som er markert med fet skrift er juridisk bindende. Dette gjelder plankart, bestemmelser og retningslinjer, samt temakart med hensynssoner som det er knyttet bestemmelser eller retningslinjer til. Vedlegg 4 Planbeskrivelse med vedlegg er ikke sendt ut men foreligger digitalt på kommunens nettside (politisk møtekalender). Dokumentene kan fås i papirformat ved henvendelse til saksbehandler på arealplanavdelingen.

1. **Forslag til plankart – sentrale områder, målestokk 1:10000 (datert ...)**
2. **Forslag til plankart – hele kommunen 1:50 000 (datert ...)**
3. **Forslag til bestemmelser og retningslinjer med vedlegg.**
4. Planbeskrivelse og konsekvensutredning med vedlegg, herunder
 - 4-1 Kart over private innspill til utbyggingsområder
 - 4-2 Vurdering av private innspill til utbyggingsområder.
 - 4-3 Notat om risiko og sårbarhet.
 - 4-4 Notat om grønnstruktur.
 - 4-5 Notat om høyhus.
 - 4-6 Notat om parkering og varelevering.
 - 4-7 Tilleggsutredning - massetak ved Bjørgedalen
5. **Vurdering av innkomne høringsuttalelser.**
6. **Temakart**
 - 6-1 Ensartede områder, kulturminner og kulturmiljøer
 - 6-2 Risiko og sårbarhet (flomsoner, kjent og mulig forurenset grunn)
 - 6-3 Viktige artsforekomster (viltområder)
 - 6-4 Viktige friluftslivsområder (videreføring av LNF-F områder i gjeldende plan)
 - 6-5 Viktige kulturlandskapsområder (videreføring av LNF-K områder i gjeldende plan)
 - 6-6 Eldre reguleringsplaner som skal gjelde foran kommuneplanen
 - 6-7 Landbruksverdi
 - 6-8 Støysoner
 - 6-9 Fjernvarmeanlegg og konsesjonsområde for fjernvarme

FAKTA:

Bakgrunn

Kommunen er pålagt å ha en kommuneplan som omfatter samfunnsdel med handlingsdel, samt en arealdel. Gjeldende arealdel ble vedtatt i 2005. Planprogram for revidering av kommuneplanen, både arealdel og samfunnsdel, ble fastsatt av kommunestyret 17.12.08 (sak 174/08). Kommunestyret i Hamar vedtok 20.10.10 revidert samfunnsdel med langsiktig arealstrategi. Formannskapet hadde kommuneplanens arealdel til 1. gangs behandling 30. mars 2011, kommunestyret hadde saken til orientering, og planen ble lagt ut til offentlig høring fram til 15. juni 2011. Det foreliggende dokumentet er endelig forslag til arealdelen til kommuneplanen. Forslaget er utarbeidet i samråd med arbeidsutvalget for plansaker.

Dersom det fra politisk hold er ønske om justeringer av plankartet, og da først og fremst ved ønsker om å ta inn nye utbyggingsområder, må planen ut på ny offentlig høring. Forslag til nye utbyggingsområder kan evt. tas ut ved sluttbehandling uten ny offentlig høring, og justering av planbestemmelser vil også normalt være innenfor rammene av hva man kan gjøre av endringer uten ny høring.

INNHALDET I PLANFORSLAGET - HVA ER NYTT?

Under er oppsummert noen av de viktigste endringene i forhold til gjeldende kommuneplan.

- Formelle endringer

Ny planlov trådte i kraft 1. juli 2009. Dette har i seg selv medført en del endringer i forslaget til Hamars reviderte kommuneplan. Nye arealformål gjør at vi har måttet "oversette" den gamle planen slik at den skal være i tråd med ny planlov og tilhørende kartstandard. "Tettbebyggelse" i gammel plan har med det blitt til "boligbebyggelse" i ny plan. "Bybebyggelse" er avløst av både "sentrumsformål" (sentrumskjernen) og "annet formål – bybebyggelse" (Espern og områdene utover langs Vangsvegen). For "omformingsområder" i Hamars gamle plan finnes det ingen tilsvarende kategori etter ny planlov og standard, så de er dels oversatt til "sentrumsformål" og dels til "bybebyggelse" eller andre formål.

Ny planlov har videre medført at plankartet har fått en del nye områder med gjennomsliktig skravur oppå annen arealbruk. Dette er hensynssoner, som peker på arealer hvor det må tas spesielle hensyn, enten fordi det er verdier som må ivaretas (naturverdier, kulturarv) eller fordi området kan være beheftet med farer eller ulemper (forurensning i grunnen, flomsone, høyspenttrase, sikringssone langs jernbanen, støysoner og lignende). Til hensynssonene er det knyttet bestemmelser som sier noe om hvilke hensyn man må ta. Det er i forbindelse med kommuneplanarbeidet utarbeidet nytt temakart for forurensning i grunnen eller mulig forurensning i grunnen.

En tredje vesentlig endring som følge av ny planlov er at kommunale vedtekter med hjemmel i plan og bygningsloven skal innlemmes i kommuneplanen som generelle bestemmelser. Kommunale vedtekter gjelder inntil de erstattes, men for enkelte vedtekter (bl.a. parkering) er det satt en frist på 8 år (dvs til 1. juli 2017) før de vil falle bort. For Hamar er det foreslått å oppheve en rekke vedtekter (jf. innstillingen) som en følge av at de avløses av generelle bestemmelser til kommuneplanen:

Innholdet i de gamle vedtektene er i stor grad videreført, med noen forslag til justeringer. De får også i noen grad beholde sin "identitet" ved at sidene de presenteres på kan gis en egen

farge. Justeringene går bl.a. på at kommunens to parkeringsvedtekter (en generell og en for strandsonen) er bakt sammen til én, og strandsonens krav til parkeringsdekning er gjort gjeldende også for Hamar sentrum, dvs. at kravet til parkeringsdekning for kontor og forretning i sentrum er redusert fra 20 til 12 plasser per 1000 m2 bruksareal. Det er også tatt inn nye, mer konkrete krav til sykkelparkering og krav til ladeplass for elbil.

For vedtekt om skilt og reklame har det vært en egen behandling i forkant av kommuneplanen, med bestemmelser som er omforente for kommunene i Mjøs-regionen. Bestemmelsene tas inn i kommuneplanen slik de er (ikke vedlagt).

Estetiske retningslinjer har fått en ”oppstramming” og kalles nå ”bestemmelser om estetikk, arkitektur og byrom”. Innholdet er ikke vesentlig endret, men vi har ønsket et større fokus på god arkitektur. Dessuten er føringer for behandling av saker om høyhus foreslått innlemmet i bestemmelsene.

-Endringer i planinnhold

Nye boligområder

- Ingeberg (AB1 og AB2) er foreslått lagt inn som nytt boligområde i planen, i hovedsak i tråd med SMAT-planen. Landbrukssjefen mener boligutviklingen på Ingeberg ut fra landbruksmessige hensyn må legges i nordvestlig retning og på vestsida av Imerslundmarkavegen retning Trehørningen. Planavdelingen har også tilrådd at de viktigste landbruksarealene tas ut av utbyggingsområdet, mens rådmannen mener at SMAT-planens arealer bør opprettholdes i planen i tråd med planforslaget som var til offentlig ettersyn. På bakgrunn av dette og på bakgrunn av høringsuttalelser til planen, synliggjøres ulike alternativ for Ingeberg. Det settes krav til områderegulering i regi av kommunen før enkeltområder kan bygges ut.
- Et ca 10 daa stort område ved Slemsrud (AB3) foreslås omdisponert fra landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) til bolig.
- Nytt boligområde på Ilseng (AB4) er vist i planforslaget, men evt. utbygging her ligger et stykke fram i tid og forutsetter løsning for trygg skoleveg.
- Et lite område ved Norsvin (AB5) foreslås omdisponert fra virksomhetsområde/næring til boligformål samt at det gjennom bestemmelser gis mulighet for å omforme hele Norsvin-området til bolig.
- Det er foreslått et lite areal for spredt boligbygging i LNF-område ved Fart-bana i Øvre Vang.
- Mange innspill og forslag til nye boligområder foreslås avvist fordi de ikke er i tråd med kommunens langsiktige arealstrategi (nylig vedtatt i kommuneplanens samfunnsdel) og nasjonale føringer og retningslinjer.

Nye områder for fritids og turistformål, sentrumsformål, tjenesteyting, næring og råstoffutvinning

- Planen legger til rette for at det kan etableres hotell/ferieleiligheter på nordsiden av Gåsbuvegen ved Vangseter, med forutsetning om at avkjørsel- og trafikkspørsmål løses. Planforslaget synliggjør her to alternativer, der det ut fra en planfaglig tilnærming anbefales å holde ”tyngre bebyggelse” sør for Åsvegen.
- Også Gåsbuområdet og et område på Hedmarkstoppen foreslås vist som område for fritids- og turistformål, og gir muligheter for videreføring og styrking av etablert virksomhet.
- Det foreslås at syv lokal- eller bydelssentre får en geografisk avgrensning og framstår som tydelige steder med sentrumsfunksjoner. Noen av bydelssentrene og lokalsentre (Storhamar, Hjellum, Slemsrud, Stavsberg) er foreslått vist som ”sentrumsformål” på kartet. Tidligere ble ikke disse områdene skilt fra vanlig tettbebyggelse. Avgrensning av øvrige bydelssentre/lokalsentre (Ingeberg, Ridabu, Smeby/Solvang) bør være gjenstand for en bredere prosess fram til neste kommuneplanrevidering.
- Nytt område for næringsvirksomhet (AN1) på ca 360 daa foreslås på Øversvea ved Gålåsholmen/Trehørningen på vestsiden av Flagstadelva, i hovedsak i tråd med SMAT-planen.
- Et større område for uttak av grusmasser (AR2) foreslås i tilknytning til etablert uttaksområde i Bjørgedalen. Avgrensning av området og planbestemmelser er justert etter offentlig høring og på bakgrunn av innsigelse.
- Område for tjenesteyting (AT2) foreslås omkring tunet til den gamle Farnen-skolen (avkjøring mot Ilseng) med tanke på 8-10 boliger for vanskeligstilte (rusmisbrukere) samt bemanningsenhet.

Ny grønnstruktur og nye friluftsområder/badeområder i vann.

Nye områder for grønnstruktur foreslås:

- Ved ski/akebakke ved Hedmarkstoppen,
- For historisk park ved Sykehuset.
- For balløkke på Slemsrud (kommunal tomt som er i dag er regulert til bolig).
- For overordnet grønnstruktur langs kommunegrensa i Trehørningen-området.

Hensynssone – grønnstruktur foreslås:

- Under dagens høyspenttrase på Solvang og Ridabu, for å sikre mulighet for en framtidig turløype/skiløype gjennom boligområdene og ut i sti/løypenettet.
- På Martodden i tilknytning til gangbro over jernbanen, for å sikre en god grønn forbindelse fra boligområdene på Hamar Vest ned mot Mjøsa.

Hensynssone – landskap foreslås:

- På to områder i Vien-området for å ivareta landskapshensyn ved eksponering mot kulturlandskapet og E6.

Badeområdene i Mjøsa foreslås utvidet til også å omfatte

- området mellom Mjøsholmen og Ridehusstranda (Koigen ++).

- ”naturistområdet” ved Domkirkeodden (nedenfor Storhamarbygningen).
- Området mellom Rosenlundvika og Jernbanemuseet.

Ny infrastruktur

- Kommuneplanforslaget viser dagens trase for jernbane med en hensynssone 30 meter til hver side for sporet som gir mulighet for noe utretting av kurvatur og framtidig utvidelse til to spor samt evt. forbi kjøringsspor. Hensynssonen er i hovedsak en videreføring av byggegrenser som ligger i gjeldende plan. I tillegg er det lagt inn hensynssone for tunnel gjennom Furuberget. Nytt areal for jernbaneformål (for et tredje avlastningsspor mellom Bryggeriundergangen og Maxi) er tatt ut av planforslaget etter offentlig høring.
- Nye vegforbindelser/byrom (ikke nødvendigvis biltrafikk) er foreslått over Fuglsethtomta (deler opp i to kvartaler), i Vestbyen (Nestle, Bryggeriet) og ved Utstillingsplassen Eiendom v/kryss mot Disenvegen for å gjenopprette eller etablere kvartalsstruktur.
- Ny g/s-veg er foreslått bak Midtbyen skole (forlengelse/”gjenåpning” av Østregate).

Andre endringer (nummer i parentes refererer til planbestemmelse)

- Det foreslås å innskrenke kjøpesentergrensen i forhold til kommuneplanen fra 2005, samtidig som arealgrensen økes fra 2000 til 3000 m² bruksareal (2.06). Med det nye forslaget blir CC og Maxi liggende utenfor kjøpesentergrensen.
- Risiko og sårbarhet og universell utforming er to tema som det er satt spesielt fokus på i denne revideringen av kommuneplanen. Dette kommer til syne bl.a. gjennom forslag til nye bestemmelser knyttet til disse temaene. (2.14, 2.15, 2.20)
- I kommuneplanen har vi ønsket et økt fokus på flom og overvannshåndtering, og det foreslås nye bestemmelser om lokal håndtering av overvann og infiltrasjon i grunnen innenfor det enkelte planområde (2.12), i tråd med hovedplan for vann og avløp.
- Det foreslås å sette krav om samlet plan for masteanlegg/antenneanlegg (2.23)
- Det foreslås krav om at nye boliger skal tilknyttes offentlig vann/avløpsnett, med noen unntak. Det foreslås også at kommunen *kan* kreve tilknytning for fritidsbebyggelse. (2.12)
- Det foreslås nye bestemmelser om forankring og lagring av flytebrygger, flytende hytter, husbåter og båter på/ved Mjøsa (2.22).
- Det foreslås at det settes krav om ny regulering/reguleringsendring for Fuglsethtomta, Storhamarsenteret og Maxi (1.02)
- Ved fortetting i villaområder foreslås et krav til minste uteoppholdsareal (minimum 100 m² per bolig) (3.02)

- Det foreslås at det kan tillates inntil en bileilighet med BRA<70m² i villaområder (3.02). Dette for å oppnå en fleksibilitet i forhold til livsstadier (for eksempel kan enslig person i stor villa leie ut 2. etg som egen boenhet) og også for å gi mulighet for fortetting. Arealgrense er samstemt med bestemmelser for parkering utenfor sentrum.
- Det foreslås rekkefølgebestemmelse som gjør at Stavsberg/flyplassområdet ikke kan bygges ut med boliger før Martodden og Vold i det vesentlige er bygd ut. (3.03)
- Bestemmelsene for fritidsbebyggelse fra kommunedelplan for Vang almenning foreslås tatt inn i kommuneplanen med noen mindre justeringer av estetiske krav (4).
- Utnyttingsgrad for uregulerte næringsområder foreslås satt til %BRA=45%. Ved regulering må annen utnyttingsgrad vurderes. Det settes også sterkere krav til at næringsområder skal utformes på menneskenes premisser, bl.a. med adkomstsoner for adkomst til fots og på sykkel. Videre gis det retningslinjer i form av mål og rammer for virksomhet innenfor de større næringsområdene (9)

Andre problemstillinger

Grav- og urnelund er uavklart mht utvidelse på Hol. Prosessen har avdekket at det er stedvis store konflikter med andre arealbruksinteresser innenfor forslaget til nytt planområde, både for arealbruken til gravlund, men også for adkomstveg. Det er et spørsmål om kommunen skal fortsette arbeidet for en løsning på Hol eller om det skal startes arbeid med å se etter alternative arealer. Foreløpig videreføres arealer for gravlund på Hol slik det ligger i gjeldende plan.

Handel. Kommunen kan styre kjøpesenteretableringer, inkludert etablering av handelsparker. Ut over det er kommunens styringsmulighet når det gjelder etablering av ulike typer handel begrenset. Det er likevel foreslått retningslinjer for næringsvirksomhet i ulike næringsområder. Slik forslaget til bestemmelser og retningslinjer foreligger, åpnes det ikke for etablering av store handelskonsepter, for eksempel Europris pluss, OBS og lignende utenfor sentrum i Hamar. Handel med plasskrevende varer er imidlertid tillatt.

HØRINGSUTTALELSER OG INNSIGELSER

Det er varslet innsigelser til planforslaget fra Jernbaneverket, Statens Vegvesen, Fylkesmannen i Hedmark og Hedmark fylkeskommune. Rådmannen har skissert forslag til å løse innsigelsespunktene, jf. dokumentet "Vurdering av innkomne høringsuttalelser". Dette er oppsummert nedenfor. Foreløpige vurderinger og signaler tyder på at innsigelser fra Statens Vegvesen, fylkesmannen og fylkeskommunen kan la seg løse dersom rådmannens forslag vedtas. Det er mer usikkert om innsigelse fra Jernbaneverket lar seg løse. Det er berammet meklingsmøte 23. september.

Hvem har fremmet innsigelsen	Innsigelsen gjelder	Kommunen foreslår
Jernbaneverket	Motsetter seg at strandsonen skal gjelde foran kommuneplanen	Det foreslås at innsigelsen imøtekommes ved at strandsonen <i>ikke</i> skal gjelde foran kommuneplanen.

	Motsetter seg at det er lagt inn for mye byggeområder i strandsonen og for lite areal til jernbanespor.	Det foreslås en kompromissløsning hvor arealbruk fra strandsonen i hovedsak videreføres, men det legges inn et areal for kombinert infrastrukturformål (jernbane/veg) med rekkefølgebestemmelse på samme måte som i forslag til reguleringsplan for det aktuelle området.
Statens Vegvesen	Det er varslet innsigelse dersom det ikke tas med en rekkefølgebestemmelse som sikrer at krysset med avkjøring oppover Gåsbuvegen (Hvebergkrysset) utbedres før utbygging på Ingeberg.	Varslet om innsigelse foreslås imøtekommet.
Fylkesmannen og Fylkeskommunen	Uklart forhold mellom kommuneplan og eldre kommunedelplaner og reguleringsplaner (punkt 1.03 og 1.04)	Innsigelsen foreslås imøtekommet, bl.a. ved at kommuneplanen skal gjelde foran eldre kommunedelplaner.
	At strandsonen gjelder foran kommuneplanen	Innsigelsen foreslås imøtekommet. Se over.
	Manglende ivaretagning av kulturminnehensyn i Hamarkaupangen	Innsigelsen foreslås imøtekommet. Planbestemmelsene er endret i tråd med ønske fra Hedmark fylkeskommune.
	Manglende differensiering av villaområder for å ivareta kulturminnehensyn ved fortetting – gjelder spesielt Hamarkaupangen.	Innsigelsen foreslås imøtekommet ved at det holdes fast på en øvre grense for utnyttingsgrad slik den er i gjeldende plan.
	Nytt boligområde ved Ridabu som kom inn ved politisk behandling (kulturminner, naturmangfold, jordvern)	Innsigelsen foreslås imøtekommet ved at området tas ut av planen.
	Nytt område for massetak ved Bjørgedalen (må utredes mer, spesielt mtp reetablering av dyrkamark)	Innsigelsen foreslås imøtekommet ved at <ul style="list-style-type: none"> - område for masseuttak begrenses i areal, - planbestemmelsene suppleres med krav om tilbakeføring til landbruk, utredningen er supplert med vurderinger omkring landskap, risiko og sårbarhet, regionens behov for grusmasser, landbrukshensyn mv.
	Bestemmelser om tiltak på	Innsigelsen foresår imøtekommet, og den

	eks. boligbebyggelse i LNF-områder.	aktuelle formuleringen er tatt ut av kommuneplanforslaget.
	Utvidelse og flytting av molo på Tjuvholmen og etablering av brygge for Skibladner (pga fare for forurensning og ikke tilstrekkelig utredet)	Innsigelsen foreslås imøtekommet ved at utvidelse av småbåthavn på Tjuvholmen, som forutsetter flytting av masser, tas ut av planen. Det må ses på alternative løsninger som for eksempel å etablere ny småbåthavn på Hamar Vest eller å utvide eksisterende havner i Hamar-området (samarbeid med nabokommuner). Vi foreslår at brygge for Skibladner fortsatt sikres i planen, men at det tas inn en bestemmelse som setter krav til forsvarlige miljømessige løsninger.
	Ikke tilstrekkelig ivaretatt kulturminnehensyn og fredningsforslag på Jernbaneverkstedet og godsområdet + Riksantikvarens varslede innsigelse til adkomst.	Innsigelsen foreslås imøtekommet ved at det omforente fredningsforslaget innarbeides i planen. Dette betyr en mindre justering av hensynssone.

Øvrige merknader til planen er kommentert i eget vedlegg, og har medført noen justeringer av kommuneplanforslaget siden 1. gangsbehandling.

ALTERNATIVER

Planen legges fram med alternativer på følgende punkter (rådmannens anbefaling i fet skrift):

Fritids/turistformål på Kirkeby i Vangsåsen

- 1. Åsvegen danner nordlig avgrensning.**
2. Det legges til rette for utbygging også nord for Åsvegen.

Kommentarer:

Åsvegen er av mange betraktet som en ”markagrease” og kan slik ses som et skille mellom boligområder med tyngre type bebyggelse og friluftslivsområdene med enkel hyttebebyggelse og naturpreg. Åsvegen følger høydekoten og er også landskapsmessig et naturlig skille mellom bygda og friluftslivsområdene. På planfaglig grunnlag vurderes det som riktig å holde tyngre typer bebyggelse i landskapsrommet mot Mjøsa og bygda og etablere en klar overgang til friluftslivsområdene. Dersom alternativ 2 velges bør det i neste omgang, dvs. ved ny revidering av kommuneplan, etableres en planmessig ”markagrease” omkring utbyggingsområder på Gåsbu.

Boligutbygging på Ingeberg

- 1. Hele SMAT-arealet vises for utbygging.**
- Viktige landbruksarealer unntas for utbygging,
 - 2a Tre jorder unntas utbygging, (se kartutsnitt)
 - 2b To jorder unntas utbygging, (se dokument vurdering av høringsuttalelser)
 - 2c Ett jorde unntas utbygging (se kartutsnitt)

Se kommentarer i dokument "Vurdering av innkomne høringsuttalelser"

Tidl. Ankerskogen vgs

- 1. Hvor området avsettes til tjenesteyting (for eksempel sykehjem, omsorgsboliger, barnehage, skole)**
- Hvor området avsettes til blandet formål (bolig, næring, tjenesteyting)

Kommentar:

Kommunen har behov for arealer til offentlige formål. Ankerskogen vgs ligger sentralt til med tanke på omsorgsboliger, sykehjem, barnehage, skole mv. og rådmannen finner det strategisk riktig at areal til slikt formål sikres i kommuneplanen. Arealformål tjenesteyting kan også omfatte noe bolig og næringsvirksomhet. Kombinert formål utelukker ikke at området kan benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting, men det gir samtidig et signal om at det er ok å starte regulering med sikte på for eksempel boligbebyggelse.

Bestemmelse 3.02 om grense for bruksareal ved fortetting i villaområder

- 1. BRA skal ikke overstige 300 m² per eiendom ved fortetting i villaområder (=videreføring av gjeldende plan)**
- Ingen arealbegrensning i BRA ved fortetting i villaområder.

Kommentar

Fortetting i etablerte villaområder hvor det ikke foreligger reguleringsplan foreslås i revidert plan å styres gjennom tre konkrete føringer:

Maks. bruksareal: Er satt til 300m² i gjeldende plan fra 2005. Begrensningen trer i hovedsak inn der det er store tomter.

Minste uteoppholdsareal: Det foreslås en ny minstegrense på 100 m² per boenhet.

% BRA (bruksareal): Dette angir forholdet mellom bruksareal og areal av tomta. %TU som var brukt i kommuneplan fra 2005 er i praksis det samme som % BRA, da de samme prinsippene, bl.a. om medregning av p-plass, har vært lagt til grunn. Begrensningen trer i

hovedsak inn der det er små tomter.

De gjeldende grensene har, etter byggesaksavdelingens erfaring, vist seg i de fleste tilfeller å gi en grei tilpasning til etablert bebyggelse, og det har for de fleste utbyggere ikke vært store problemer med å tilpasse seg disse føringene. For enkelte større prosjekter har det blitt utarbeidet reguleringsplan som har gitt hjemmel for annen utnyttingsgrad. Gjeldende grenser for utnytting har vært førende for utbyggere i Hamar i mange år. Det har ikke skjedd endringer siden forrige revidering av kommuneplanen som skulle tilsi at grensene bør justeres, og det vil være liten effekt i forhold til evt. ønske om fortetting i sentrale deler av Hamar med flere boenheter. Ved å fjerne grense for bruksareal blir resultatet bli at store eiendommer kan bygges ut med store volumer.

Retningslinje 16.7 a om LNF-hensynssoner – særlige jordvern hensyn

1 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 dyrkjingsjorda tillegges stor vekt.

2 Samme som over med tillegg ”Hensynet til jordvern må i langsiktig perspektiv veies opp mot den samfunnsnyttene arealene kan ha i en annen sammenheng spesielt med tanke på vekst for eksisterende tettsteder. Dette har spesielt betydning for områdene vest for E6”.

Kommentar:

Rådmannen vurderer hensynssonene som en kartfesting av områder hvor det er eller kan være arealbrukskonflikter, og de er i en slik sammenheng ren faktaopplysning ut fra jordkvalitet mv. Avveining opp mot annen arealbruk (utbygging) gjøres primært gjennom bruk av arealformål. Rådmannen anbefaler at begge alternativer sendes på høring.

Bestemmelse i Vedlegg 2 punkt 4 e om dybde på forhagebelte i villa- og rekkehusområder.

1 Krav om 5 meter forhagebelte (=videreføring av gjeldende plan)

2 Krav om 4 meter forhagebelte.

Kommentar:

Dagens krav om 5 meter har vært gjeldende i lang tid. En endring av bestemmelsene for forhagebelter kan gi et uheldig resultat i form av ”uryddig” struktur i etablerte boområder, der det meste av bygninger langs veg er plassert i forhold til bestemmelsene om 5-meters

forhagebelte, mens utbygging i forbindelse med fortettinger vil kunne trekkes nærmere vegen. Rådmannen anbefaler at 5 meters forhagebelter videreføres.

ARBEIDSUTVALGET FOR PLANSAKERS VURDERING:

Arbeidsutvalget for plansaker mener planforslaget kan legges fram for sluttbehandling slik det foreligger, og har ønsket at planen legges fram med alternativer på de punktene hvor det framgår.

KONSEKVENSER FOR BARN OG UNGE:

I kommuneplanforslaget foreslås en ny bestemmelse som sier at areal for lek/opphold skal prioriteres før areal for parkering i de tilfeller arealkravet ikke kan oppfylles for begge deler. Dette er en konkret tilnærming til visjonen ”barn og unge først”.

Det er gjort et arbeid med kartlegging av lekeplasser og dekning av lekeplasser for tettstedene. Dette synliggjør på en bedre måte enn tidligere hvor det er dårlig dekning av lekeplasser, noe som igjen får konsekvenser for fortetting i slike bydeler. Områder uten dekning av kvartalslekeplass eller større rekreasjonsområde vil også stå tydeligere fram som søkeområde for nye lekeplasser.

Kravet til dekning av lekeplasser *ved fortetting* er justert i forslaget til ny plan (2.10), som følge av enkeltsaker som har vært behandlet politisk det siste året. Dette kan medføre at det etableres nye boenheter som ikke har trafiksikker tilgang til kvartalslekeplass og større rekreasjonsområde. Kommuneplanen setter imidlertid fortsatt krav til at det da sikres tilfredsstillende privat uteareal for lek og opphold ved bolig.

Det er tatt inn et krav om at kvartalslekeplasser og større rekreasjonsområder skal ligge på bakkeplan (2.10). Arealer på tak kan med det ikke dekke en slik funksjon, men kan fungere som privat uteoppholdsareal for boligene.

Det er ellers avsatt noen nye grøntområder som vil være viktige for barn og unge i nærmiljøet (bl.a. ved Slemsrud).

RÅDMANNENS VURDERING OG KONKLUSJON

Rådmannen mener at planforslaget følger opp vedtatt planprogram for revidering av kommuneplanen (samfunnsdel og arealdel), kommunens langsiktige arealstrategi (jf. vedtatt samfunnsdel) og at planforslaget ivaretar de formelle forutsetninger som ligger i lov og regelverk. Vurderinger tilknyttet de enkelte områdene og temaene framgår av planbeskrivelse med konsekvensutredning.

Svein M Skaaraas

[... Sett inn saksutredningen over denne linja ↑](#)