



HAMAR KOMMUNE

BESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR STRANDSONEN

Arkivopplysninger:

Saksbeh.: Arkivsaknr.: Arkiv:143
PAT 03/01366

Opplysninger om bestemmelsene:

Bestemmelser datert:02.06.03

Opplysninger om plankartet:

Plankart datert: 28.08.2003

Sist revidert: 02.06.03

KOMMUNESTYRETS VEDTAK:

Behandling/vedtak i Hamar Kommunestyre den 25.06.2003 sak 0036/03.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-5, vedtar kommunestyret Kommundelplan for Strandsonen, alternativ 1 med de endringer og justeringer av plandokumentene som framgår av saksutredning og vedlegg, og som er innarbeidet på plankart og tilhørende bestemmelser, retningslinjer og temakart revidert 02.06.03.

Kommunestyret anbefaler en mindre endring av grensen for Åkersvika naturreservat mellom Godsområdet og Espern slik det fremgår av plankart revidert 02.06.03.

Kommunestyret ber om at det legges frem forslag til opplegg for gjennomføring av Kommundelplan for Strandsonen for kommunestyre på møte den 10.09.03.

Endring i bestemmelser og retningslinjer pkt. 2.3 avsnitt 3 slik:

”Strandgata skal hvis den bygges ut utvikles til en

Enstemmig vedtatt.

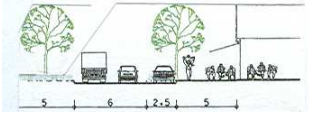
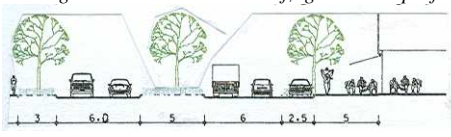
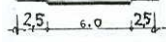
Kommunedelplan for Strandsonen

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Hamar kommunestyre den 25.06.2003

Det er utarbeidet bestemmelser til kommunedelplanen i henhold til plan- og bygningsloven (plbl) §20-4. Bestemmelsene har rettsvirkning. I tillegg er det utarbeidet retningslinjer som skal følges opp gjennom detaljplaner og vedtekter. Bestemmelsene er knyttet til plankart, rev. 02.06.03. Det er også utarbeidet eget temakart, rev. 02.06.03.

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>§1 Planens rettsvirkning</p> <p>Arealbruken innenfor planens avgrensning er bindende (jf. plbl § 20-4). Kommunedelplanen skal gjelde foran kommuneplan og kommunedelplaner samt regulerings- og bebyggelsesplaner vedtatt før 01.01.03.</p> <p>Plankartet inneholder følgende arealbrukskategorier:</p> <ul style="list-style-type: none">- Bygeområder, med underformålene bolig, næring og kombinasjon av disse, samt områder for offentlig bebyggelse, annet byggeområde samt friområder- Båndlagte områder- Områder for særskilt bruk av vassdrag (Mjøsa)- Viktige ledd i kommunikasjonssystemet, inndelt i veiareal, trafikkareal for jernbane, sporvogn (Tertitten), terminal, annet vegareal og parkering. Kai for Skibladner inngår også i dette.	<p><i>Kommunedelplanen er en overordnet plan som avklarer rammer og prinsipper for den langsiktige utviklingen av planområdet. Der det er vesentlig motstrid mellom kommunedelplanen og gjeldende regulering, forutsettes kommunedelplanen fulgt opp med nye reguleringsplaner. Plankartet har en hensiktsmessig og grov detaljeringsgrad - hensiktsmessig i forhold til hva planen skal bestemme og hva som er praktisk håndterlig i liten målestokk – hvilket en må være bevisst ved utarbeidelse av detaljerte reguleringsplaner. Detaljeringsgraden vil imidlertid være forskjellig innenfor ulike deler av planområdet, avhengig av viktighet og avklaring.</i></p> <p>Planen opphever delvis:</p> <ul style="list-style-type: none">- Kommunedelplan for Hamar by ("Gamle Hamar"), vedtatt 18.10.95- Kommunedelplan for sentrum ("Sentrumsplanen"), vedtatt 14.06.95- Kommunedelplan for Sørøstre bydeler, vedtatt 17.02.98- Reg.plan for Grandkvartalet, vedtatt 28.08.91- Reg.plan for Åkersvika, vedtatt 11.12.91 <p>Planen opphever:</p> <ul style="list-style-type: none">- Reg.plan for Strandgata/Stangevegen, vedtatt 15.02.95- Bebyggelsesplan for Hamar Skystasjon, vedtatt 21.12.92- Reg.plan for Tjuvholmen og Stangebrua, vedtatt 06.11.85- Mindre vesentlig endring av reg.plan for Tjuvholmen og Strandstrekningen, vedtatt 25.02.86- Reg.endring for Tjuvholmen, vedtatt 30.03.93- Reg.plan for Høiensalodden og Koigen, vedtatt 14.09.94
<p>§2 Arealbruk, grad av utnytting og bestemmelser om rekkefølge</p> <p>Endelig tomteutnyttelse (TU) og byggehøyder skal fastlegges i forbindelse med behandling av reguleringsplan.</p> <p>Utbygging av Strandsonen vil kreve utbygging av vegsystemet. Krav til utbygging av adkomst og internt veisystem fremgår av bestemmelser og retningslinjer for de enkelte delområder, jf. § 2.1-2.9.</p> <p>Når det gjelder utbygging av hovedvegsystemet må dette vurderes samlet. Utbygging av Strandgata trinn 2 vil avhenge av trafikkveksten, jfr. § 2.3. Planmyndighetene kan sette krav til slik utvidelse av Strandgata i forbindelse med regulering i de enkelte delområdene. I denne sammenheng skal det utarbeides en trafikkanalyse for planområdet. Slik trafikkanalyse skal senest foreligge når 1/3 av utbyggingsvolumet, eller ca. 100.000 m², er bygd ut.</p>	<p><i>Tomteutnyttelse oppgis som TU og etasjetall. TU skal her forstås som forholdet mellom bruksareal (BRA) over terreng og netto byggeområde eller tomt. Utearealer og atkomstarealer inngår i netto tomt. Etasjetall skal her forstås som en normaletasje på 3 m. I reguleringsplan skal bebyggelsens høyde fastsettes som kotehøyde iht. tekniske forskrifter (TEK §§3-9 og 4-2). Avvik fra oppgitt øvre grense for tomteutnyttelse og etasjetall kan aksepteres etter nærmere vurderinger.</i></p> <p><i>Delområdenes avgrensning er vist på temakartet.</i></p> <p><i>Trafikkanalysen skal vurdere alternative tiltak. Det vises i denne forbindelse til Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging §3.5, 2.ledd.</i></p>
<p>2.1 Delområde Koigen</p> <p>Koigen skal nyttes til friområde. Parkering og bebyggelse i tilknytning til dette kan godkjennes. Kommunaltekniske anlegg (pumpestasjon) tillates også.</p> <p>Det legges til rette for båtaktivitet på den vestlige del av Koigen og badestrand mot sentrum (vannareal for allment flerbruk). Innenfor område avsatt til vannareal for allment flerbruk skal det anlegges holmer.</p> <p>Samlevei legges sentralt gjennom området inntil jernbanen i samsvar med Jernbaneverkets tekniske regelverk. Denne veien knytter an til Nordvikveien v/Bryggeriundergangen i vest og ny undergang med fri høyde på minimum 3,5 m i fra øst.</p> <p>Det legges også til rette for fotgjengerundergang under Dovrebanen fra Skappels gate ved Nøstle.</p> <p>Det skal reserveres trasé for Tertitten (sporveg) gjennom området.</p>	<p><i>På Koigen skal Strandpromenaden ha karakter av naturpark, jf. § 4.3. Eksisterende strandlinje skal omformes som en del av Strandpromenaden.</i></p> <p><i>Friområde skal foruten badestrand tilrettelegges for ulike utendørsaktiviteter, bl. a. skateboard, sandvolleyball, ballspill.</i></p> <p><i>Det tillates ikke småbåthavn innenfor delområdet, men båtaktivitet som lar seg kombinere med en allmenn bruk av Koigen som friområde.</i></p> <p><i>Gjenåpning av Hakabekken skal vurderes, jfr. temakart.</i></p>

<p>Opparbeidelsen av Koigen kan i prinsipp skje uavhengig av andre tiltak innenfor planområdet. Parkeringsbehovet må imidlertid vurderes i sammenheng med eksisterende parkering i delområde Sentrum (8-metersplanet), jf. § 2.3.</p> <p>Det skal utarbeides en helhetlig plan for området før tiltak etter plan- og bygningsloven igangsettes. I friområde kan tiltak igangsettes uten oppfølgende reguleringsplan, jf. §3.</p>	<p><i>Helhetlig plan for området skal utarbeides med utgangspunkt i illustrasjonsplanen som følger saken.</i></p>
<p>2.2 Delområde Høiensal</p> <p>Området mellom Skappels gate og ny jernbanetrase skal være byggeområde for boliger. Området mellom forlengelsen av Morteruds gate og Brygga skal være friområde, men innenfor dette området kan det også tillates frittliggende bebyggelse med en blanding av boliger og næring. Tillatt TU skal være maksimum 50 %. Tillatt byggehøyde skal være 2-3 etasjer.</p> <p>Samlevei legges langs Brygga og frem til nytt kryss ved Stortorget. Dette krever omlegging av Lille Strandgate. Morteruds gate forlenges frem til samleveien. Eksisterende g/s-undergang under jernbanen fra Skappels gate ved Nøstle søkes beholdt.</p> <p>Det skal reserveres trasé for Tertitten (sporveg) gjennom området.</p> <p>Del av byggeområde kan ikke utvikles før jernbanen er lagt om. Veiomlegging kan i prinsipp skje uavhengig av dette.</p> <p>Tiltak etter plan- og bygningsloven vil kreve reguleringsplan, jf. §3.</p> <p>Før utbyggingen starter skal det foreligge plan for etappevis utbygging av teknisk infrastruktur (vei, vann, avløp, energiforsyning, el/tele), parkering, friområder.</p>	<p><i>Utbygging av teknisk infrastruktur m.m. må avtales særskilt mellom kommune og utbygger.</i></p>
<p>2.3 Delområde Sentrum</p> <p>Strandlinjen skal omformes og vannspeilet trekkes inn mot Stortorget. Det skal legges til rette for småbåthavn på deler av området. Strandpromenaden langs strandlinjen skal være friområde.</p> <p>Delområde Sentrum skal ha en åpen karakter basert på en utvikling av Strandgateparken i kombinasjon med frittliggende bebyggelse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Området mellom Basarbygningen og forlengelsen av Sverres gate skal være friområde park (Strandgateparken). Basarbygningen skal bevares og brukes til næring, men kan flyttes i forbindelse med utbyggingen av Strandgata, jf. §3. - Området mellom Strandgata og Strandpromenaden – fra forlengelsen av Sverres gate til Jernbanebrygga - skal være friområde, men innenfor dette området kan det også tillates frittliggende bebyggelse med forretning, kontor, bevertning, kultur. Tillatt TU skal være maksimum 50% og byggehøyden 1-3 etasjer. <p>Strandgata skal hvis den bygges ut utvikles til en miljøprioritert allégate med bred midtdeler og 2 felt i hver retning. En utvidelse av Strandgata kan skje i to trinn:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Utvidelse av fortauet mot sentrum med kantsteinsparkering og to felts kjørevei. Trinn 1 kan gjennomføres uten flytting av jernbanen. 2) Utvidelse av midtdeler og to nye kjørefelt. Trinn 2 forutsetter flytting av jernbanen. I trinn 2 må det etableres nytt kryss med Kirkegata/Stortorget. Basarbygningen skal i denne sammenheng flyttes. <p>Biladkomst til området skal skje fra Strandgata i Vangsvegens forlengelse. Undergang under jernbanen skal ha fri høyde på minimum 3,5 m og ha tosidig fortau. Det skal legges sentral samlevei gjennom området. Denne samleveien skal ha bymessig utforming med fortau og knytter sammen Jernbanebrygga, Godsområdet og Espern med ny adkomst i bru over jernbanen fra krysset Stangevegen x Brugata, jf. §§ 2.4, 2.6, 2.7.</p> <p>Det skal reserveres trasé for Tertitten (sporveg) gjennom området. Sonen langs Strandgata kan ikke bygges ut før omlegging av jernbanen. Resten av området kan bygges ut i etapper basert på eksisterende veisystem (Victoria-undergangen). Eksisterende parkeringsområder (8-metersplanet) kan ikke bebygges før behovet for erstatning av parkeringsplassene er vurdert.</p> <p>Tiltak etter plan- og bygningsloven vil kreve reguleringsplan, jf. §3.</p>	<p><i>I Sentrumsrommet skal Strandpromenaden ha en urban karakter, jfr. §4.3. Strandlinjen skal i prinsipp følge avgrensningen på plankartet. Friområdet langs strandlinjen skal i prinsipp ha en bredde på minimum 8 m. Langs strandlinjen skal viktige synsakser (Mjøsgløtt) markeres.</i></p> <p><i>Ved utviklingen av Strandgateparken skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad beholdes. Det skal settes spesielle krav til dette i forbindelse med videre planlegging.</i></p> <p><i>Båttopplag tillates ikke i forbindelse med småbåthavn. Brygger skal være flytebrygger som kan fjernes om vinteren.</i></p> <p><i>Gjenåpning av det gamle bekkeløpet i Bekkegata skal vurderes, jfr. temakart.</i></p> <p><i>Ny bebyggelsen skal forholde seg til viktige siktlinjer (Mjøsgløttene) og plasseres i forhold til den opprinnelige kvartalsstrukturen slik den fremgår av temakartet. Det vises også til § 4.1.</i></p> <p><i>Strandgata skal i første trinn ha følgende tverrprofil:</i></p>  <p><i>Strandgata skal i andre trinn ha følgende tverrprofil:</i></p>  <p><i>Ved utviklingen av Strandgata skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad beholdes. Det skal settes spesielle krav til dette i forbindelse med videre planlegging.</i></p> <p><i>Samleveien gjennom området skal ha følgende tverrprofil:</i></p> 

<p>Før utbyggingen starter skal det foreligge plan for etappevis utbygging av teknisk infrastruktur (vei, vann, avløp, energiforsyning, el/tele), parkering, friområder med Strandpromenaden. Plan for teknisk infrastruktur må også ses i sammenheng med utviklingen av Jernbanebrygga, Godsområdet, Espern og Tjuvholmen, jf. §§ 2.4, 2.5, 2.6, 2.7.</p>	<p><i>Utbygging av teknisk infrastruktur, parkering, friområder m.m. må avtales særskilt mellom kommune og utbygger.</i></p>
<p>2.4 Delområde Jernbanebrygga Strandlinjen skal omformes. Strandpromenaden langs strandlinjen skal være friområde.</p> <p>Strandlinjen kan bearbeides med sikte på å reetablere Tjuvholmen som holme.</p> <p>Ved Jernbanebrygga tillates utfylling mot Gammelhusbukta og bygging av kultur og hotell, samt forretning og kontor. Tillatt TU og byggehøyde vurderes spesielt i forbindelse med reguleringsplan, jf. § 3.</p> <p>Ved Jernbanebrygga skal det legges til rette for anløpsted for Skibladner med tilhørende anlegg.</p> <p>Byggeområde ved Vesle-Mjøsa skal bygges ut med en blanding av boliger og næring (kontor, forretninger, hotell). Tillatt TU skal være maksimum 200 % avhengig av utforming. Tillatt byggehøyde er 4-6 etasjer. Utfylling tillates fram til grensen for Åkersvika naturreservat.</p> <p>Området får sin adkomst fra den sentrale samlevei som knytter an til Sentrum, jf. § 2.3, og Godsområdet, Espern, jf. §§ 2.6, 2.7. Denne samleveien legges inntil jernbanen og skal ha bymessig utforming med ensidig fortau. Det skal etableres vegetasjonsbelte langs jernbanen.</p> <p>Fra samleveien anlegges adkomst til Tjuvholmen. Adkomstveien til Tjuvholmen skal legges om i forbindelse med utbyggingen og ha ensidig fortau.</p> <p>Det skal reserveres trasé for Tertitten (sporveg) gjennom området.</p> <p>Utbyggingen av området kan skje i etapper, i første omgang basert på eksisterende veisystem (Victoria-undergangen).</p> <p>Tiltak etter plan- og bygningsloven vil kreve reguleringsplan, jf. §3.</p> <p>Før utbyggingen starter skal det foreligge plan for etappevis utbygging av teknisk infrastruktur (vei, vann, avløp, energiforsyning, el/tele), parkering, friområder med Strandpromenaden. Plan for teknisk infrastruktur må også ses i sammenheng med utviklingen av Sentrum, Godsområdet, Espern og Tjuvholmen, jf. §§ 2.3, 2.5, 2.6, 2.7.</p>	<p><i>Strandlinjen skal i prinsipp følge avgrensningen på plankartet. Strandpromenaden langs strandlinjen skal ha en urban karakter og ha en bredde på minimum 8 m, jf. § 4.3.</i></p> <p><i>Ved Jernbanebrygga tillates signalbygg, jfr. temakart. Bygg tillates også i vannareal.</i></p> <p><i>Utbygging av teknisk infrastruktur, parkering, friområder m.m. må avtales særskilt mellom kommune og utbygger.</i></p>
<p>2.5 Delområde Tjuvholmen Tjuvholmen skal primært videreutvikles som friområde med utvidelse av eksisterende småbåthavn (vannareal for allment friluftsliv/småbåthavn). Parkering og bebyggelse i tilknytning til dette kan godkjennes.</p> <p>Eksisterende bebyggelse i tilknytning til bruk av friområdet (Hamar Roklubb) kan beholdes.</p> <p>Fornminne skal inngå som en del av friområdet på Tjuvholmen. Minnet er avmerket på plankartet.</p> <p>Innenfor byggeområde tillates kontor. Området er allerede i bruk til formålet og det kan tillates tilbygg/påbygg. Eksisterende byggehøyder skal dog beholdes og parkering må anordnes i henhold til parkeringsvedtekter for Strandsonen, jf. § 5.</p> <p>Det reserveres plass for skole/barnehage (offentlig bebyggelse) mot Vesle-Mjøsa. Tillatt TU skal være maksimum 50% og byggehøyde 1-2 etasjer. Området kan bare bygges ut dersom det er behov for skole/barnehage i forbindelse med utbyggingen av Strandsonen. Hvis det ikke er slikt behov skal området beholdes som friområde.</p> <p>Før utbygging av byggeområder starter skal det foreligge plan for etappevis utbygging av teknisk infrastruktur (vei, vann, avløp, energiforsyning, el/tele) og parkering.</p> <p>Utviklingen av Tjuvholmen kan skje uavhengig av andre tiltak innenfor planområdet.</p> <p>Tiltak etter plan- og bygningsloven i friområde kan igangsettes uten reguleringsplan, jf. §3.</p>	<p><i>På sikt skal båtopplag på Tjuvholmen avvikles. Det skal legges opp til gjesteplasser i forbindelse med småbåthavnen.</i></p> <p><i>Utbygging av teknisk infrastruktur, parkering, friområder m.m. må avtales særskilt mellom kommune og utbygger.</i></p> <p><i>I forbindelse med utviklingen av delområdene som ligger langs strandlinjen fra Espern til Sentrum må det gjøres en samlet vurdering av teknisk infrastruktur, bl.a. avløpsløsning. Dette vil også omfatte Tjuvholmen mht. trase og dimensjonering, jf. §§ 2.3, 2.4, 2.6, 2.7.</i></p>

<p>2.6 Delområde Godsområdet</p> <p>Strandlinjen skal bearbejdes og utfylling tillates ut til grensen mot Åkersvika naturreservat. Strandlinjen skal markere et skille mot Espern. I den forbindelse skal det anlegges torg eller lignende (friområde) mot Mjøsa. Strandpromenaden langs strandlinjen skal være friområde.</p> <p>Området skal bygges ut med en blanding av boliger og næring (kontor, forretninger). Tillatt TU skal være maksimum 150% avhengig av utforming. Tillatt byggehøyde er 4-6 etasjer.</p> <p>Biladkomst til Strandsone skal skje fra bru over jernbanen fra krysset Stangevegen x Brugata og via ny undergang i Vangsvegens forlengelse.</p> <p>Ny samlevei legges sentralt gjennom området inntil jernbanen. Denne samleveien skal ha en bymessig utforming med ensidig fortau og knytter sammen Godsområdet med Sentrum, Jernbanebrygga og Espern med ny adkomst i bru over jernbanen, jf. §§ 2.3, 2.4, 2.7.</p> <p>Det skal etableres vegetasjonsbelte langs jernbanen, jf. § 4.2.</p> <p>Det skal etableres ny gang- og sykkelundergang under jernbanen fra jernbanestasjonen til Godsområdet. I den forbindelse skal det anlegges torg (friområde) mot Mjøsa. Eksisterende undergang under jernbanen kan forlenges fram til området.</p> <p>Det skal reserveres trasé for Tertitten (sporveg) til området.</p> <p>Utbyggingen av Godsområdet kan skje i etapper, i første omgang basert på eksisterende veisystem (Victoria-undergangen). Området øst for Presenningsverkstedet kan ikke utvikles før ny vei i bru over jernbanen er bygget, jf. § 2.7.</p> <p>Tiltak etter plan- og bygningsloven vil kreve reguleringsplan, jf. §3.</p> <p>Før utbyggingen starter skal det foreligge plan for etappevis utbygging av teknisk infrastruktur (vei, vann, avløp, energiforsyning, el/tele), parkering, friområder med Strandpromenaden. Plan for teknisk infrastruktur må også ses i sammenheng med utviklingen av Sentrum, Jernbanebrygga, Espern og Tjuvholmen, jf. §§ 2.3, 2.4, 2.5, 2.7.</p>	<p><i>Strandlinjen skal gis en urban karakter (kaifront tilpasset den nye bebyggelsen), jf. § 4.3. Ny bebyggelsen skal forholde seg til viktige siktakser (Mjøsgløttene). Det vises også til § 4.1.</i></p> <p><i>Strandlinjen skal i prinsipp følge avgrensningen på plankartet. Strandpromenaden langs Strandlinjen skal ha en bredde på minimum 8 m. Bebyggelse kan trekkes helt ut mot strandlinjen og grensen mot Åkersvika naturreservat under forutsetning at dette ikke kommer i konflikt med Strandpromenaden.</i></p> <p><i>Mot Espern foreslås en mindre endring av grensen for Åkersvika naturreservat, jf. §3.</i></p> <p><i>Utbygging av teknisk infrastruktur, parkering, friområder m.m. må avtales særskilt mellom kommune og utbygger.</i></p>
<p>2.7 Delområde Espern</p> <p>Strandlinjen med Strandpromenaden skal bearbejdes og gis en parkmessig karakter. Strandpromenaden langs strandlinjen skal være friområde.</p> <p>Området skal bygges ut med en blanding av næring og bolig. Tillatt TU skal være maksimum 150% avhengig av utforming. Tillatt byggehøyde er 4-6 etasjer.</p> <p>Biladkomst til Espern skal skje fra bru over jernbanen fra krysset Stangevegen x Brugata. Brua skal ha tosidig fortau for gang- og sykkeltrafikk. Eksisterende jernbanekryssing skal fjernes. Internt i området skal det legges til rette for lokal samlevei med tosidig fortau. Denne samleveien knytter Espern sammen med Godsområdet, Jernbanebrygga og Sentrum, jf. §§ 2.3, 2.4, 2.6.</p> <p>Utbygging av Espern forutsetter ny bru over jernbanen. Adkomstveien fra brua kan bygges i etapper.</p> <p>Tiltak etter plan- og bygningsloven vil kreve reguleringsplan, jf. §3.</p> <p>Før utbyggingen starter skal det foreligge plan for etappevis utbygging av teknisk infrastruktur (vei, vann, avløp, energiforsyning, el/tele), parkering, friområder med Strandpromenaden. Plan for teknisk infrastruktur må også ses i sammenheng med utviklingen av Sentrum, Jernbanebrygga, Godsområdet, og Tjuvholmen, jf. §§ 2.3, 2.4, 2.5, 2.6.</p>	<p><i>På Espern skal Strandpromenaden ha karakter av naturpark, jf. § 4.3. Ut mot strandlinjen bør det fortrinnsvis ligge boliger. Det bør ikke etableres kjøpesenter eller store forretningsenheter i området.</i></p> <p><i>Eksisterende virksomhet kan beholdes. Bruksendring av eksisterende virksomhet må vurderes nærmere. Planforslaget forutsetter ikke innløsning eller andre tvangstiltak i forhold til eksisterende virksomhet.</i></p> <p><i>Endelig trasé for koblingen mellom brua og lokal samlevei må avklares i reguleringsplan. I denne sammenheng må også forholdet til eksisterende bebyggelse avklares.</i></p> <p><i>Utbygging av teknisk infrastruktur, parkering, friområder m.m. må avtales særskilt mellom kommune og utbygger.</i></p>
<p>2.8 Delområde Trekanten</p> <p>Den del av området som begrenses av Dovrebanen, Rørosbanen og eksisterende bebyggelse for jernbanen skal brukes til trafikkområde jernbaneformål. Kontorvirksomhet knyttet til formålet tillates. Det forutsettes ikke ny bebyggelse. Innenfor området tillates kommunaltekniske anlegg (varmesentral for fjernvarme).</p> <p>Den del av området som ligger mot Åkersvika skal være næring. Tillatt TU skal maksimum være 200% avhengig av utforming. Tillatt byggehøyde er 3-4 etasjer. Mot Stangevegen kan eksisterende</p>	<p><i>Når det ikke lengre er behov for området til jernbaneformål kan området brukes til næring. Dette må avklares i samarbeid med Jernbaneverket.</i></p>

<p>bensinstasjon beholdes.</p> <p>Langs strandlinjen skal det legges til rette for Strandpromenaden, som skal være friområde. Innenfor delområdet må Strandpromenaden tilpasses jernbanefyllingen, byggeområdet og Stangevegen. Strandpromenaden skal knytte an til reg.plan for Åkersvikvegen via gangfelt ved rundkjøring Stangevegen x Åkersvikvegen. Det legges også til rette for fotgjengerundergang under Dovrebanen ved Lokkstallen (eksisterende jernbanekryssing).</p> <p>Eksisterende adkomst fra Stangevegen beholdes.</p> <p>Tiltak etter plan- og bygningsloven vil kreve reguleringsplan. Dette gjelder dog ikke fortsatt bruk til jernbaneformål iht. trinn 1 såfremt ikke innløsning er nødvendig, jf. §3.</p> <p>Før utbygging starter skal det foreligge plan for utbygging av teknisk infrastruktur (vei, vann, avløp, energiforsyning, el/tele), parkering, friområder med Strandpromenaden.</p> <p>Utbygging av de enkelte områdene innenfor Trekanten kan skje uavhengig av hverandre og andre tiltak innenfor planområdet.</p>	<p><i>Utbygging av teknisk infrastruktur, parkering, friområder m.m. må avtales særskilt mellom kommune og utbygger.</i></p>
<p>2.9 Delområde Skysstasjonen</p> <p>For Dovrebanen legges skal det legges til rette for nytt dobbelspor fra syd i dagens trasé med 5 spor til plattform. Rørosbanen beholdes som i dag. Dette området skal sikres som trafikkområde for jernbanen.</p> <p>Utenom trafikkområde for jernbanen skal området brukes til en kombinasjon av næring, terminalfunksjoner og parkering for jernbanereisende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Området med eksisterende jernbanestasjon og restaurantbygning - som forutsettes bevart iflg §3 - kan brukes til næring (forretning, kontor) og allmenntilrette formål med mulighet for terminalfunksjoner. - Området syd for restaurantbygningen, langs Stangevegen, skal brukes som trafikkområde terminal for buss og drosjer. Bebyggelse med terminalfunksjoner/næring i tilknytning til dette kan tillates. Tillatt byggehøyde er maksimum 2 etasjer. - Området mellom terminalen og ny bru over jernbanen kan bygges ut med næringsvirksomhet. Kommunaltekniske anlegg (transformatorstasjon) kan bygges nærmest brua. Tillatt TU skal maksimum være 250 % avhengig av utforming. Tillatt byggehøyde er maksimum 4. etasjer. Dette må vurderes i sammenheng med parkering for jernbanereisende. På sikt kan det legges til rette for parkering for jernbanereisende på vestsiden av jernbanen (Godsområdet). Inntil tilstrekkelig parkeringsdekning er etablert på Godsområdet, skal det avsettes areal til parkering innenfor Skysstasjonen. - Området syd for den nye bruforbindelsen kan utnyttes til parkering og kommunaltekniske anlegg (transformatorstasjon) . <p>Det skal avsettes areal til en utvidelse av Stangevegen til allégate med 2 kjørefelt i hver retning. Det er ikke behov for utvidelse av Stangevegen i første omgang.</p> <p>Det skal etableres ny biladkomst til Strandsonen i bru over jernbanen fra krysset Stangevegen x Brugata, jf. § 2.7.</p> <p>Det skal etableres ny gang- og sykkelundergang under jernbanen fra jernbanestasjonen til Strandsonen, jf. § 2.6. Det tillates også en forlengelse av eksisterende undergang fram til samlevei syd for sporområdet.</p> <p>Området får direkte adkomst til Stangevegen.</p> <p>Den ubebygde delen av Grandtomta tillates ikke bebygd.</p> <p>Tiltak etter plan- og bygningsloven vil kreve reguleringsplan, jf. §3.</p> <p>Før utbygging starter skal det foreligge plan for utbygging av teknisk infrastruktur (vei, vann, avløp, energiforsyning, el/tele) og parkering.</p> <p>Utbygging av de enkelte områdene innenfor Skysstasjonen kan skje uavhengig av hverandre og andre tiltak innenfor planområdet.</p>	<p><i>Ny bebyggelsen skal forholde seg til viktige siktlinjer (Mjøsgløttene). Det vises også til § 4.1.</i></p> <p><i>Plassering av kommunaltekniske anlegg (transformatorstasjon) må vurderes nærmere både av tekniske, økonomiske og miljømessige grunner. En plassering i området syd for den nye bruforbindelsen prioriteres.</i></p> <p><i>Grandtomta må vurderes nærmere i forbindelse med ombygging/påbygging av hele kvartalet.</i></p> <p><i>Utbygging av teknisk infrastruktur, parkering m.m. må avtales særskilt mellom kommune og utbygger.</i></p>
<p>§3 Plankrav</p> <p>Bygge- og anleggstilltak etter plbl. §§81, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål må ikke settes i gang før de inngår i godkjent reguleringsplan som er utarbeidet i samsvar med bestemmelser og</p>	<p><i>I alle planforslag bør det dokumenteres at hensynet til kommunedelplanens bestemmelser og retningslinjer er ivaretatt.</i></p>

<p>retningslinjer i denne kommunedelplanen. Det kan bare gjøres unntak fra kravet om utarbeidelse av ny reguleringsplan dersom tiltaket og/eller fradelingen er innenfor rammen til gjeldende reguleringsplan og kommunedelplanen for Strandsonen.</p> <p>For Storhamargata 2 (Basarbygningen) og Strandgata 2 (Jernbanestasjonen og Restaurantbygningen) gjelder krav om reguleringsplan i forbindelse med alle byggetiltak på bestående byggverk, jfr. plan- og bygningslovens kap. XV. Reguleringsplan skal ta sikte på bevaring av disse bygninger.</p> <p>Det forutsettes at tiltak i friområde på Koigen og Tjuvholmen kan igangsettes uten reguleringsplan.</p> <p>Reguleringsplaner for byggeområder skal gis en avgrensning slik at viktige sammenhenger avklares, som forhold til nabobebyggelse, grøntområder, adkomstforhold, gang- og sykkelveier, vei- og banesystem. Kommunen vil i hvert enkelt tilfelle vurdere hvor stort område reguleringsplanen skal omfatte. Reguleringsplan for hovedveier skal også omfatte øvrig veisystem som må endres, og i nødvendig grad tilliggende arealer.</p>	<p><i>Reguleringsplaner bør legge til rette for en fleksibel utnyttelse. Dersom tomt/planområdet i første omgang ikke utnyttes maksimalt, kan reguleringsplanen vise en trinnsvis utbygging til en framtidig full utnyttelse av tomt. Reguleringsplaner bør alltid ha med seg tilstøtende veier, inkludert viktige gang- og sykkelveier dersom disse ikke allerede er regulert i samsvar med kommunedelplanen.</i></p> <p><i>I utgangspunktet forutsettes følgende reguleringsplaner:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Koigen: Det bør utarbeides en samlet plan for Koigen. Tiltak i friområdet vil imidlertid ikke trenge reguleringsplan, men utomhusplan eller annen form for detaljplan.</i> - <i>Høiensal: Det skal utarbeides en samlet plan for Høiensal. Tiltak innenfor byggeområde vil kreve reguleringsplan. Det forutsettes to reguleringsplaner, i første omgang en plan for området med eksisterende jernbanelinje og i neste omgang en plan i forbindelse med flytting av jernbanen.</i> - <i>Sentrum: Tiltak innenfor område hvor det tillates bebyggelse vil kreve reguleringsplan. Det bør utarbeides en samlet plan for Sentrum. Planen skal baseres på en etappevis utbygging av Strandgata, strandlinjen og situasjonen før og etter flytting av jernbanen. I denne sammenheng skal det også tas stilling til Basarbygningen, jfr. § 6. En oppdeling av delområdet i flere reguleringsplaner kan vurderes ut fra en etappevis utbygging.</i> - <i>Jernbanebrygga: Tiltak innenfor byggeområde vil kreve reguleringsplan. Det forutsettes to reguleringsplaner, en for byggeområdet mellom Jernbanebrygga og adkomsten til Tjuvholmen, og en for byggeområdet mot Vesle-Mjøsa. Ny adkomst til Tjuvholmen skal taes med i reguleringsplanen.</i> - <i>Tjuvholmen: Tiltak i friområdet vil ikke trenge reguleringsplan, men utomhusplan eller annen form for detaljplan. Tiltak innenfor byggeområde for kontor vil kreve reguleringsplan. Det samme vil gjelde for eventuell bygging av skole/barnehage.</i> - <i>Godsområdet: Tiltak innenfor byggeområde vil kreve reguleringsplan. Antall reguleringsplaner vil avhenge av utbyggingsstakten. Det regnes med minimum to reguleringsplaner, en for området fram til Presenningsverkstedet og en for området fram til Espern. Mot Espern foreslås en mindre endring av grensen for Åkersvika naturreservat. Det skal ikke fremmes reguleringsplan for denne del av området før dette er avklart.</i> - <i>Espern: Tiltak innenfor Espern vil kreve reguleringsplan. Det forutsettes to reguleringsplaner, en for området til Hamjern og en for resten av området.</i> - <i>Trekanten: Tiltak innenfor Trekanten vil også kreve reguleringsplan, men ikke i forbindelse med fortsatt bruk av området til jernbaneformål, såfremt innløsning ikke er nødvendig, jf. § 2.8. Endret bruk av dette området til næringsformål vil kreve en reguleringsplan. Det vil også kreves en reguleringsplan for utvikling av byggeområdet mot Åkersvika.</i> - <i>Skysstasjonen: Tiltak innenfor området vil kreve reguleringsplan. I utgangspunktet forutsettes to reguleringsplaner, en for området med jernbanestasjon, restaurantbygning og terminalområdet og en for byggeområdet mellom terminalen og brua over jernbanen. I denne sammenheng skal det også tas stilling til Strandgata 2 (Jernbanestasjonen og restaurantbygningen), jf. §6. Utvikling av Grandtomta vil også kreve en ny reguleringsplan som bør omfatte hele kvartalet.</i> <p><i>I tillegg vil det kreves reguleringsplan for tiltak knyttet til utbygging av hovedvegsystemet- og banesystem.</i></p>
<p>§4 Krav til utforming Ved all planlegging i området skal det tas hensyn til tilgjengelighet for barn, unge og funksjonshemmede. Estetiske hensyn skal tillegges stor vekt ved alle saker som angår fysiske endringer av omgivelsene.</p>	<p><i>Estetiske retningslinjer til plan- og bygningsloven § 74 nr. 2, Hamar kommune desember 2002 skal legges til grunn.</i></p>
<p>4.1 Krav til utforming av bebyggelse Nye bygg og anlegg skal i hovedtrekk følge den anbefalte kvartalstruktur som fremgår av plankartet.</p>	<p><i>Ny bebyggelse skal følge de byggegrenser som avgrensner veiene. Boliger skal primært ikke vende ut mot jernbanen eller ligge i 1. etasje mot Mjøsa (godsområdet).</i></p> <p><i>Viktige siktilinjer som er avmerket på plankartet må ikke brytes eller forstyrres. Dette gjelder spesielt Mjøsgløttene.</i></p> <p><i>Ved byggesøknad som omfatter mer enn 500 m2 bruksareal (BRA) bør det utarbeides en plan for den ubebygde del av tomt (utomhusplan). Beplantning og opparbeidelse utføres i samsvar med godkjent</i></p>

<p>4.2 Krav til utforming av veier, gater og baneanlegg Det skal være gang- og sykkelforbindelses langs alle bilveier, enten i form av fortau eller separat gang-/sykkelvei.</p> <p>Gang- og sykkelvei skal etableres langs Strandpromenaden.</p> <p>Ny jernbanetrasé i Mjøsa skal utformes som bru. Byggegrenser langs jernbane skal være minimum 15 m. For boliger skal byggegrensen være minimum 20 m. Byggegrense mot terminalfunksjoner vurderes spesielt. Langs vestsiden av jernbane (mot Strandsonen) skal det etableres vegetasjonsskjerm</p> <p>Trasé for Tertitten (sporveg) skal utformes med kurveradius min. 80 m, fri høyde min. 3,5 m og mulighet for snumuligheter.</p> <p>Nye vei- og bane-anlegg (inkludert underganger og bruer) skal gis en bytilpasset og arealeffektiv utforming, der estetiske hensyn skal vektlegges. Større åpne arealer mellom veianleggene skal behandles parkmessig.</p>	<p><i>utomhusplan før det gis ferdigattest.</i></p>
<p>4.3 Krav til utforming av friområder, parker og plasser Strandpromenaden skal være gjennomgående i hele planområdet, fra grensen mot Ridehusstranda til grensen mot Åkersvika. Strandpromenaden skal ha ulik karakter innenfor de enkelte delområdene:</p> <ul style="list-style-type: none"> - På Koigen skal Strandpromenaden ha karakter av naturpark - I Sentrum, på Jernbanebrygga og på Godsområdet skal Strandpromenaden ha urban karakter. Strandpromenaden kan utformes som kai. - På Espern skal Strandpromenaden ha en parkmessig karakter - I Trekanten skal Strandpromenaden ha en parkmessig karakter. <p>Det skal gjøres en samlet vurdering for utformingen av Strandpromenaden. Denne skal også omfatte viktige torg, parker og plasser (friområder) i tilknytning til Strandpromenaden.</p> <p>Den opprinnelige strandlinjen skal i størst mulig grad beholdes.</p>	<p><i>Temakartet viser opprinnelig strandlinje som fremdeles er beholdt.</i></p>
<p>§5 Parkering I forbindelse med kommunedelplanen for Strandsonen er det utarbeidet parkeringsvedtekter som skal legges til grunn innenfor planområdet.</p> <p>Parkeringsvedtektene skal benyttes i byggesaker og reguleringssaker ved nybygging, ombygging eller bruksendring.</p>	
<p>§6 Støy- og luftforurensning Den til enhver tid fastsatte statlige forskrift om grenseverdier for lokal forurensning og støy skal gjelde. Ved fasadeisoleringstiltak og rensing av ventilasjonsluft skal Folkehelsas normer for inneklime legges til grunn.</p> <p>For støy fra veitrafikk og bane gjelder Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter dette, for hele planens influensområde.</p> <p>Vibrasjoner/rystelser fra jernbane skal ikke overstige grenser gitt i tillegg til standarden ISO 2631-2. For boliger tilsvarer dette 0,15 mm/s maksimal veiet vibrasjonshastighet.</p>	
<p>§7 Energi Innenfor nye byggeområder skal det som hovedregel installeres varmeanlegg som er forberedt for fjernvarme eller annen miljøvennlig varmekilde. Dette gjelder også for rehabilitering av eksisterende bygningsmasse med et samlet gulvareal over 500 m².</p> <p>Sammen med reguleringsforslag eller byggsøknad skal det fremlegges dokumentasjon som viser utbyggingens effekt- og energibudsjett og gjøres rede for alternative varmeanlegg.</p>	<p><i>Ifølge retningslinjene for delområdene hvor det planlegges større utbygging, jf. §§2.2-9, skal det foreligge plan for etappevis utbygging av teknisk infrastruktur (vei, vann, avløp, energiforsyning, el/tele) før utbyggingen starter. Behovet for, og plassering av produksjons- og overføringsanlegg i forbindelse med energiforsyning må i denne sammenheng avklares.</i></p> <p><i>All bebyggelse skal planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energibruk til oppvarming, kjøling, belysning og andre formål.</i></p> <p><i>Det forutsettes at energitredning, jfr. Forskrift om energitredning fastsatt av Norges vassdrags- og energidirektorat, blir utarbeidet og legges til grunn for den videre planleggingen.</i></p>

<p>§8 Områder med antatt forurenset grunn Før behandling av reguleringsplan eller søknad som krever tillatelse etter Plan- og bygningsloven §§ 63, 84, og 93 skal området undersøkes i samråd med forurensningsmyndighet. Hvorvidt omsøkte tiltak kan godkjennes avhenger av resultatet av undersøkelsen. Undersøkelsen skal vise hvilke tiltak som er nødvendige å gjennomføre for å kunne frigi arealet til omsøkt formål. Vilkår og krav til tiltak skal forelegges forurensningsmyndigheten til godkjenning før reguleringsplan kan godtas.</p>	
<p>§9 Flomsikring Flomsikring skal utføres etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer fra Norges vassdrags- og energidirektorat. For byggeområder settes det krav til flomsikring. For boliger, mindre offentlige bygg og viktig infrastruktur inkl. jernbane skal det settes krav etter sikkerhetsklasse M2 (årlig sannsynlighet mindre enn 1/100). For større offentlige bygg og viktige infrastruktur med spesielt stor samfunnsmessig betydning kan det settes krav etter sikkerhetsklasse M3 (årlig sannsynlighet mindre enn 1/200). Spesifikke sikringstiltak avklares i reguleringsplan, jf. §3.</p>	<p><i>Årlig sannsynlighet mindre enn 1/100 (100-års flom) representerer kote 125,78 og 1/200 (200-års flom) kote 126,43.</i></p> <p><i>I forbindelse med reguleringsplan skal alternative sikringstiltak vurderes med sikte på en best mulig byplanmessig og miljømessig løsning. I den forbindelse må det avsettes tilstrekkelig arealer til flomsikring, fortrinnsvis i forbindelse med strandpromenaden. Forholdet til eksisterende bebyggelse skal også vurderes i forbindelse med planleggingen av Strandsonen. Slik avklaring skal skje i samarbeide med Norges vassdrags- og energidirektorat.</i></p> <p><i>Utfyllinger i Mjøsa skal vurderes i henhold til vannressursloven §8.</i></p>

27.07.03