



Hamar kommune

Kommuneplanens arealdel 2011-2022

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt 19.10.2011

Innhold

HENSIKTEN MED AREALDELEN	4
1 KRAV OM REGULERING OG FORHOLDET TIL ELDRE REGULERINGSPLANER OG KOMMUNEDELPLANER	4
1.01 STØRRE PLANARBEIDER OG KRAV OM OMRÅDEREGULERING	4
1.02 KRAV OM REGULERINGSPLAN.....	4
1.03 FORHOLDET TIL ELDRE KOMMUNEDELPLANER.....	5
1.04 FORHOLDET TIL ELDRE REGULERINGSPLANER	5
2 GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.....	6
2.01 UTBYGGINGSAVTALER.....	6
2.02 REKKEFØLGEKRAV	6
2.03 KRAV OM MEDVIRKNING.....	7
2.04 KRAV OM REGISTRERING OG ANALYSE FOR Å IVARETA OMRÅDEKVALITET.....	7
2.05 LOKALISERING AV VIRKSOMHETER – GENERELT	7
2.06 HANDEL OG KJØPESENTERGRENSE	8
2.07 NATURVERDIER OG GRØNNSTRUKTUR.....	9
2.08 AREALER FOR BARNEHAGER OG SKOLER	9
2.09 AREALER FOR LEK OG REKREASJON	10
2.10 KULTURMINNER OG KULTURMILJØER	11
2.11 KUNST OG KULTUR	12
2.12 KRAV TIL LØSNINGER FOR VANN OG AVLØP	12
2.13 KRAV TIL LØSNINGER FOR VEG OG TRANSPORT	13
2.14 KRAV OM RISIKO OG SÅRBARHETSVURDERINGER.....	13
2.15 RADONSIKRING	14
2.16 STØY	14
2.17 BYGGEGRENSER.....	15
2.18 ENERGI OG FJERNVARME	15
2.19 GRAD AV UTNYTTING	16
2.20 UNIVERSELL UTFORMING.....	17
2.21 RIVINGSTOMTER OG MIDLERTIDIG BRUK AV AREALER	17
2.22 FAST FORANKRING OG LAGRING AV BÅTER, HUSBÅTER MV. VED MJØSA	17
2.23 TEKNISKE ANLEGG, HERUNDER ELEKTRONISKE KOMMUNIKASJONSANLEGG OG TRAFOKIOSKER.....	18
2.24 KRAV OM PARKERINGSAREALER FOR BIL OG SYKKEL	18
2.25 ESTETIKK, ARKITEKTUR OG BYFORM.....	18
2.26 SKILT OG REKLAME.....	18
3 BOLIGBEBYGGELSE	19
3.01 GENERELLE BESTEMMELSER FOR BOLIGBEBYGGELSE.....	19
3.02 FORTETTING, INKL. PÅBYGG OG TILBYGG	20
3.03 FRAMTIDIGE BOLIGOMRÅDER	21
4 FRITIDSBEBYGGELSE	21
4.01 GENERELLE BESTEMMELSER FOR FRITIDSBEBYGGELSE	21
4.02 SÆRLIGE REGLER FOR FRITIDSBEBYGGELSE MED STANDARD A.....	22
4.03 SÆRLIGE REGLER FOR FRITIDSBEBYGGELSE MED STANDARD B.....	23
5 SENTRUMSFØRMÅL OG BYBEBYGGELSE	23
6 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING	24
7 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL.....	24
8 RÅSTOFFUTVINNING.....	25
9 NÆRINGSBEBYGGELSE (FORRETNING, KONTOR, HOTELL, BEVERTNING, INDUSTRI, LAGER).....	26
10 GRAV- OG URNELUND	28

11 SAMFERDSEL.....	28
12 GRØNNSTRUKTUR	29
13 GRØNNSTRUKTUR MED BEBYGGELSE.....	30
14 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER	30
14.1 GENERELLE BESTEMMELSER	30
14.2 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER MED SPREDT BOLIGBEBYGGELSE.....	31
14.3 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER MED SPREDT BOLIG- NÆRINGS- OG FRITIDSBEBYGGELSE	32
14.4 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER MED SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE (SETEROMRÅDER) .	32
15 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG.....	33
15.1 FRILUFTSOMRÅDE - BADEOMRÅDE.....	33
15.2 BÅTHAVN.....	33
16 HENSYNSSONER.....	34
16.1 SIKRINGSSONE – JERNBANETRASE	34
16.2 STØYSONER.....	34
16.3 FARESONE – FLOM	34
16.4 FARESONE - HØYSPENT.....	35
16.5 FARESONE – FORURENSET GRUNN.....	35
16.6 FARESONE – SKRED	35
16.7 SONE MED SÆRLIGE HENSYN TIL LANDBRUK, FRILUFTSLIV, GRØNNSTRUKTUR, LANDSKAP ELLER BEVARING AV NATURMILJØ ELLER KULTURMILJØ	35
16.8 SONE FOR BÅNDLEGGING.....	37
16.9 SONE FOR PLANOPPFØLGING.....	37

Hensikten med arealdelen

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

Planbestemmelser er innrammet.

Annen tekst er retningslinjer til planen.

Hensvisninger 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 før detaljregulering kan vedtas:

- Ingeberg
- Midtstranda
- Nestlekvartalene inkl. Vestre Torg.
- Espern, Hamjern, Godsområdet (Strandsonen)
- Vangseterområdet nord for Gåsbuvegen

Det kan være aktuelt å kreve områderegulering for flere områder enn de som er nevnt. Hjellum-området skal følges opp gjennom stedsutviklingsprosjekt og kommunedelplan for å styrke Hjellum som attraktivt bosted.

Hamar kommune skal søke samarbeid med Ringsaker kommune om en felles utredning for å belyse utviklingen av virksomhetsområder og infrastruktur i trekanten Olrud, Trehørningen, Nydal.

Se også punkt 16.9 om soner for planoppfølging

1.02 Krav om reguleringsplan (§ 11-9 punkt 1)

Reguleringsplan kreves for alle byggeområder vist som framtidig bebyggelse i kommuneplankartet. Det kreves ikke reguleringsplan for deling og tiltak for å sikre eller gi tilgang til offentlige friområder.

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

I tillegg 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 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.

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:

Kommunedelplan for Sentrum, vedtatt 14. juli 1995
Kommunedelplan for Strandsonen, vedtatt 25. juni 2003
Kommunedelplanen for Vang almenning, 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

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 temakart.

Kommuneplanens generelle bestemmelser og retningslinjer (punkt 2) og hensynssoner med bestemmelser og retningslinjer (punkt 16) supplerer eldre reguleringsplaner på tema hvor reguleringsplanen er taus.

For eldre reguleringsplaner som ikke er listet opp i vedlegg 4 vil kommuneplanen gå foran ved eventuell motstrid, jfr. pbl § 1-5.

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 intern og ekstern teknisk og grønn infrastruktur, herunder avklare 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 intern og ekstern 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 i retning/til areal for lek og rekreasjon, overordnet grønnstruktur, barnehage, skoler, nærbutikk, holdeplass og sentrum.
- 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 at reguleringsplanen får de kvalitetene som er nødvendig og sikre oppnåelse av overordnede målsetninger.

Hva som anses som nødvendig fastsettes i reguleringsplan. 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 kommuneplan 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 grønnstruktur) det kan bygges videre på og som kan videreutvikles.
- Hvordan ny bebyggelse kan bidra til bedre orden 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 hvordan lekeplassdekning og adgangen til friområder er i området.
- Om det er spesielle naturområder som kan ha betydning for biologisk mangfold.

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. klima, transport, støy, parkering, trafiksikkerhet og estetikk.

Kommunen skal hjelpe aktivt til med å legge til rette for etablering av virksomheter.

Generelt gjelder følgende:

- A. Besøksintensive virksomheter og virksomheter med mange arbeidsplasser samlet skal lokaliseres der det er god kollektiv transportdekning, i bysentrum eller langs hovedvegnettet. Eksempel på slike virksomheter er detaljvarehandel, kulturhus, større kontorarbeidsplasser, stadionanlegg, skoler og sykehus.
- B. Virksomheter med middels arbeidsplass- og besøksintensitet bør lokaliseres til bybebyggelsen utenfor bykjernen eller til næringsområder nær sentrum. Eksempel på slike næringer er kontorvirksomhet og salg av plasskrevende varer som for eksempel biler.
- C. Virksomheter med lav arbeidsplassintensitet, høyt transportbehov og lav besøksintensitet bør lokaliseres nær fjernveg. Eksempel på slike virksomheter er produksjoner med behov for mye lagringsplass utendørs, tyngre industriell produksjon og framstilling av produkter som videreselges via engrosmarkedet.

Nærservice skal så vidt mulig lokaliseres innen gangavstand fra boligen.

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, og det kan settes krav om evt. avbøtende tiltak som for eksempel 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, 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 kjøpesenteretableringer.

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 gjenkjennelsespreg.

Se også bestemmelser for områder som er avsatt til grønnstruktur, punkt 12.

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 100 m² pr. barn, men minst 50 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 tomte skal 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.

¹ Jf. anbefaling fra sosial- og helsedirektoratet

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 skal 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 skal 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.

b) Krav til leke- og rekreasjonsarealer for nye boligområder

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 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.

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 legge 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.

c) Lekeplasskrav ved fortetting

Ved fortetting skal det tilstrebtes samme lekeplasstetthet 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.

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

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 16.8. 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.

2.12 Krav til løsninger for vann og avløp (§ 11-9 punkt 3, §§ 27-1 og 27-2 og § 30-6)

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. Norm for kommunalt ledningsnett i Hamar, Løten og Stange kommune.

Kommunen kan pålegge tilknytningsplikt til offentlig vann- og avløpsanlegg også for fritidsbebyggelse.

Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering og det skal redegjøres for hvordan håndteringen av overvann er løst.

Nedbørsvann skal håndteres lokalt med fordrøyning, fordamping og infiltrasjon innenfor aktuelt planområde så langt det er mulig. Kommunen vil i den enkelte byggesak eller reguleringssak fastsette maksimum påslipp på overvannsnett.

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

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 sanitært teknisk standard i bygninger uten innlagt vann".
(http://www.hamar.kommune.no/getfile.php/Filer/Retningslinje_privat_va.doc)

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 017 Veg- og gateutforming (mai 2008) og håndbok 018 Vegbygging (januar 2011) eller nyeste versjoner av disse.

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 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 mikrotessa 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 trafikkikkerhet eller tiltaket vil gi vesentlig negativ effekt for trafikkikkerhet.

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 16.5.

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

(§ 11-9 punkt 8)

Nødvendige tiltak for å sikre akseptable støyforhold 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 støymessige effekt 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 16.2 og tilhørende temakart skal legges til grunn.

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, bebyggelsesplan 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.

Avstand regnes med utgangspunkt i gjennomsnittlig flomvannstand.

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 fylkesveger er 50 meter fra vegmidt og for kommunale veger 15 meter jf. Vegloven.

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 på temakart "fjernvarmeanlegg og 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).

Klimatilpassede løsninger må ta hensyn til kulturminneverdiene.

Bestemmelsene over trer i kraft ved vedtak av kommuneplanens arealdel. Fra samme tid oppheves lokal forskrift vedr. tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg, vedtatt av Hamar kommune 25.11.2009

2.19 Grad av utnyttning

(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. 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/soveromlighet, 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 tilleggsløsninger.

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 innefor slike områder kan det også etter søknad tillates opplag av mindre robåter o.l. 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 Krav om parkeringsarealer for bil og sykkel (§ 11-9 punkt 5)

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

2.25 Estetikk, arkitektur og byform (§11-9 punkt 6)

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

2.26 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.

Uteoppholdsareal kan omfatte en kombinasjon av private områder tilknyttet den enkelte boenhet (hage, balkong og terrasse) og fellearealer 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.

Som hovedregel skal enebolig- og rekkehusområder ha forhagebelte på 5* meter mot offentlig veg jf. bestemmelser om estetikk, arkitektur og byform (vedlegg 2, punkt 4 e). 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.

* Det foreligger alternativt forslag på 4 meter. Retningslinjen tilpasses bestemmelsen om estetikk, arkitektur og byform.

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 lekeplassetthet 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 2.24).

Det vises ellers til bestemmelser og retningslinjer for estetikk, arkitektur og byform (punkt 2.25 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= 35%. Annen utnyttingsgrad må evt fastsettes gjennom reguleringsplan.

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 en bileilighet med BRA<70m².

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 Framtidige boligområder

For boligområde på IIseng (AB4) kan ikke utbygging igangsettes før
- det foreligger avtale om skolegang på IIseng (Bredablikk skole)
- trafikksikker skoleveg er avklart.

For boligområde på Stavsberg (flyplassområdet) gjelder at utbygging av boliger ikke kan igangsettes før Martodden og Vold i det vesentlige er bygd ut.

For boligområde på Ingeberg skal områderegulering sikre at overordnede hensyn til kulturlandskap, grønnstruktur, infrastruktur og senterfunksjoner ivaretas før delområder kan detaljreguleres. Områdeplan skal inneholde rekkefølgebestemmelser for utbygging. I områdeplanen for Ingeberg skal det dessuten settes rekkefølgekrav som sikrer at krysset mellom fv. 103 Gåsbuvegen og fv. 116 Sælidvegen — Hvebergkrysset må være utbedret før utbygging kan starte.

4 Fritidsbebyggelse

(§ 11-7 og § 11-10 punkt 2)

For fritidsbebyggelse i seterområdene gjelder egne bestemmelser, se punkt 14.4

4.01 Generelle bestemmelser for fritidsbebyggelse

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 levegger, 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 anneks.
- Det tillates inntil to bygninger per fritidseiendom. Dette gjelder ikke seteranlegg.

- Det tillates ikke utvidelse av eksisterende hytter/koier i fjellområdene nord for Bringebu.

Kommunedelplan for Vang almenning, Øya, Rødsetervollen og Skjellbekk fra 2005 er retningsgivende og supplerer bestemmelsene i kommuneplanen.

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 utnyttning, jf. veileder for grad av utnyttning (2007).

Det skal være enkel standard på hyttene innerst i fjellområdene og tilrettelagt for høyere standard nærmere bygda. Endelig standpunkt til standard besluttet i reguleringsplan, men intensjonen er at nye hytteområder skal tilrettelegges for standard A (enkel standard) i områdene ved Brumundkampen, mens nye hytteområder ved Måsætra skal tilrettelegges for standard B (høyere standard). Fritidsbyggelse med høyere standard enn B tillates bare i Gåsbu Hyttegrend og områder sør for Gåsbu.

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

4.02 Særlige regler for fritidsbebyggelse med standard A

Maksimalt tillatt bruksareal pr tomt T-BRA= 90 m². Herav kan tillates frittliggende uthus eller anneks med T-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.

Maksimalte 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. I eksisterende områder tillates nye adkomstveger fram til hver hytte bare i henhold til vedtatt reguleringsplan. Det tillates ikke innlagt vann i hyttene. Reguleringsplan for nye områder skal inkludere en helhetlig plan for felles vannanlegg med frostsikre utendørs tappeposter samt håndtering av avløp.

4.03 Særlige regler for fritidsbebyggelse med standard B

Maksimalt tillatt bruksareal pr tomt T-BRA= 110 m². Herav kan det tillates frittliggende uthus eller anneks med T-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.

Maksimalle 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. I nye områder skal det opparbeides felles vannanlegg med frostsikre utendørs tappeposter. Det kan også tillates innlagt vann såfremt det for hele byggeområdet eller større deler av dette opparbeides avløpsanlegg og gis utslippstillatelse. Nye områder skal planlegges med sikte på mulig framtidig standardheving med innlagt vann og avløp.

5 Sentrumsformål og bybebyggelse

(§ 11-7 og § 11-10)

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

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

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

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.

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 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.

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

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

Område AT1 på Tjuvholmen kan bare bygges ut dersom det er behov for skole/barnehage i forbindelse med utbygging av strandsonen. Hvis det ikke er slikt behov skal området beholdes som grønnstruktur.

For område AT2 (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)

I område AFT1 og AFT2 (Kirkeby) kan det bygges hotell og fritidsleiligheter med tilhørende tjenester. Det skal ikke legges til rette for tradisjonell hyttebebyggelse med store tomter. Det er krav om felles planlegging av området jf. hensynssone og bestemmelser i punkt 16.9. Reguleringsplanen for området skal:

- Avklare trafikksikker adkomst.
- Sikre gjennomgående sti/vegfar/løyper i nord/sør-retning for allmenn ferdsel.
- Sikre en buffer mot bekkefar og mot nabobebyggelse.
Reguleringsarbeidet skal legge særlig vekt på å dempe den visuelle fjernvirkningen av tiltaket, forholdet til omkringliggende boligbebyggelse og god byggeskikk/arkitektur. Tilgrensende arealer, jf. hensynssone for felles planlegging, skal kunne vurderes innlemmet som fritids- og turistformål i reguleringssammenheng.

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.

For nytt massetak i Bjørgedalen (AR2) skal det ikke startes uttak før uttak er avsluttet i områder vest for Narmovegen, jf reguleringsplan Vang grustak. Jordlovens bestemmelser skal fortsatt gjelde for området og landbruksarealer skal tilbakeføres til landbruksformål etter uttak av masser. Reguleringsplan skal sette en frist for tilbakeføringen. I forbindelse med regulering må det gjøres nærmere vurderinger gjennom en utdypende konsekvensutredning.
Det må påregnes at deler av arealet omkring gårdstun må avsettes til hensynssone eller annet formål gjennom reguleringsplan.

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 i reguleringsplanen sikres alternativ turtrase som opparbeides ved gjennomføringen.

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 bør 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 Hedmarkstoppen (underjordisk kjøleanlegg) tillates det ikke oppført nye bygg.

Næringsområde på Stensby (Norsvin) kan etter vedtatt reguleringsplan, omformes til boligområde dersom husdyrhold opphører. Omforming fra næring til bolig kan tillates også 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 adkomstsone, 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
Storhamarsentret	Bydelssenter	Kontor, tjenesteyting, forretninger (A og B-virksomheter, jf. punkt 2.05). Evt. areal for handelsvirksomhet ut over dagens (ca 5000 m ² i 2010) må fastsettes i reguleringsplan med utgangspunkt i at bydelen skal regnes

		som målgruppe. Kombinasjon med bolig er ønskelig.
Jønsrudløkka, Martodden	Område for småindustri og tilhørende kontor og tjenesteyting	Industri, kontor. B-virksomheter.
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 m2. 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 og Disenstranda	Hovedinnfarten til Hamar fra E6.	A og B-virksomheter, herunder handelstilbud knyttet til plasskrevende varer. Øvrig detaljvarehandel ønskes kanalisert til sentrum. Dagligvarehandel tillates ikke. Kombinasjon med bolig tillates ikke.
Vangsvegen fra Åkersvikbrua mot sentrum	Hovedinnfarten til Hamar med en bymessig struktur	A og B-virksomheter, herunder handelstilbud knyttet til plasskrevende varer.
Furnesvegen	Små og mellomstore virksomheter	B-virksomheter.
Tommelstad	Virksomheter som ikke skaper store trafikkmengder	B- og C virksomheter. Ikke dagligvare. Kombinasjon med bolig tillates ikke.
Imerslund og Gåsbuvegen	Småindustri og lager	C-virksomheter. Ikke dagligvare. Kombinasjon med bolig tillates ikke.
Stensby (Norsvin)	Virksomheter som ikke skaper store trafikkmengder. Hele området kan omformes til bolig på sikt.	C-virksomheter, småskala industrivirksomheter, kontor, ikke dagligvare
Sælid	Virksomheter som ikke skaper store trafikkmengder.	C-virksomheter. Kontor. Ikke dagligvare. Ikke forretningsareal ut over dagens etablerte.
Trehørningen, Gålåsholmen	Hamars satsingsområde for tyngre næringsvirksomhet (industri, lager).	C-virksomheter, herunder industri og lager. Ikke dagligvare. Kombinasjon med bolig tillates ikke.
Trehørningen, deler eksponert	En innbydende innfallsport til	Aktuelt område for storvarehandel som retter seg mot et regionalt

mot E6 (Nedre Arnkvern, ca 70 daa)	Trehørningen næringsområde.	omland, for eksempel etablering av IKEA. Det skal ikke etableres store handelskonsepter som i hovedsak forhandler småvarer (Baby Shop, Toys R Us, Sport1, Europris og lignende). Det bør vurderes områderegulering.
Øversvea	Utvidelsesområde for tyngre næringsvirksomhet (industri, lager)	Samme føringer som for Trehørningen, Gålåsholmen. Uttak av grusmasser bør vurderes ved regulering.
Hjellum	Industri og lager.	C-virksomheter. Industri, lager. Ikke forretning eller kombinasjon med bolig.

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.

11 Samferdsel

(§ 11-7 og §11-9)

Kombinert areal for jernbane og veg*

Området er eksisterende sporområde på Hamar stasjon og skal brukes til sporområde/godsspor for Dovrebanen inntil relokalisering av godsspor for Dovrebanen og vendespor for Rørosbanen er avklart og gjennomført. Når relokalisering av spor er avklart, skal området overføres til utbyggingsformål og tas i bruk som del av adkomstvegnett/gatenett i ny bydel.

Jernbane

Kommunen vil kreve at Jernbaneverket utreder alternative traseer for Dovrebanen gjennom Hamar, herunder tunnelalternativ under byen. Trasealternativ skal legges til rette for at jernbanestasjonen fortsatt skal ligge i Hamar sentrum.

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.

* Bestemmelsen er knyttet til område hvor det påhviler innsigelse og har ikke rettsvirkning inntil Miljøverndepartementet har avgjort saken og godkjent kommuneplanen.

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 vegprosjekter skal det vurderes:

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

Langs hovedvegsystemet 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

Adkomster 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.

12 Grønnstruktur

(§11-7 og § 11-10)

Områder for grønnstruktur skal ha et grønt preg og skal være tilgjengelige for allmennheten. Kommunen, eller andre etter godkjenning fra kommunen, kan 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. Smett og snarveier skal opprettholdes og evt. etableres der det ligger til rette for det.

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

13 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.

14 Landbruks- natur- og friluftsområder

(§ 11-7 og § 11-11)

14.1 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.

I LNF-områder skal hensynet til en langsiktig forvaltning av natur- og kulturlandskap tillegges avgjørende vekt. Miljøverndepartementets veileder "Plan og bygningsloven og Landbruk Pluss" (T-1443) skal legges til grunn for vurdering av om ulike 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.

14.2 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 eller bortfestes tomter til boligformål. Det settes ikke krav om reguleringsplan. Ny bebyggelse skal ikke legges på dyrket mark eller i konflikt med viktige natur- eller kulturverdier.

Maksimalt antall boliger innenfor hvert område:

SB1 Skjeset: 10 boliger

SB2 Skålerud: 5 boliger.

SB3 Greftenenga: 5 boliger

SB4 Bekken: 5 boliger

SB5 Solbakken: 3 boliger.

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

For SB2, SB3, SB4 og SB5 må utbygger sørge for tilknytning til offentlig vann og avløp. For SB1 kreves godkjent lokal avløpsløsning.

Intensjonen med LNF-SB områdene 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.

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.

14.3 Landbruks- natur- og friluftsområder med spredt bolig- nærings- og fritidsbebyggelse

(§ 11-7 og § 11-11 punkt 2)

I område SB6 nordvest for fylkesvegen ved Vangseter, kan det tillates omdisponering av hytter/hyttetomter til helårsboliger/boligtomter under forutsetning av at avkjøringstillatelse for helårsbolig innvilges av vegmyndigheten.

Nye enheter tillates ikke. Innenfor område vist med hensynssone, jf. bestemmelse 16.9, kan det gjennom reguleringsplan vurderes utbygging av nye boliger eller turist- og fritidsbebyggelse. Regulering for slikt formål forutsetter at avkjøring lar seg løse via samleveg med trygg adkomst fra Gåsbuvegen. Det tillates ikke økt antall avkjøringer til Gåsbuvegen.

14.4 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 seteranlegg 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 bevaringsverdig 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, gjerder, 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 16.7 b.

15 Bruk og vern av sjø og vassdrag

(§11-7 punkt 6 og § 11-11)

15.1 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.

15.2 Båthavn

Det tillates maksimalt 500 båtplasser i båthavn på Tjuvholmen

16 Hensynssoner

16.1 Sikringszone – jernbanetrase

(§ 11-8 punkt a)

Deling av eiendom, ny bebyggelse eller anlegg, eller utvidelse av eksisterende tillates ikke før kommunen har avklart at tiltaket ikke kommer i konflikt med framtidig utbygging av dobbeltspor og evt. behov for avlastningsarealer for Hamar stasjon på andre banestrekninger.

Sikringszone for jernbanetrase skal:

- sikre nødvendig areal for vedlikehold og sikt langs jernbanelinja.
- sikre at ny bebyggelse og uteoppholdsarealer skjermes mot støy og vibrasjoner fra jernbane og mot fare.
- gi tilstrekkelig areal for bygging av dobbeltspor og for utretting av trase der det er nødvendig, dersom framtidig trase i hovedtrekk skal følge dagens trase.

Hensynssonen er ikke til hinder for kommunes godkjenning av mindre byggearbeider og oppgraderinger som garasje, bod, påbygg og lignende.

Dersom byggegrensen på 30 m mot jernbanen berøres, må tiltaket godkjennes av Jernbaneverket.

16.2 Støysoner

(§ 11-8 punkt a)

Retningslinjene henviser til temakart støy.

Rød sone: 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: 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.

16.3 Faresone – flom

(§ 11-8 punkt a)

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

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

NVEs retningslinjer 2/2011 Flaum og skredfare i arealplanar eller tilsvarende retningslinjer av nyere dato skal legges til grunn for planleggingen.

16.4 Faresone - høyspent

(§ 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.

16.5 Faresone – forurenset grunn

(§§ 11-8 punkt a og 11-9 punkt 8)

Bestemmelsen henviser til temakart - forurenset grunn.

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 er vist på temakart og 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".

16.6 Faresone – skred

(§ 11-8 punkt a)

Aktsomhetssoner viser både mulige løsneområder og utløpsområder for steinsprang.

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

(§ 11-8 punkt c)

Sonene er vist på temakart.

a. LNF-hensynssoner (særlige jordvern hensyn):

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)

Områdene består av

- Kommunens kartlagte naturtyper av nasjonal, regional og lokal verdi (hovedkart)
- Kommunens kartlagte viktige artsforekomster/viltområder (temakart)
- Prioriterte kulturlandskapsområder (temakart)
- Bevaringsverdig bebyggelse, bygningsmiljøer og objekter (temakart)
- Viktige eller meget viktige løsmasseressurser (grus, pukk) ihht kartlegging av Norges geologiske undersøkelser (hovedkart).
- Viktige friluftslivsområder (temakart)
- Grønnstruktur (hovedkart)

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

For **naturtyper** 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

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

For **kulturlandskapsområder** skal det tas særskilt hensyn for å unngå forringelse av kulturlandskapskvalitetene som omfatter både dyrket mark og tilhørende bygningsmiljø (herunder steingjerder, alleer, beitemark, hageanlegg, kulturminner i bakken, bygninger osv).

For **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 16.8, gjelder bestemmelser i Kulturminneloven.

For **viktige løsmasseforekomster** (H560_350 Vang grustak, H560_351 Flagstadelva, H560_352 St.Olav og H560_353 Prestsæterholmen) skal hensynssonene sikre at grusressursen og evt. uttak av grus vurderes i forbindelse med evt. planlegging i området. Hensynssonen ved Flagstadelva (H560-351) omfatter også grunnvannsforekomst.

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

** Dragehode er prioritert art for Hamar

For **viktige friluftslivsområder** 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 hensynssone – **grønnstruktur** (H540_340) på Martodden skal det avklares gjennom reguleringsplan hvordan verdien av skogområdet kan ivaretas ved en evt. framtidig utvikling av omkringliggende arealer.

16.8 Sone for båndlegging

(§ 11-8 punkt d)

Båndlagte områder (H710_) omfatter områder som er regulert eller skal reguleres til bevaring 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 iht. punkt 2.10.

Bygge- og anleggstiltak innenfor slike områder 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 terrengingrep.

16.9 Sone for planoppfølging

(§ 11-8 punkt e)

Eiendommer innenfor hensynssone H800_700, omformingsområde omkring Kornsiloen på Hamar Vest, skal på sikt omformes til en type næringsvirksomhet som er forenelig med at det er et tett naboskap til omkringliggende boligbebyggelse. Virksomheter som innebærer fare for de nærmeste omgivelsene tillates ikke.

Arealer innenfor hensynssone H810_800, område for felles planlegging i Vangseterområdet, skal inngå i felles reguleringsplan ved evt. utbygging i området og skal kunne vurderes for utbyggingsformål gjennom reguleringsplan. I reguleringsplan skal det tas inn rekkefølgekrav som sikrer etablering av trygg gang-/sykkelforbindelse mellom Torvet og Gåsbu eller på deler av strekningen.

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.