

Samfunnsutvikling - Kommunal veiledning plan

Hamar kommune
Postboks 4063

2306 Hamar

Deres ref:
2017/3842

Vår ref:
2020/38216-7
Elise Bringslid, Magne Kvam
May-Tove Smiseth

Dato:
12.07.2020

Høring av detaljreguleringsplan for Parkgata 31 – gnr/bnr 1/239 - Hamar kommune

Det vises til brev datert 26.05.2020 med høring av forslag til detaljreguleringsplan for Parkgata 31. Viser også til uttalelse fra Hedmark fylkeskommune datert 18.10.2018. Planområdet omfatter gnr/bnr 1/239 og offentlig veiareal i Østregate og Parkgata. Planforslaget er revidert blant annet med bakgrunn i innspill fra fylkeskommunen.

Frist for høringsuttalelser er satt til 12.07.2020.

Hovedhensikten med reguleringsforslaget er å legge til rette for boliger, omsorgsboliger og tjenesteyting. Planforslaget er utarbeidet av Niels Torp AS på vegne av Omtanke AS.

Plan- og kulturvernaglige forhold

Selv om det innledningsvis generelt henvises til vår uttalelse datert 18.10.2018, vil deler gjentas under denne overskriften i den grad synspunktene fortsatt er relevante i vår vurdering i den nye plansammenhengen.

Planforslaget er i strid med Statlige Planretningslinjer (SPR) § 4.7. når det gjelder by- og tettstedsutvikling der kulturarv er en viktig premissgiver. Fylkeskommunen anbefaler alltid å legge Nasjonale retningslinjer og anbefalinger faktisk til grunn ved planlegging og regulering i områder der det er nedfelt hensynssoner bevaring i overordna plangrunnlag. Nedenfor er gjengitt noen tekstdeler fra Riksantikvarens bystrategi som også burde vært vektlagt:

- *Nye bygninger som avviker sterkt fra byens karakter og andre bygninger i høyde, lengde og volum, kan redusere opplevelsesverdien i historiske bymiljøer.*
- *I bymiljøer med lav utnyttelsesgrad kan fortetting og «infill» være positive grep for å sikre en bærekraftig byutvikling. Det er imidlertid viktig at hensynet til bevaringsverdige bygninger og bymiljøer ivaretas.*

Fylkeskommunen forutsetter at planarbeider blir gjennomført innenfor rammene av allerede vedtatte overordna planer som kommuneplan, kommunedelplaner. Bygning mot gater på denne eiendommen er i alle overordna planer regulert til bevaring, som nå forutsettes opphevet gjennom ny underordnet plan. Det betyr at denne enkeltsaken skaper en

uakseptabel presedens, for hele kommuneplanen, når det gjelder rivning av historiske bygninger.

Huset som forutsettes revet i planforslaget er en typisk hjørnebygning i Hamar, oppført i 1889/90 for Hamar håndverkerforening. Det er en viktig hjørnebygning som fastholder en del av områdekvaliteten i et større kulturmiljø. Selve hjørnet var opprinnelig markert med et oppbygget tak, men uten en frontispis som var vanlig, øverst var påsatt et tårn. Alt ble tatt ned på slutten av 1930-årene. Bygningen har inneholdt mange offentlige funksjoner opp gjennom tiden, bl.a. holdt Statsadvokaten til her fra begynnelsen og det var rettslokale for Hedmarken lagsokn, Hedmark landbruksselskap og Hamar Arbeiderparti med «Folkets hus» og teater sal. Dette gjør bygningen unik og spesielt viktig i et historisk perspektiv i og med at den også har dette ikonografiske trekket ved seg. Samlet gir dette store verneverdier i kulturmiljøet, og det er dette som gir den status og sterkt vern. Bygningen har vært regulert til bevaring i lang tid og har det sterkeste vern en bygning kan ha uten å være fredet.

Bygningen som i planen er forutsatt revet ligger på sydvestre hjørne i kvartal 133, og hele tomten er oppgitt å ha et areal på 1858 m². Tomten har et bebyggbart grunnareal på ca 850-900 m² uten at den eldste hjørnebygningen må fjernes. På eiendommen er det derfor store utviklingsmuligheter uten at noe må rives.

Fylkeskommunen vil derfor anbefale at eksisterende bygning tas vare på og tilpasses ny bruk. Fylkeskommunen foreslår nedenfor endringer som innarbeides i kart og planbestemmelser. På kartet bør signatur knyttet til rivning av eksisterende historisk bygning mot Parkgata og Østregate fjernes. I stedet for «Bebyggelse som forutsettes fjernet» bør det stå: Bebyggelse som kan rives etter at igangsettingstillatelse til byggetiltaket er gitt. I planbestemmelser innarbeides at eksisterende bygning mot Parkgata/Østregate skal aktivt vurderes innpasset i en ny plan for eiendommen og vurderes for ny bruk, der den vil utgjøre en autentisk ressurs i området. Huset representerer en egen historiefortelling når det gjelder byens utvikling med både typologiske, topologiske og ikonografiske trekk. Det skal legges vekt på at bygningens miljøavtrykk allerede er tatt.

Det skal også knyttes et rekkefølgekrav til eventuell rivning av Parkgata 31 med tilføyelser i rekkefølge-bestemmelsene. For eksempel kan §7 utvides med at eksisterende historiske bygninger ikke kan omsøkes revet før rammetillatelse er gitt, og i forbindelse med at det søkes igangsettingstillatelse. Det skal foreligge et reelt behov for grunnarealet.

Automatisk fredete kulturminner:

En ny høring har ingen innvirkning på forholdet til eventuelle fredete kulturminner da varslingsplikten etter kulturminneloven § 8, andre ledd er tatt inn i planens fellesbestemmelser.

Konklusjon

Fylkeskommunen mener at planforslaget må endres slik at det ikke forutsetter rivning av en autentisk eldre bygård i Parkgata 31 for at gjennomføring av planen skal være mulig. Rekonstruksjon av halve bygningens volum mot gate anbefales ikke som løsning. Fylkeskommunen fraråder rivning og ber om at statlige planretningslinjer og føringer legges til grunn gjennom bevaring av hjørnebygningen i Parkgata 31. Fylkeskommunen oppfordrer kommunen til å legge vekt på miljø og bevaringshensyn. Hamar kommune har i kommuneplan nedfelt et krav om harmonisk byutvikling. Det betyr at der det er utbyggingsressurser på ledige tomter skal disse utvikles slik at byens skala ikke sprenses og at en ellers tar hensyn til lys- og solforhold. Dette vil også sikre at eksisterende offentlige byrom og eiendommer ikke mister verdi og kvaliteter ved utbygging på ledige tomter.

Fylkeskommunen oppfordrer til at prosjektet som ligger til grunn for reguleringsplanen endres, slik at utbyggingen på grunnarealet på eiendommen som kan bebygges, ca 850-900 m², harmoniseres med intensjonen som ligger i gjeldende kommuneplan og kommunedelplaner. Dersom forslag til reguleringsplanen vedtas uten at den endres, vil det skapes en svært uheldig presedens, og har som konsekvens at kommuneplanen settes ut av funksjon når det gjelder bevaringshensyn i sentrum. Det skapes en presedens med stor konsekvens. Fylkeskommunen mener reguleringsforslaget skulle vært utredet med større hensyn til nasjonale føringer. Forslaget ser bort fra anbefalinger både i SPR og Riksantikvarens bystrategi, i tillegg til bevaringshensyn nedfelt i kommunens egne planer.

Fylkeskommunen foreslår nedenfor endringer som innarbeides i kart og planbestemmelser.

- a. På kartet bør signatur knyttet til rivning av eksisterende historisk bygning mot Parkgata og Østregate fjernes. I stedet for «Bebyggelse som forutsettes fjernet» bør det stå: Bebyggelse som kan rives etter at igangsettingstillatelse til byggetiltaket er gitt.

I planbestemmelser §3 eller §5.

- b. Eksisterende bygning mot Parkgata/Østregate skal vurderes innpasset i en ny plan for eiendommen og skal vurderes tilpasset ny bruk, der den vil kunne utgjøre en autentisk ressurs. Det skal legges vekt på at bygningens miljøavtrykk allerede er tatt.
- c. Det skal knyttes et rekkefølgekrav til eventuell rivning av Parkgata 31 med tilføyelse i bestemmelse, §7 f:
Eksisterende historiske bygninger kan ikke omsøkes revet før rammetillatelse er gitt og i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse. Det skal foreligge et reelt behov for grunnarealet.

Med vennlig hilsen

Kristin Ryen Reithaug

Elise Bringslid
Saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:

FYLKESMANNEN I INNLANDET
STATENS VEGVESEN REGION ØST HAMAR KONTORSTED

