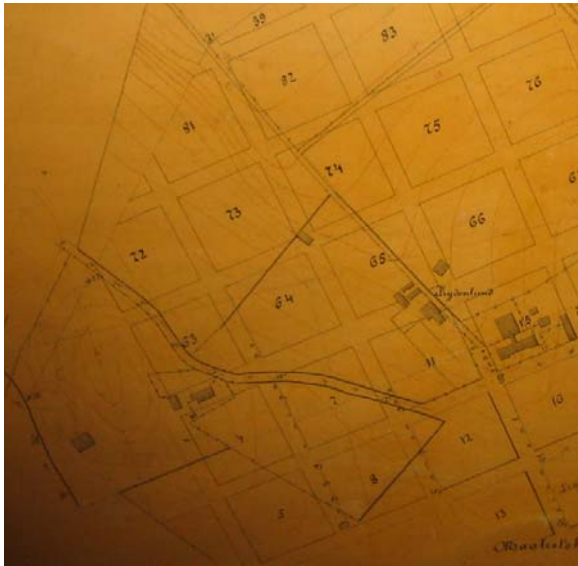


INNHold

side

2	PLANHISTORIE
2	OVERORDNEDE FØRINGER
2	Kommuneplanens arealdel
3	EKSISTERENDE FORHOLD
3	Landskapet
4	Det grønne villabeltet rundt sentrum
4	Mindre brudd på villastrukturen med mer
5	Detaljplaner og utbygging i naboområder
5	PLANFORSLAGET
5	Trafikk og vegnett
6	Trafikkstøy, annen støy, annen forurensning
6	Parkering, frikjøpsordning
6	Grønnstruktur
6	Lekeplass og gatetun
8	Bevaringsverdig bebyggelse
8	Villabebyggelsen
8	Bebyggelsesstruktur rundt Bays gate
9	NKL-kvartalet - alternativ 1– kvadratisk kvartal
10	NKL-kvartalet - alternativ 2– opprettholde trekantkvartal
10	NKL-kvartalet i forhold til områdekarakter og bebyggelsesstruktur
10	Påbygg i Bryggerigata 42
11	Uthuset i Bryggerigata 34
13	Forslag til endringer med hensyn til eiendomsforhold og vann- og spillvannsledninger
14	Konsekvenser
15	INNSPILL
15	Innholdet i innspillene

PLANHISTORIE



Utsnitt av ing.løytnant Willes byplan 1878.
Willes plan viser kvadratiske kvartaler på Sagatun og Vestbyen fram til Vestre gate. Sørøstre del av "Vej til Furnæs" er dagens Bays gate som krysser "kvartal 7" diagonalt. Vejen vises tydelig på planen. Grønnegata 151 (NKL-bygget) og Bays gate 1 ligger i hvert sitt hjørne av "kvartal 7".



Utsnitt av Sverre Pedersens byplan 1925.
Reguleringsområdet er vist med gult. Kvartalsstrukturen avsluttes mot Grønnegata og Vestre gate. Utenfor er kvartalene og gateløpene mer organisk formet - etter terrenget.

OVERORDNEDE FØRINGER

Vestbyen i kommuneplanens arealdel 2005-2016.

Her vises utsnitt fra kommuneplanen for det aktuelle området med omgivelser. Kommuneplanen er foreløpig i en høringsfase og er ikke ferdig behandlet / endelig vedtatt.



Utsnitt av Hovedkart

"Tettbebyggelse" i Vestbyen og tilgrensende områder i vest, sør og øst

"Bybebyggelse" i sør – sør for Grønnegata / øst for Vestre gate

"Omformingsområde/innfartsparkering i P-hus" i sør - sør for Grønnegata / vest for Vestre gate

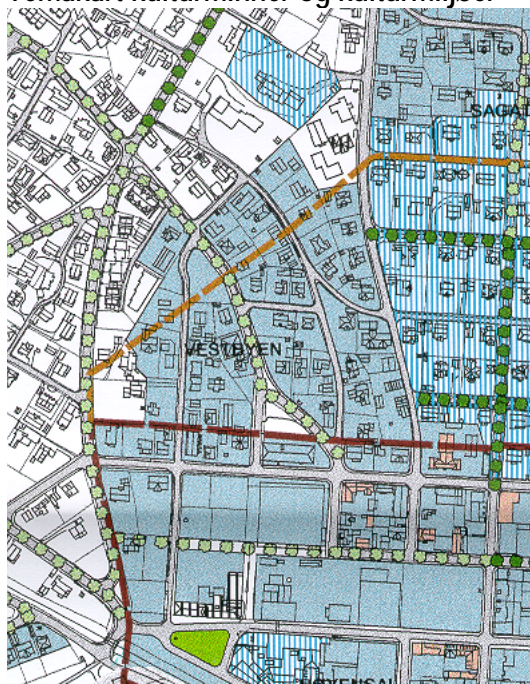
"Hovedveg" i Grønnegata

"Hovedveg" med "framtidig gang- og sykkelveg" i Hakabekkevegen

"Gang- og sykkelveg" i Bryggerigata-Bays gate-Grønnegata.

"Grøntstruktur" i på friområdet/parken i Bryggerigata.

Utsnitt av temakart kulturminner og –miljøer. Temakart kulturminner og kulturmiljøer



"Varsomhetsområde" i Vestbyen med unntak av eiendommene langs Hakabekkevegen og trekantkvartalet nord for Grønnegata 151 (NKL-bygget).
 "Varsomhetsområder" sør og øst for Vestbyen.
 "Framtidige trekker" i Hakabekkevegen og Bryggerigata-Bays gate
 Bygrense 1849 parallelt og nord for Grønnegata i 1/2 kvartals avstand fra Grønnegata
 Bygrense 1878 skrå gjennom området fra parken i Bryggerigata til Hakabekkevegen. Grensestein med påskrift "No 22 Hamar Bys Grændse 1878" i parken.

Vestbyen er område for tettbebyggelse og grenser til bybebyggelse i sør.

Ny kommuneplan gir følgende føringer: I byggeområder for tettbebyggelse skal det primært bygges boliger. Andre byggeformål kan tillates dersom det ikke går på bekostning av miljøkvaliteter i eksisterende boligområder når det gjelder støy- og trafikkbelastning, trafiksikkerhet, estetikk, grønnsstruktur og kulturminner.

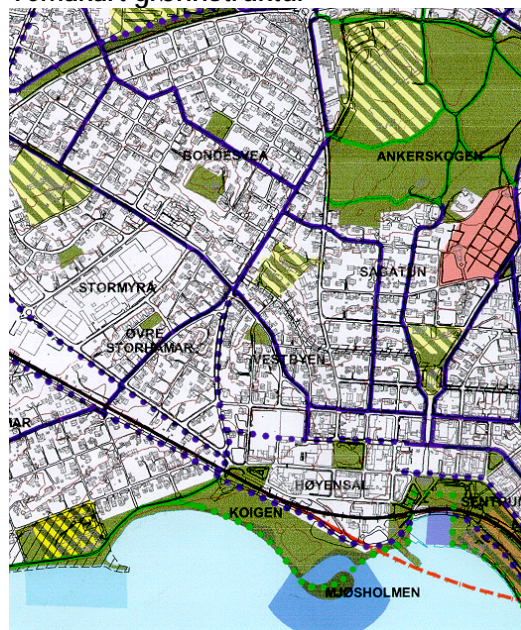
EKSISTERENDE FORHOLD

Landskapet

Vestbyen er del av et område hvor landskapet bølgjer med foldinger i nord-sør og nord-sørvestlig retning. På toppen av disse høydedragene ligger – hvis vi begynner østfra – Høiensalgata, Vestre gate, St. Jørgens gate og Fjellhagestien. Med standpunkter i Vestre gate ser en gløttvis østover til Domkirka og vestvendt bebyggelse langs Høiensalgata (Sangen-Sagatun). Tilsvarende ser en gløttvis vestover til Bispehaugen. Bølgelandskapet er en kvalitet ved Vestbyen.

Landskapsformene beholdes hvis bebyggelsens høyde ikke varierer vesentlig. Formene forsterkes hvis man bygger høyest på toppene og formene flates ut hvis man bygger høyest i de laveste områdene.

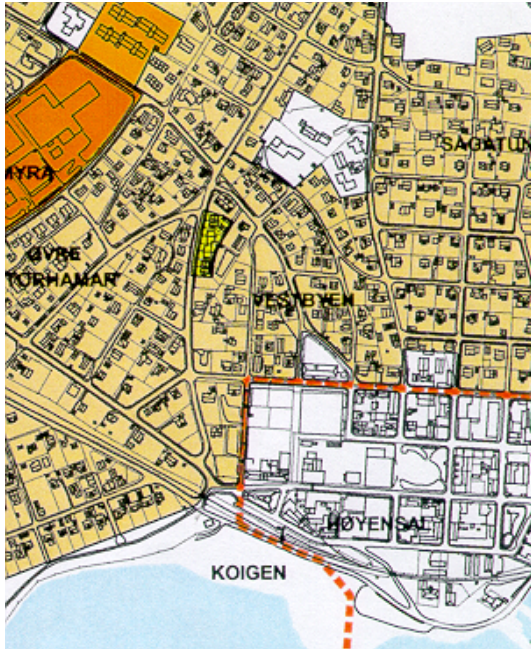
Utsnitt av temakart for grønnsstruktur. Temakart grønnsstruktur



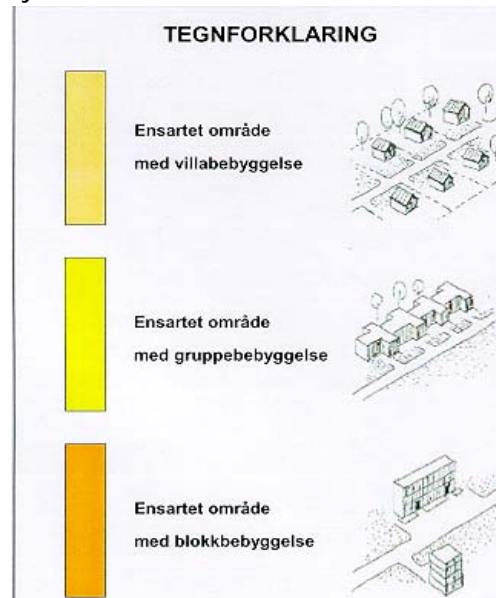
Grønnsstruktur i parken i Bryggerigata.
 "Viktig gang- og sykkeltrasé – nåværende" i Bryggerigata-Bays gate-Sangenvegen-Grønnegata.
 "Viktig gang- og sykkeltrasé – framtidig" i Hakabekkevegen-Torggata med "behov for fysisk tilrettelegging og sikring"

Det grønne villabeltet rundt sentrum

Vestbyen er del av det "grønne" villabeltet rundt sentrum som er bredt og ensartet vest for Furnesvegen jfr Temakart ensartede områder i Hamar by. Noen større avvik fra villastrukturen er kartfestet på temakartet, de er Sangen og Hoffsten-bebyggelsen, samt noen eiendommer langs Grønnegata – herunder NKL-bygget. Noen mindre brudd i strukturen er beskrevet under avsnittet "Mindre brudd på villastrukturen" nedenfor.



Utsnitt av Temakart ensartede områder i Hamar by



Villastrukturens kjennetegn er frittstående hus i grønn hage – resultatet er en bebyggelsesstruktur som også har en sammenhengende grønnstruktur i kontrast til sentrums-/by-/karrèbebyggelse.

Mindre og større fortetningsprosjekter som bryter med villastrukturen og gjeldende bygningsvolumer i området kan til sammen og over tid bryte ned /endre områdekarakteren, grøntstrukturen og landskapsopplevelsen på en måte som ikke er ønskelig.

Mindre brudd på villastrukturen med mer

"Reguleringsplan for Bays gate 12 og Bryggerigata 42" la til rette for rekke-/kjedehusbebyggelse langs Vestre gate med fellesadkomst over kommunalt areal og fellesgarasjering. Denne utbyggingen bryter med villastrukturen. Bygningstypen bryter med eksisterende – bygningene er for lave mot Vestre gate og sokkeletasjene er noe nytt i området.

Kontorbygget som ligger vegg i vegg med et eldre bolighus (nåværende hybelhus) i Bryggerigata 42 bryter også med villastrukturen, men byggehøyden har tilpasset seg villabebyggelsen. At bygningstypen er forskjellig er greit, fordi det er bygget for kontorformål. Men hybelbygg og kontorbygg til sammen har for stor grunnflate i forhold til tomtestørrelsen. Det kommunale arealet som er regulert til fellesadkomst og biloppstillingsplass for å avbøte plassmangel er ikke tilstrekkelig for å dekke parkeringsbehovet, slik at det nå parkeres langs kontorbygg og hybelbygg halvveis inn over offentlig fortau i Bryggerigata. Hyblene mangler uteoppholdsplasser.

I Vestre gate 21 er oppført et bygg med 9 leiligheter. Isolert sett er byggehøyden grei, men grunnflaten er for stor i forhold til tomte. Sokkeletasjen er anstrengt og sammenhengende "balkonger" gir lange horisontale linjer i et område hvor dette er fremmed. "Balkongene" er dessuten terrassert og gir terrassehus-assosiasjoner. Hele utearealet i bakgården er gruset og klarer da å oppfylle kommunens

parkeringsvedtekter. Et opprinnelig lite bolighus på eiendommen står på fradelt liten parsell som har adkomst fra Grønnegata og har kanskje plass til å parkere en bil. Tilfredsstillende uteoppholdsarealer på bakkeplan mangler for alle boligene (9 leiligheter + 3 hybler).

Detaljplaner og utbygging i naboområdet

- Bebyggelsesplan for "Hoffsten"
- Bebyggelsesplan for Hamar Bryggeri

Planene og den utbyggingen som har skjedd med utgangspunkt i disse planene er gjennomgått.

Når det gjelder hovednett for gang-sykkel er det viktig å være oppmerksom på følgende: Den nye planen for Bryggeriet medfører gjenåpning av Bryggerigata fram til Torggata med åpen mulighet for god framkommelighet for gående/syklende i Bryggerigata helt ned til Bryggeriparken/Skappelsgate og videre til strandområdene. Kontakten til framtidig gang-sykkel-åre i Torggata vil dermed bli like god fra Bryggerigata som fra Sangenvegen. Muligheten til å nå strandområdene fra Bays gate/Sangenvegen er mer og mindre stengt over to kvartaler.



Sangenvegen åpen fram til Torggata



Bryggerigata - snart åpen til Storhamargata og Bryggeriparken ?

De to Bryggerikvartalene som ligger nærmest Vestbyen er primært regulert for bolig, forretning, kontor, parkering i underetasjer og med mulighet for industri, offentlig og almennyttig formål i kvartal sør for NKL-bygget. Tillatt gesimshøyde mot Grønnegata er 11,0m – eventuelt 14,5m for inntrukket 5 etasje. Tillatt bebygd areal (BYA) er 70% for ny karrèbebyggelse.

"Hoffsten"-bebyggelsen krever en gang-sykkel-forbindelse inn fra Bryggerigata via friområdet/Vestregate fram til felles gangveg til boligene på Hoffsten. Planforslaget inneholder en slik forbindelse.

PLANFORSLAGET

Trafikk og vegnett

Regulering av hovedveg med framtidig gang- og sykkelveg i Hakabekkevegen og regulering av Grønnegata som en del av hovedvegnettet rundt sentrum behandles ikke i denne reguleringsplanen. Senking av de høyeste partiene av Grønnegata har vært et tema som ikke anses å være aktuelt lenger.

Hovedtrasè for gående/syklende i Bryggerigata foreslås alternativt å følge Bryggerigata helt fram til Grønnegata uavhengig av forslagens to alternativer for Bays gate. Hvis Bays gate beholdes i sin nåværende trasè (alternativ 2) foreslår vi at den reguleres med et smalere tverrsnitt, fordi den nå er stengt mot Grønnegata og er redusert til en adkomstveg med meget begrenset trafikk. Hvis Bays gate omreguleres til byggeområde (alternativ 1) må det reguleres biladkomst til Bays gate 1B og antagelig til "det nye kvartalet/byggeområdet" som inkluderer Bays gate 1. Det foreslås derfor en kombinert

adkomstveg og gang-sykkel-snarveg langs "det nye kvartalet"s nordside. Denne bør vel være en del av det offentlige vegnettet.

Det foreslås en lengre felles (privat) adkomstveg (FA 3) sør i området, vestover fra Vestre gate, som vil fange opp potensiell ny boligbebyggelse og gjøre det mulig å stenge to avkjørsler mot hovedvegene.

Felles (privat) adkomstveg FA 2 foreslås med tanke på bedre arealutnyttelse.

Felles (privat) adkomstveg FA 4 erstatter et felles adkomst- og parkeringsareal i gjeldende plan. Det forutsettes at de tilhørende eiendommene i hht ny regulering må innrette bilplasser på egen eiendom etter gjeldende vedtekter og at eiendommene har tilstrekkelig areal eller må erverve kommunalt areal for å oppfylle vedtekten.

Trafikkstøy, annen støy, annen forurensning

Tiltak mot trafikkstøy fra hovedvegnettet fastlegges i reguleringsbestemmelsene i samsvar med Estetiske retningslinjer for Hamar.

Støy fra ventilasjonsanlegg i næringsbygg i området må behandles / skjermes ved kilden slik at støy og luftforurensning holdes under lovlige nivåer med hensyn til tilliggende boligbebyggelse.

Parkering, frikjøpsordning

Det må avsettes plass for bilparkering/garasje på egen eiendom eller på fellesareal for flere eiendommer, bolig- eller næringsenheter i samsvar med Hamar kommunes vedtekter. Det foreslås at frikjøpsordningen ikke kan gjøres gjeldende i planområdet da det ikke anses å være et prioritert område for kommunen mht å etablere offentlige parkeringsanlegg. Mulighetene for gate-/kantsteinsparkering er begrensede og kan bare forutsettes å ta ekstraordinær parkering.

Vestre gate 22 som foreslås til spesialområde for bevaring, har lite plass på egen grunn til bilparkering. Det foreslås derfor et fellesområde for garasje/parkering FG opprettet på Vestre gate 24 – med plass for 4 garasjer/biler. Grunneieren er den samme på Vestre gate 22 og 24. Fellesområdet FG foreslås inntil foreslått lekeplass og gatetun – se avsnitt om dette nedenfor.

Grønnstruktur

Villaområdenes grønnstruktur. Med 30% tillatt bebygd areal (BYA) (garasjer inklusive) bevares 70% av arealet ubebygd. Noe grønt forbrukes til biladkomster, men opp mot 50% kan anslås å forbli grønne hagearealer. Og det bør være et mål i villabebyggelsen at nybygg plasseres slik på tomter at hagearealer blir mest mulig sammenhengende.

Historisk furulund. "Parken" langs Bryggerigata og øverst i Vestre gate er en såkalt historisk furulund. Den tilhører grønnstrukturen i ny Kommuneplan og foreslås regulert til friområde. Furutrærne på friområdet og på tilliggende eiendom Vestre gate 34 foreslås regulert til spesialområde for bevaring.

Gatetrær. Det forutsettes trekke i rabatt langs Bryggerigata fram til Grønnegata i reguleringsalternativ 1. I alternativ 2 foreslås trekker i rabatter både langs Bryggerigata og Bays gate. Dette er en oppfølging av ny kommuneplan jfr temakart kulturminner og –miljøer.

Lekeplass og gatetun

I hht Kommuneplanens arealdel skal det i eksisterende boligområder i tettbebyggelse tilstrebes samme lekeplassetetthet som forutsatt i nye områder, men kvartalslekeplasser kan aksepteres ned til 0,5 daa. Til lekeplass i eksisterende boligområder skal det tilstrebes lett og trafiksikker tilgjengelighet fra alle boliger den skal dekke.

For nye områder sier Kommuneplanen: Kvartalslekeplass bør etableres i by- og tettbebyggelse med mer enn 10 boliger. Kvartalslekeplassen bør være på opptil 2 daa og ikke ligge mer enn 150 m fra bolig.

Området 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 være delvis asfaltert og ha lekeredskap, sandkasse og bord med benker. Offentlig eller privat kjøreveg og parkering regnes ikke med i felles uteområde.

Den bevaringsverdige furulunden ved Bryggerigata har en del svakheter som lekeplass. Den er nordøstvendt og ligger lavt med en fururabb som skjærer for ettermiddagssol. Den ligger dessuten parallelt med den mest trafikkerte gata i området – Bryggerigata. I dagens situasjon har den ingen skjerming mot Bryggerigata.



Historisk furulund – her også kalt parken i Bryggerigata. Bildet er tatt 13. oktober ca 15.30. Området er uten sol.



Dette er stedet hvor det foreslås et lite gatetun og en liten lekeplass til høyre i bildet.



Dette er det som fins av bebyggelse på denne eiendommen – Vestre gate 24 – pr i dag.

Det foreslås derfor å regulere en del av privat eiendom sentralt i området og inntil Vestre gate til offentlig friområde/lekeplass. Den gjenværende del av eiendommen vil fortsatt ha en størrelse som gjør den nyttbar som boligtomt og lekeplassen får en størrelse lik ca 300 m². Den tilliggende del av Vestre gate foreslås som gatetun med lekevennlig opparbeidelse. Gatetun skal i hht trafikkreglene ha en maks hastighet for biler lik 15 km/t. Gatetunet foreslås med areal ca 260 m². Lekeplass og gatetun vil til sammen oppfylle arealkravene for kvartalslekeplass i kommuneplanen og vil også oppfylle intensjonene om sol, terreng, harde og myke overflater, sentral beliggenhet og trafiksikker tilgjengelighet innenfor området.

Bevaringsverdig bebyggelse.

Området har en del bebyggelse - de fleste fra århundreskiftet – som i store trekk er bevart i sin opprinnelige form. Opplysningene nedenfor er hentet fra SEFRAK-registeret.

Vi foreslår følgende bebyggelse som mest aktuell for bevaring:

reg. omr.	gateadresse	bygge -år	funksjon	enkel beskrivelse	vedlikehold
S 1	Bryggerigata 62	bolig ca 1900 tilbygg ca 1925 uthus ca 1925	bolig og stort uthus	tidl. Hoffsten gartneri bygget av gartner R.M.Røhne gartnerbolig i 2 etg	meget godt
S 2	Vestre gate 34	1899	bolig og uthus	2 etg	nylig oppusset
S 2	Vestre gate 32	1899	bolig og uthus /garasje,	oppr. tegninger i dragestil, utførelse nærmere sveitserstilen 1 ½ etg	godt, mindre endringer, bl.a vinduer, fargesetting. Nyere bebyggelse kunne ha forholdt seg bedre til opprinnelig situasjon
S 3	Vestre gate 31 Solhøy	1903	bolig og uthus	opprinnelig melkebutikk / kontor / bolig – pusset tegl mot gate, tre for øvrig og planlagt med frittstående form 2 etg	middels, en del endringer som kan tilbakeføres; vinduer og eternitt-kledning
S 4	Vestre gate 22	1896 1.kv 1900	leiegård, sidebygning og uthus	typisk Hamarhus i 2 ½ etg med typisk uthus – pusset tegl mot gata, for øvrig tre, planlagt for en karrésituasjon	meget godt
S 5	Grønnegata 161	1891	bolig og uthus, påbygd glassveranda	sveitserstil 1½ etg	meget godt
S 5	Bryggerigata 34	1875-1899	kollektivt boliganlegg og uthus	tidl. skolebygning Ingebergbakken i Vang 1 ½ etg	dårlig, spesielt uthus hvor brannmur i nabogrense har rast ned
S 6	Bays gate 1	1881-96 tilbygg 1897	leiegård	typisk Hamarhus 2 etg med frontispis – upusset tegl mot gata og tre mot bakgård- planlagt for en karrésituasjon	middels, rehabilitert 1981 en del endringer som kan tilbakeføres, bl.a vinduer og trekledning

Villabebyggelsen.

Forslaget vil gjøre det mulig å bygge boliger fra 2 til 2½ etasjer med underetasje. Byggeområdene omfatter Frittliggende småhusbebyggelse og Konsentrert småhusbebyggelse avhengig av nåværende arealutnyttelse på eiendommene. I kategori Frittliggende tillates at tomtearealet bebygges med 30% (BYA) og i Konsentrert tillates 45% bebygd areal (BYA).

Bebyggelsesstruktur rundt Bays gate

Bays gate ligger på gammel veggrunn "Vej til Furnæs" som bl.a vises på bykart fra 1874 og Willes plan. Sverre Pedersens byplan fra 1928 beholder denne vegtraséen selv om Willes byplan fra 1878 regulerte bykvartaler i disse byutvidelsesområdene. I Pedersen-planen skjærer Bays gate på skrå gjennom området fra Sangenvegen til Vestre gate. Vann- og spillvannsledninger ligger i denne traséen. Gata eksisterer imidlertid bare på halve strekningen. Pedersen forutsatte åpen bebyggelse med 5-meters forhagebelter nord for Grønnegata i kontrast til karrèbebyggelse sør for Grønnegata.

Bays gate 1 er bygget en gang mellom 1881 og 1896 i trå med Willes byplan – et hjørnebygg med 45°-hjørne og frontispis (tårnmotiv på hjørnet). I Willes byplan ligger bygget på hjørnet mot Sangenvegen-Oscars gate.



Bays gate 1



Grønnegata 151 eller NKL-bygget

NKLs bygg i Grønnegata 151 er bygget 1949 med volum som om den skulle tilhøre et sentrumskvartal sør for Grønnegata, men med form som en frittliggende blokk. Her har man vel definert seg inn i en slags overgangssone og tillatt en slags "mellomløsning". Trekantkvartalet kan dermed ikke defineres som del av den ensartede villabebyggelsen nord for Grønnegata i kommuneplanens temakart. Den ubebygde delen av kvartalet er heller ikke definert inn i "varsomhetsområder" i kommuneplanens temakart for Kulturminner og –miljøer. Trekanten er et diffust areal - mellom karrèkvartalene og villakvartalene.

Med fortettingsfokus på sentrale områder trer dette fram som et område hvor formen kan strammes opp og arealene brukes mer effektivt og utvikles til et byboligmiljø. Det foreslås to alternativer for videre utvikling.

NKL-kvartalet - alternativ 1– kvadratisk kvartal:

Arealutnyttelsen og størrelse/kvalitet på uteområder kan bli langt bedre dersom man blåser nytt liv i Willes kvadratiske kvartal i området. Bays gate er unødvendig arealkrevende og det er vanskelig å se at det har uheldige konsekvenser om den omreguleres til byggeområde, forutsatt at hovedtraséen for gang-sykkel følger Bryggerigata til Grønnegata. Bays gate 1 vil slik bli liggende i opprinnelig tiltenkte kontekst. Kvartalet kan utvikles til et boligkvartal hvor det er mulig å skape beboervennlige utearealer.

En tverrforbindelse langs nordsiden av eiendommen Bays gate 1, mellom Bryggerigata og Sangenvegen kan etableres og erstatte Bays gates funksjon som adkomstveg for tilliggende eiendommer . Tverrforbindelsen kan også fungere som en lokal snarveg for "myke" trafikanter.



Alternativ 1: Adkomstveg / lokal gang-sykkelforbindelse foreslås i trasé -midt på bildet- mellom Bays gate 1 og Sangenvegen 32 - på arealer tilhørende Bays gate 1. Bays gate 1 kan få makeskiftet disse arealene mot uteoppholdsarealer i nytt kvartal (deler av nåværende Bays gate).



Alternativ 1: Lokal gang-sykkelveg kommer mellom Bays gate 1 til venstre og Sangenvegen 32 til høyre. Eiendommen Sangenvegen 32 berøres ikke og nærmeste fasade i 32 har ingen vinduer.

NKL-kvartalet - alternativ 2 – opprettholde trekantkvartal:

Med et smalere tverrsnitt i Bays gate, som omtalt i avnittet om "Trafikk og vegnett" vil eksisterende trekantkvartal kunne utvides noe nord- og østover. Men uansett utvidelse eller ikke – med denne formen på arealet og med en nordlig orientering i skyggen av den massive NKL-blokka, er det vanskelig å få til gode forhold for boligbebyggelse. Både boligbebyggelsen, utearealene og parkeringsdekning i underetasje vil være vanskelig å løse innenfor en trekantform med begrenset areal.

NKL-kvartalet i forhold til områdekarakter og bebyggelsesstruktur.

Ny bebyggelse i tilknytning til NKL-bygget skal i hht forslaget detaljplanlegges i bebyggelsesplan. Eksisterende bebyggelse innenfor kvartalet i alternativ 2 legger opp til karrèbebyggelse. Fordi kvartalet ligger i villabeltet anbefales bebyggelse som frigjøres fra karrèformen og fra kvartalets strenge ytre form. Bebyggelsen skal formidle overgangen fra en den massive NKL-blokka til villastrukturen.

Påbygg i Bryggerigata 42



Utsyn fra Vestre gate mot Sagatun. Taket på kontorbygget i Bryggerigata 42 ses til høyre midt i bildet.



Utsyn fra Vestre gate mot Sagatun. Taket på kontorbygget i Bryggerigata ses midt i bildet.

Dette har vært en aktuell sak i området. Bryggerigata 42 ønsker pr i dag et 1-etasjes påbygg – resultat 3-etasjes kontorbygg. En 3. etasje på kontorbygget vurderes å bryte med områdekarakteren pga stort volum og for stor byggehøyde. Brudd på områdekarakteren kan aksepteres for større klart avgrensede områder jfr MDs veileder på Estetikk, men dette er små eiendommer.

Planforslaget tilrettelegger ikke for en slik videreutvikling av eiendommen, men for ny 2-2½-etasjes bebyggelse på tilliggende areal – område B/K 2 i planforslaget. Parkering på offentlig fortau langs Bryggerigata er ikke gunstig trafiksikkerhetsmessig og er ikke i trå med parkeringsvedtektene og bør derfor opphøre. Dermed er ikke p-kravet oppfylt for nåværende bebyggelse. Parkeringsdekning kan skaffes ved å erverve helt eller delvis område B/K 2 - delvis kommunalt og delvis privat areal. Videre utbygging krever også at område B/K 2 erverves og at det etableres parkering i underetasje. Det vil også påhvile B/K 2 å skaffe Bryggerigata 36/38 eventuelle manglende p-plasser.

Estetisk sett og av hensyn til ensartethet og sammenheng i bebyggelsen langs Bryggerigata bør område B/K 2 bebygges på sikt.



Område B/K 2 ligger her midt i bildet, som et åpent gap i bebyggelsen langs Bryggerigata.



Hybelhus og kontorbygg i Bryggerigata 42 og bakenfor tomannsbolig i Bryggerigata 44

Uthuset i Bryggerigata 34



Uthuset



Bryggerigata 34 som helhet. Uthuset ses til venstre.

Hovedhuset inneholder 2-3 leiligheter og er opprinnelig en skolebygning som er flyttet hit fra Ingebergbakken i Vang.



Uthuset mot nabo – sveitserstilvillaen i Grønnegata 161



Bilde tatt av nabo i Grønnegata 161

Riving eller bevaring av uthuset er en annen aktuell sak i området. Eier av Grønnegata 161 ønsker uthuset revet på grunn av de ulempene uthuset påfører – slik det har stått i snart 3 år – uten vegg i nabogrense jfr innspill.

Bolighuset i Bryggerigata 34, som fungerer som 2-3 mannsbolig, er opprinnelig en skolebygning flyttet hit fra Ingebergbakken i Vang. Om uthuset også er flyttet hit fra Vang sier SEFRAK-registeret ikke noe om. Uthuset er registrert med opprinnelig funksjon som lagerhus og utedo. Nåværende funksjon er oppgitt å være lagerhus og garasje. Som byggeår er oppført 1875-99.

Det virker sannsynlig at eiendommen er bebygd etter byutvidelsen 1878. Nabogrensen som uthuset ligger langs er også bygrense fra 1849-1878. Det virker lite sannsynlig at uthuset også er flyttet hit fra Ingebergbakken, fordi det er oppført i nabogrense med brannskillevegg og er oppført i to etasjer. Det hører til byen å bygge slik. Det finnes mange slike uthus i Hamar og i dette området finnes et lignende i Vestre gate 22. Svalgangsløsningen i 2. etasje er typisk. Delvis innbygging av svalgangen ser ut til å være gjort på et senere tidspunkt. Et senere tilbygg mellom to utedoer og trapp har gjort det mulig å huse en bil.

Som regel ligger disse uthusene i Hamar som bakgårdshus i en karrèbebyggelse og ikke eksponert mot gata slik som her. Kombinasjonen av en frittliggende tilbaketrukket bygning og et slikt "bakgårdshus" nærmere gata er ikke vanlig. Husenes plassering på tomta virker pr i dag å bryte med bebyggelsesstrukturen, men blir mer forståelig med utgangspunkt i Willes byplan. På Kart over Hamar fra 1904 ligger eiendommen med nåværende bebyggelse i et kvadratisk kvartal jfr Willes byplan på hjørnet mot Oscars Gade – Bryggerigaden.

Utsnitt av Kart over Hamar 1904:



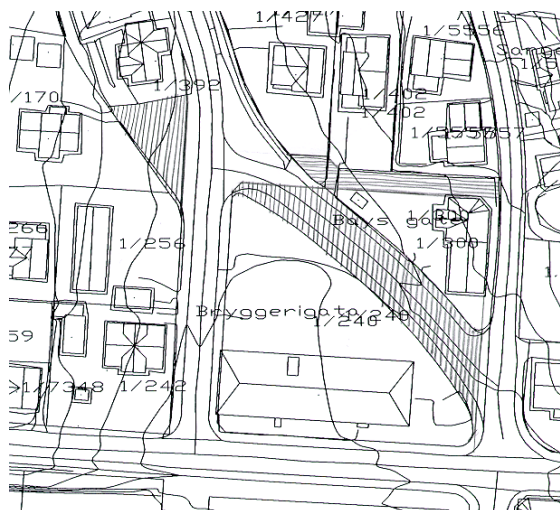
Bryggerigata 34 finnes midt på kartet – påført bruksnummer 256. Oscars Gade løper parallelt med Grønnegata nord for eiendommen.

Vej til Furnæs – nåværende Bays gate – vises også på dette kartet. Nåværende Bays gate 1 – bruksnummer 300 – ligger mellom Vej til Furnæs og Oscars Gade.

Hamar har flere uthus av denne typen regulert til spesialområde for bevaring i sentrumsområdet. I Vestre gate 22 foreslås også et uthus av denne typen bevart. Det er ikke avgjørende for miljøet på denne eiendommen at uthuset bevares; det er den gamle skolebygningen med det grønne hagerommet i forkant som er vesentlig. Eiendommen kan reguleres til spesialområde for bevaring med unntak av uthuset. Da foreslås to alternativer slik:

1. Dersom eier finner det tjenlig å bevare uthuset, må han pålegges å reetablere brannskilleveggen i samråd med kulturvernmyndigheter. Pålegget kan bl.a hjemles i Plan- og bygningslovens § 113.
2. Dersom eier finner det mest tjenlig å rive, kan det tillates. Idet det ønskes oppført nytt uthus/garasje, eventuelt med flere funksjoner, skal det skje på en måte som bevarer det grønne hagerommet mot Bryggerigata. Det skal bygges med tilnærmet samme gesimshøyde som hovedbygning. Nytt bygg kan plasseres enten langs eiendommens sørgrense (= nåværende situasjon) eller langs eiendommens nordgrense eller begge deler. Parkeringsvedtektene medfører et krav om 3-4 bilplasser på eiendommen. Disse må innpasses i eller i tilknytning til nybyggene og ikke spise av det sentrale hagerommet.

Forslag til endringer med hensyn til eiendomsforhold og vann- og spillvannsledninger

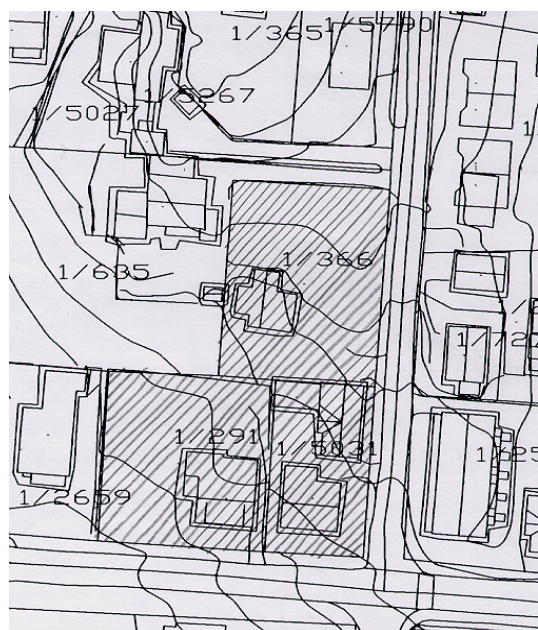


Kartet viser kommunal eiendom - med vertikal skraver - som kan selges eller makeskiftes mot privat eiendom - vist med horisontal skraver - hvis alternativ 2 vedtas.

Kommunal eiendom vest for Bryggerigata (lengst til venstre på kartet) bør selges uavhengig av alternativ.



Kartutsnittet viser vann- og spillvannsledninger fra Vestre gate i vest til kryss Sangenvegen-Grønnegata i sørøst. Foreslått regulering vil medføre omlegging av ledningsnett. Dette er nærmere beskrevet under avsnittet "Konsekvenser" nedenfor.



Bruksnummer (bnr) 366, 291 og 5031 – skråskravert område - har samme eier. Lekeplass (ca 300 m²) langs Vestre gate foreslås på østre del av bnr. 366. Eiendommen er totalt pr i dag ca 1070 m².

Felles garasjer/parkering FG for bnr 5031 foreslås også på bnr 366.

Foreslått felles avkjørsel FA 3 vil også beslaglegge areal på bnr 366. Mens foreslått felles avkjørsel FA 2 vil tilføre eiendommen areal.

Resultatet av foreslått regulering vil være at gjenværende del av bnr 366 blir ca 650m² og kan utnyttes til boligformål.

Foreslått regulering vil samtidig gi større mulighet til å videreutvikle bnr 291 til boligformål.

Konsekvenser.

Nedenfor er gitt en oversikt over mulige konsekvenser av ulike forslag i planen. Dette gjelder infrastruktur, det vil si salg og kjøp av arealer, omlegging av vann- og spillvannsledninger, opparbeidelse av gatetun, nye vegarealer og gang- og sykkelarealer.

	areal / løpemeter	inntekt kommune	utgift kommune/ utbygger
TILRETTELEGGING FOR BYGGETOMT BRYGGERIGATA – B/K 2:			
Salg av kommunal eiendom ved Bryggerigata 42	ca m ²	X	
Ny vannledning 150 SJG VL (uten opparbeidelse overflate) ca 3000,- kr pr lm	ca 30 m		X
Ny spillvannsledning 225 BMU SP (uten opparbeidelse overflate) ca kr 3000,- pr lm	ca 25 m		X
OMLEGGING AV BAYS GATE JFR REGULERINGSSALTERNATIV 1:			
Salg av Bays gate	ca m ²	X	
Kjøp av adkomstveg og gang- og sykkelveg mellom Bryggerigata og Vestre gata "ny Bays gate"	ca m ²		X
Ny vannledning 300 SJG VL ca 3000,- kr pr lm	ca 75 m		X
Opparbeidelse til adkomstgate og gang-og sykkelvegstandard i "ny Bays gate"	ca m ²		X
Ny vannledning inkl asfaltering av overflate i Sangenvegen ca kr 7000,- pr lm	ca 70 m		X
JUSTERING AV BAYS GATE JFR REGULERINGSSALTERNATIV 2:			
Ny vannledning 300 SJG VL ca 3000,- kr pr lm	ca 90 m		
Gang-sykkelveg 2,5m med rabatt 1,5 og trafiksikkerhetstiltak i to kryssområder: Bays gt - Bryggerigt og Bays gt – Sangenv - Grønnegt	ca m 2 gatekryss		X
GANG-SYKKELVEG LANGS BRYGGERIGATA			
Opparbeidelse av gang- og sykkelveg langs Bryggerigata bredde 2,5m med rabatt 1,5 m	ca 100m		X
OPPRETTELSE AV OFF. FRIOMRÅDE/LEKEPLASS I VESTRE GATE:			
Kjøp av offentlig lekeplass i Vestre gate	ca 300 m ²		X
Opparbeidelse lekeplass og gatetun	ca 560 m ²		X

Det forutsettes at utgifter ved tilrettelegging av byggetomt i Bryggerigata (B/K 2) og omlegging av Bays gate i stor grad og i begge alternativer kan belastes utbyggere. I alternativ 2 kan "ny smalere adkomstgang-veg" makeskiftes mot del av eksisterende Bays gate. Det bør være et mål at salg av kommunalt areal kan finansiere kjøp og opparbeidelse av lekeplass/gatetun samt x% av gang- og sykkelveg med rabatt i Bryggerigata. (100-x)% forutsettes belastet utbyggere av NKL-kvartalet.

INNSPILL

15.10.04	Lars Linholt - telefon	Bryggerigata 72
21.10.04	Fredrik Røhne - samtale	Grønnegata 151
19.10.04	Knut Nesheim/ Unni Moløkken – telefon og brev	Vestre gate 31
25.10.04	Fylkesmannen i Hedmark - brev	
27.10.04	Geir Halvorsen - brev	Vestregate 34
27.10.04	Fylkeskommunens kulturavdeling v/Lilly Sævik - møte	
30.10.04	Ingolf Furuholmen - brev	Grønnegata 161
31.10.04	Marius Westlie – telefon og brev	Hakabekkvegen 11
31.10.04	Wenche og Terje Løberg - brev	Bryggerigata 57
01.11.04	Hamar kommune, avd teknisk drift og anlegg v/ Snuggerud - telefon	
01.11.04	Hedmark Fylkeskommune – telefon	
05.11.04	Hedmark Fylkeskommune – brev	
02.11.04	Th. Johansen & Sønner AS v/daglig leder Svein Hov - samtale	Bryggerigata 42

Innholdet i innspillene:

Lars Linholt, Bryggerigata 72

- Han mener Hoffsten gartneri –opprinnelig "anlegg"- bør bevares.

Fredrik Røhne, Grønnegata 151

- Eksisterende bygg – opprinnelig bygget av NKL – er 3 etasjer pluss loft og kjeller. Loftet er i overkant av 4,5 m til mønet og tenkes innredet til boligformål på sikt. Pr i dag er det lager.
- Han har på sikt planer om en videre utbygging på sin eiendom som er på ca 2,5 daa. Ny bebyggelse tenkes utnyttet til boligformål.

Knut Nesheim/ Unni Moløkken, Vestre gate 31

- I forhold til verne vurdering bes det tatt hensyn til at de skal gjøre noe med det dårlige taket innbefattet et sannsynlig skifte av taktekkingsmateriale, som i dag er skifer.
- Ventilasjonsanlegget i Bryggerigata 42 er til sjenanse pga luftstrøm inn i hagen og støy – vifta er i retning rett mot soverom. Mulig løsning kan være liten støyskjerm montert ved eiendomsgrense.

Fylkesmannen i Hedmark

- I den grad det planlegges nye boliger må det settes av nok og egnet areal til lek og utendørs opphold ihht RPR BU.
- Planarbeidet må følge opp signaler fra kommuneplanen for Hamar som nå er til høring. I forhold til retningslinjer for fortetting og at det settes av plass til planlagt gang- og sykkelveg med trekk langs Hakabekkvegen. Det vil være viktig for områdets bokvalitet at det er gode og trygge gang- og sykkelforbindelser til større friområder i nærheten (blant annet stranda og Ankerskogen), skole og sentrum.
- Det må redegjøres for mulige konsekvenser av trafikkstøy. Nødvendige tiltak mot støy innarbeides på plankartet og i planbestemmelser.

Geir Halvorsen, Vestregate 34

- Det planlegges å lage en garasje/carport på ca 50 kvm på utsiden av uthuset vårt, det vil bli på nordsiden av eiendommen.
- Det planlegges også et lysthus på ca 40 kvm mot vest inntil Vestre gate 32 sitt uthus.

Ingolf Furuholmen, Grønnegata 161

- Foranledningen til bygge- og deleforbudet i Vestbyen var bl.a. nedrasing av brannskillevegg på uthus i vår felles eiendomsgrense med Bryggerigata 34. Det er søkt om rivingstillatelse 30.01.02 samt klage på vedtak 12.12.02.
- Etter snart 3 år er ingenting gjort for å utbedre skadene midlertidig eller permanent, på det som er et skjemmende blikkfang for nabolaget og spesielt for Grønnegata 161 som nærmest nabo. Furuholmen er svært lite tilfreds med den holdning de er blitt møtt med i kommunen og sendrektig behandling i kommune og fylkeskommune. Han stiller spørsmål om hvem som er rette ankeinstans.
- Uthuset i Bryggerigata 34 er ikke noe "kulturminne" som bør bevares – regner med at en teknisk vurdering vil avdekke byggets elendige tilstand

Marius Westlie, Hakabekkvegen 11

- Meddeler at de har ønske om å bygge på en 2.etasje på sin eksisterende 1-etasjes bolig.

Wenche og Terje Løberg, Bryggerigata 57

- De regner med at grøntarealet på hjørnet av Bryggerigata-Vestre gate vil forbli ubebygd og regulert til friareal. Det er viktig for beboerne å ha et slikt areal til fri disposisjon, lekeplass og "grønn lunge"! En nabo mener området har en heftelse knyttet til overdragelsen til kommunen. Den gamle grensesteinen på området er av historisk betydning og besøkes hyppig av Hedmarksmuseets byhistoriske ekskursionsjoner.
- Trafikktiltakene (omlegging i begge ender, 30 km/t og fartshumper) i Bryggerigata har gjort området til et godt sted å bo. Vi ber om at planarbeidet tar hensyn til dette slik at vi ikke opplever noen trafikkøkning i Bryggerigata, Hilles gate og Vestre gate ut i Bryggerigata.
- For sikkerhets skyld bes det om at planarbeidet fastsetter rammer/begrensninger for ny bebyggelse som gjør at området fortsatt har tilgang til sol og "luft" dvs ingen høyhus over to etasjer.

Hamar kommune, avd teknisk drift og anlegg v/ Snuggerud

- Det informeres om at det prosjekteres nye vann- og avløpsledninger i Vestre gate.

Hedmark Fylkeskommune.

Planfaglige innspill:

- Positivt at det foretas helhetlig vurdering av et større sentralt beliggende boligområde – bl.a gir det bedre grunnlag for å vurdere mulighetene for fortetting med kvalitet.
- Det må avsettes tilstrekkelig areal til friområder.
- Gang- og sykkelveger gjennom området må vurderes.
- Støyskjerming mot Grønnegata og Hakabekkvegen må vurderes.

Kulturvern faglige innspill:

- Området inneholder en del bygninger og kulturmiljøer som bør vurderes regulert til bevaring.
- Det anbefales å gjøre en avveining av bevaringsverdier i dette området opp mot andre områder i byen med utgangspunkt i områdekarakterer og det arbeidet som er gjort i kommuneplanen.
- Det anbefales å konkretisere hvordan bevaringsverdiene best kan tas vare på gjennom reguleringsbestemmelser. HFK kan veilede mht bestemmelser.
- Det er ikke kjente automatisk fredete kulturminner innenfor området og undergrunnen er kraftig forstyrret av tidligere utbygging. Det anses derfor ikke nødvendig å foreta arkeologisk befarings.

Th. Johansen & Sønner AS v/daglig leder Svein Hov, Bryggerigata 42.

- Deres byggeplaner ligger for tiden i bero. De har et ønske om å bygge på en 3. etasje. Det er et ønske om klarere avtaler vedrørende bl.a. vedlikehold av kommunalt areal på 0,3 daa som er regulert til felles areal (biloppstillingsplass) - felles for Bryggerigata 36, 38 og 42.