



HAMAR KOMMUNE

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE I VESTBYEN.

Arkivopplysninger:

Saksbeh.: AMS

Arkivsaknr.: 05/01133

Opplysninger om bestemmelsene:

Bestemmelser datert: 05.01.2005

Sist revidert: 26.05.2005, 09.06.05

Opplysninger om plankartet:

Plankart datert: 01.12.2004

Sist revidert: 26.05.2005

KOMMUNESTYRETS VEDTAK:

Behandling/saknr.: 22.06.2005 sak 0054/05

Med hjemmel i pbl §27-1.2, vedtar Hamar formannskap som det faste utvalg for plansaker forslag til reguleringsplan for Vestbyen (alternativ 2) med reguleringsbestemmelse. Plankart og bestemmelser er datert hhv 1.12.04 og 5.1.05, begge revidert senest 26.5.05.

Planen opphever deler av reguleringsplan nr.:570 Vedtatt: 20.06.01

Kommunestyrets vedtak bekreftes:

ordfører

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE I VESTBYEN

0. INNLEDNING

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense og utgjør ca 33 dekar (daa).

Hovedintensjonen med å lage dette planforslaget er å gi forutsigbare rammer for utvikling av et sentrumsnært pressområde, med til dels gammel bebyggelse og strukturelle elementer med stor bevaringsverdi for ettertiden..

Denne reguleringsplan og de tilhørende bestemmelser gjelder foran tidligere vedtatte overordnede arealplaner etter plan- og bygningsloven.

Planområdet er inndelt i områder med følgende formål:

- Byggeområder (pbl. §. 25,1. ledd nr. 1): Frittliggende småhusbebyggelse FS 1, FS 2
Konsentrert småhusbebyggelse. KS 1, KS 2
Blokkbebyggelse. B 1.
- Offentlige trafikkområder (pbl. §. 25,1. ledd nr.3): Kjøreveg: Gate med fortau, Gate med gang- og sykkelveg
Gatetun.
- Friområder (pbl. §. 25,1. ledd nr.4): Park F 1, F 2
Anlegg for lek F 3
- Spesialområder (pbl. §. 25,1. ledd nr.6): Bevaringsområde for bygninger S1, S2, S3, S4, S5, S6.
- Fellesområder (pbl. §. 25,1. ledd nr.7): Felles avkjørsel FA 1, FA 2, FA 3.
Fellesareal for garasjer /parkeringsplass FG
- Kombinerte område (pbl. §. 25, 2.ledd): Kombinert formål Bolig/Kontor/Felles parkering (B/K 1, B/K 2)
Kombinert formål Bolig/Kontor/Lettindustri/Felles parkering (B/K/I)

Om utnyttelse.

For hvert byggeområde er angitt tillatt bebygd areal (%-BYA) regnet som bygningers grunnflate, (inkl. garasje(r) på bakkenivå), i prosent av netto byggeområde eller tomt, j.fr. Tekniske forskrifter til plan og bygningsloven (TEK), kap. III.

Om parkering.

Det skal innenfor hvert byggeområde anlegges parkeringsplasser med kapasitet i henhold til Hamar kommunes vedtekt til pbl. §. 69.3. I beregning av BYA beregnes 18 kvm pr parkeringsplass selv om plassen ikke i utgangspunktet er overdekket/el innbygget (garasje). Ordningen med frikjøp av parkeringsplasser kan ikke gjøres gjeldende innenfor planområdet.

Om kulturminner.

I samsvar med bestemmelsene i Lov om kulturminner, skal man ved arbeid i marken, dersom det oppdages mulige kulturminner, straks stanse arbeidet i den grad det berører det mulige kulturminnet og dets sikringszone på 5 m. og varsle kulturminnemyndigheten.

Om skilt og reklame.

Skilt og reklame og skal utformes i henhold til Hamar kommunes "Forskrift om vedtekt til plan og bygningslovens §107, Skiltvedtekten.

Om utførelse og ubebygde områder. Estetikk.

Bygninger og anlegg skal utformes i henhold til Hamar kommunes **Estetiske retningslinjer** til Plan- og bygningslovens §74.2.

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Plankrav.

1. I område B og B/K/I kan ingen arealer fradeles eller bebygges før det foreligger godkjent **bebyggelsesplan**, som inkluderer tilliggende adkomstveger, gang-sykkelveger og fortau.

1.2 Om utførelse av ubebygde områder.

1. Kommunen skal påse at terrengforming, opparbeidelse, beplantning m.v. i byggeområder foretas med sikte på god kvalitet.
Nedskjæringer og fyllinger i forhold til eksisterende terreng og forstøtningsmurer med høyde over 0,5 m, skal vises i situasjonsplan og i søknad om byggetillatelse.
2. For friområder, del av trafikkområder og andre tilstøtende arealer som skal opparbeides parkmessig, skal det utarbeides situasjonsplan som kommunen skal godkjenne.

1.3 Om Energi

1. Utbygger plikter å kontakte konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet for å avklare muligheten for tilknytning til distribusjonsnett.
2. Oppvarming av ny bebyggelse i område B 1, B/K/I, B/K 1 og B/K 2 skal baseres på vannbåren varme og bebyggelsen kan ikke tas i bruk før de er tilknyttet fjernvarmenettet der det er mulig.

2. BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1.ledd nr. 1, og 2. ledd)

Boligformål og kombinerte formål.

1. I området kan oppføres bygninger innenfor rammen av de angitte formål, som er i samsvar med fellesbestemmelser og mer detaljerte bestemmelser for hvert område.
2. Det tillates ikke etablert virksomhet, som etter kommunens skjønn, ved støy, forurensning eller trafikk, er forstyrrende for tilstøtende områder.
3. I boligområder kan det tillates annen virksomhet i liten målestokk dersom pkt 2 ovenfor vurderes ikke å kunne gjøres gjeldende.
4. Nye fasader og oppussing av eksisterende mot Grønnegata skal utføres med materialer som gir minst mulig refleksjon av lyd/vegtrafikkstøy.
5. Bebyggelse skal utføres slik at støynivå innendørs og utendørs ikke overstiger kravene dvs at støynivå ikke overskrider 30 dBA innendørs og 55 dBA ved utendørs oppholdsplasser, jfr. MDs rundskriv T-8/79 og TA-506 eller eventuelt nyere bestemmelser. Der det er aktuelt må støyberegninger og plan for støybeskyttelsestiltak foreligge samtidig med **søknad om rammetillatelse/byggetillatelse**. Støyskjerming skal skje som fasadeisolering og lokal skjerming av uteoppholdsplasser. Støyskjermingstiltak skal være ferdig gjennomført før ny/ombygd bebyggelse tas i bruk.
6. Alle bygninger med oppholdsrom skal sikres mot radon.
7. Nettstasjoner må innpasses i byggverk i samarbeid med e-verket.

8. Innendørs luftkvalitet skal være i overensstemmelse med gjeldende tekniske forskrifter og nødvendig dokumentasjon skal følge **søknad om rammetillatelse/byggetillatelse**.
9. **Situasjonsplan** skal vedlegges **søknad om rammetillatelse/byggetillatelse** og skal vise andre byggverk (garasjer og lignende), eksisterende og nye terrenghøyder ved hushjørner, avkjørsel, biloppstillingsplasser og lignende.
10. Biloppstillingsplasser i henhold til vedtektene skal være tilfredsstillende opparbeidet før ferdigattest for bebyggelsen kan utstedes. Parkering skal skje på egen grunn. Fortau skal holdes fri for parkering.
11. Ny bebyggelse skal innordne seg områdekarakteren med hensyn til utforming av bygningsvolumer; grunnflater, byggehøyder og byggets plassering på tomta, men ny bebyggelse kan i tillegg ha et nåtidig arkitektonisk uttrykk. Der byggelinje er vist, skal ny bebyggelse plasseres i denne, men 1-etasjes underordnet bebyggelse kan gis en annen plassering. Eksisterende terreng skal i størst mulig utstrekning bevares. De mest soleksponerte arealene må tilrettelegges for uteopphold. I FS2 skal nye bolighus ligge nord på tomtearealet.
12. Møneretning og takvinkel skal i hovedtrekk innordne seg områdekarakteren og være mest mulig parallell med byggegrenser og –linjer. Takvinkelen skal maksimalt være 35° på nye bygningers hovedform. På underordnede, adderte bygningsdeler eller hus med liten grunnflate kan takvinkelen være brattere - maksimalt 55°. På flate tak tillates bare små takoppbygg og det kan bare tillates små overdekninger over takterrasser.
13. Bebyggelsen bør ikke ha fremtredende horisontale linjer, men heller ha et vertikalt preg. Eventuelle sokkeletasjer bør henge naturlig sammen med resten av bygget og ikke framstå som en egen horisontal kjelleretasje.
14. Garasjer og uthus skal plasseres hensiktsmessig i forhold til å skape gode uterom eller de kan med fordel innpasses i hovedhus. Dersom ikke annet er bestemt kan garasjer og uthus oppføres i en etasje. Utforming og fargesetting av garasjer og uthus skal forholde seg bevisst til tilhørende bebyggelse.
15. Tilgjengelighet for alle skal sikres gjennom hovedløsningen, uten behov for tilpasning, særløsninger eller tilleggs løsninger for funksjonshemmede. MDs rundskriv T-5/99 skal legges til grunn for bebyggelsens utforming.

2.1 Frittliggende småhusbebyggelse FS 1, FS 2 og FS 3.

1. Tillatt bebygd areal (BYA) er 30%.
2. Det kan oppføres bygninger med gesimshøyde 5,0-6,5m på den siden av bygget som har høyest ferdig planert terreng. Bare underordnede bygg tillates oppført i en etasje.
3. Furutrær i område FS 1 og nord i område FS 2 og FS 3 skal søkes bevart. Felling av trær skal gjøres i samråd med bygartneren.

2.2 Frittliggende småhusbebyggelse FS 4.

1. Tillatt bebygd areal (BYA) er 35%.
2. Det kan oppføres bygninger med gesimshøyde 5,0-6,5m på den siden av bygget som har høyest ferdig planert terreng. Bare underordnede bygg tillates oppført i en etasje.

2.3 Konsentrert småhusbebyggelse. KS 1, KS 2.

1. Tillatt bebygd areal (BYA) er 45 %.
2. Det kan oppføres bygninger med gesimshøyde 5,0-6,5m på den siden av bygget som har høyest ferdig planert terreng. Bare underordnede bygg tillates oppført i en etasje.

2.4 Blokkbebyggelse B 1 .

1. Tillatt bebygd areal (BYA) er 40 %

2. Det kan oppføres bygninger med gesimshøyde 6,0-9,0 m over gjennomsnittlig høyde på ferdig planert terreng. Bare underordnede bygg tillates oppført i en etasje.
3. Ved utbygging i områdene B 1 og B/K/I (se også pkt 7.2, 6.) skal det bygges felles parkeringskjeller for å oppfylle kommunens parkeringsvedtekter. Parkeringsarealer tillates ikke etablert i bebyggelsens 1. etasje. Parkeringsnorm for sentrum legges til grunn hvis det kan dokumenteres at behovet med det er dekket på egen grunn.
4. De mest soleksponerte utearealene må tilrettelegges som felles uteoppholdsplasser for beboere.
5. Ny bebyggelse innenfor B1 og B/K/I bør utformes friere enn i bybebyggelsens kvartaler og utformes slik at det skapes god overgang mellom kvartalets eksisterende bebyggelse og tiliggende villastruktur.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr. 3).

3.1 Kjøreveg: Gate med fortau, Gate med gang- og sykkelveg.

1. Vestre gate har reguleringsbredde 7,0 m. Ensidig fortau kan etableres med bredde 2,0 eller 1,5 m bredde.
2. Bryggerigata har reguleringsbredde 12,5 m. Bryggerigatas tverrsnitt skal inndeles med fortau (ca 2,5m), kjørebane (ca 6,0m), gang- og sykkelveg med rabatt (ca 4,0m).
3. Kryss Bays gate-Bryggerigata og Bays gate-Sangenvegen-Grønnegata skal utformes med størst mulig trafiksikkerhet for gående og syklende. Bays gates reguleringsbredde kan reduseres til 9,5m (med gang- og sykkelveg og rabatt ca 4,0m) eller 8,0m (med fortau ca 2,5m). Endelig utforming, tilgjengelighet og framkommelighet for bil fastsettes i utbyggingsplaner. jfr. Plankrav i område B 1 og B/K/I. .
4. Anlegg og trafikkinnretninger skal utformes og anlegges med god teknisk og estetisk kvalitet, på grunnlag av godkjent detaljplan.
5. Sidearealer og rabatter skal opparbeides parkmessig. Bryggerigata og Bays gate skal ha trerekke i rabatten jfr. overordnet plan. Trerekken bør plantes med minimum et tre per 15 lm.
6. Innenfor frisisiktoner skal det ikke være vegetasjon eller andre sikthindringer høyere enn 0.5 m over vegbanens nivå. Oppstammede trær kan tillates.

3.2 Gatetun.

1. Gatetunet skal opparbeides slik at tunets avgrensning framstår tydelig og slik at det er framkommelig for vedlikeholdsmaskiner og for bil med maks hastighet 15 km/t.
3. Gatetunet, friområde/lek F3 og felles garasjer /parkeringsplass FG skal detaljplanlegges som en helhet.

4. FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

1. Det skal foreligge godkjent **detaljplan** før områdene opparbeides/ videreutvikles.
2. Det kan tillates mindre byggetiltak med lette konstruksjoner, som har form, farge og bruk som samsvarer med arealets karakter og funksjoner.

4.1 Park F 1, F 2.

1. Parkområdenes særpreg skal beholdes, med eksisterende, stedeagne vegetasjon og grensestein fra byutvidelsen 1878 i F2. (se pkt 5.2)

4.2 Anlegg for lek F 3.

1. Området skal utformes og utstyres for lek og opphold. For øvrig skal området opparbeides til enkel og fortrinnsvis naturpreget standard.
2. Friområde F3/lek, gatetun og felles garasjer/parkeringsplass FG skal detaljplanlegges som en helhet.

5. SPESIALOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr. 6).

5.1 Bevaringsområder for bygninger S 1, S 2, S 3, S 4, S 5 OG S 6.

1. Områdene er regulert til spesialområde bevaring for bebyggelsen som skal bevares på grunn av sin egenart og kulturhistoriske verdi. Dens verneverdi ligger i de enkelte bygningers særpreg; hovedhus med uthus, områdets tidstypiske bygningsvolumer inkl tomtestruktur og karakteristiske bygg i gatebildet.
2. Ved aktuelle byggearbeider skal lokalhistoriske utformingsprinsipper ivaretas – det gjelder bygningenes innbyrdes forhold og proporsjoner inkl plassering på tomte, gesimshøyder, takvinkler, konstruksjoner og bygningsdetaljer.
3. Opprinnelige bygninger, opprinnelige utvendige trapper, murer, gjerder og andre tilhørende opprinnelige elementer utendørs tillates ikke revet eller fjernet. Senere tilføyelser kan fjernes etter at kulturvernmyndighetene har gitt tillatelse.
4. Fasader skal bevares med eksisterende uttrykk eller gjenskapes i dokumentert eldre utseende. Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger skal opprinnelig materialer i størst mulig grad bevares i sin sammenheng.
5. Det tillates ikke påbygg, takløft eller innsetting av vinduer i takflaten på de bevaringsverdige bygningene. Det tillates ikke oppført terrasser over bakkenivå i tilknytning til bygningene.
6. Tilbygg og frittstående nybygg med nåtidig arkitektonisk uttrykk som tilpasser seg det bevaringsverdige bygningsmiljøet og en helhetlig områdekarakter kan det gis tillatelse til etter uttalelse fra kulturvernmyndighetene. Dette gjelder også dersom bevaringsverdig bygning brenner eller må rives av annen grunn.
7. Fargesetting skal samsvare med bygningens arkitektur, tidsepoke og lokale tradisjon. Også uthus, gjerder og andre tilhørende elementer bør inngå i en fargemessig helhet.
8. Alle søknads- og meldepliktige tiltak og utskifting av utvendige bygningselementer innen bevaringsområder skal forelegges fylkeskommunen som kulturvernmyndighet til uttalelse.
9. Generelt kan kulturvernmyndighetene gi råd og veiledning.

5.2 Spesialområde bevaring park F1 og F2.

1. Parkens eksisterende og stedeegne vegetasjon og furutrær skal bevares og revegeteres etter behov i samråd med bygartner.
2. Grensesteinen fra byutvidelsen 1878 i F2 er vist på planen og skal bevares og tillates ikke flyttet.

6. FELLESOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr. 7).

6.1 Felles avkjørsel FA 1, FA 2, FA 3.

1. Områdene skal eies, opparbeides og brukes av de angitte eiendommer i felleskap.
2. Felles avkjørsel FA 1 skal være felles for eiendommene gnr. 1 bnr. 365 og 5790.
3. Felles avkjørsel FA 2 skal være felles for eiendommene gnr. 1 bnr. 5031, 291, 2659, 366, 635 og eventuell parsell av bnr. 635.

4. Felles avkjørsel FA 3 skal være felles for eiendommene gnr. 1 bnr. 170 og områdene B/K 1 og B/K 2. Plasseringen av FA 3 kan justeres dersom det totalt sett forbedrer forhold/arealutnyttelse på de tilhørende eiendommene.
5. Før opparbeiding av FA 2 og FA 3 skal det foreligge godkjent situasjonsplan.
6. Fellesområdene skal være opparbeidet samtidig med at ny bebyggelse tas i bruk.

6.2 Fellesareal for garasjer /parkeringsplass FG.

1. Felles garasjer / parkeringsplass FG skal være felles for boenheter på gnr. 1 bnr. 5031. Området skal eies, opparbeides og brukes av de angitte boenheter i felleskap.

7. KOMBINERTE OMRÅDER

7.1 Kombinert formål Bolig/Kontor (B/K 1, B/K 2)

1. Tillatt bebygd areal (BYA) er 45 %
2. Det skal oppføres bygninger med gesimshøyde 5,0-6,5 m på den siden av bygget som har høyest ferdig planert terreng. Ny bebyggelse skal innordne seg områdekarakteren med hensyn til bygningsvolumer det vil si at sammenhengende bebyggelse langs byggelinjen må splittes i volumer som er tilpasset villastrukturens bygningsvolumer. Store volumer kan bindes sammen av minimale mellombygg fristilt fra byggelinjen. Bare underordnede bygg tillates oppført i en etasje.
3. Det kan bygges felles parkeringskjeller i områdene B/K 1 og B/K 2. Parkeringsarealer kan ikke etableres i bebyggelsens 1. etasje.
4. Område B/K 2 kan ikke bebygges før parkeringsvedtekten oppfylles både for bebyggelsen på gnr1 og bnr 170, 4739, 392 og for egen bebyggelse.

7.2 Kombinert formål Bolig/Kontor/Lettindustri (B/K/I)

1. Tillatt bebygd areal (BYA) er 60 %.
2. Det kan oppføres bygninger med gesimshøyde 6,0-9,0 m over gjennomsnittlig høyde på ferdig planert terreng.
3. Loft i eksisterende bygning i Grønnegata 151 kan innredes til boliger i hht byggeforskrifter. Vinduer må legges som overlys i plan med takflaten. Takterasser tillates innfelt uten oppbygg over eksisterende takflate. Takoppbygg tillates bare i tilknytning til heis og felles trapp(er).
4. Ved utbygging i områdene B 1 og B/K/I skal det bygges felles parkeringskjeller for å oppfylle kommunens parkeringsvedtekter. Parkeringsarealer tillates ikke etablert i bebyggelsens 1. etasje.
4. Ny bebyggelse innenfor B1 og B/K/I bør utformes friere enn bybebyggelsens kvartaler og utformes slik at det skapes god overgang mellom kvartalets eksisterende bebyggelse og tilliggende villastruktur.
5. Det skal foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging kan godkjennes.

8. REKKEFØLGE

1. Fellesområder for felles avkjørsel, felles biloppstilling skal være tilfredsstillende opparbeidet før tilhørende ny bebyggelse kan tas i bruk, og ferdigattester kan utstedes.
2. F3 /lek skal være ferdigplanert tilsådd og opparbeidet med minimum en sandkasse før ny bebyggelse med adkomst fra Vestregate er ferdigstilt.

3. Innenfor områdene B1 og B/K/I skal felles utomhusområder være ferdig opparbeidet ved innflytting eller senest innen utgangen av sommersesongen etter innflytting. Det utstedes ikke ferdigattest for bebyggelsen før utomhusanlegg er ferdig opparbeidet.
4. For område B 1 og B/K/I omfatter utomhusanlegg også tilstøtende fortau på 2,5 m og 0,5m rabatt mot Bryggerigata og mot Baysgate.
5. Område B/K 2 skal benyttes til felles parkeringsplass, inntil betingelsene i pkt 7.1.4 i disse reguleringsbestemmelsene er oppfylt.
6. Bebyggelsesplan må foreligge på området B1 og B/K/I før utbygging .