

Hamar kommune
Pb 4063
2306 HAMAR
e-post: postmottak@hamar.kommune.no

Deres ref.:

Oslo, 16. desember 2022

Høring – kommuneplan for Hamar sentrum

Generelt

Vi viser til høring for ny kommunedelplan for Hamar Sentrum, samt til vårt høringsinnspill til forrige høringsrunde, datert 08.09.2021. I det følgende vil vi kommentere konkret de enkelte bestemmelsene i planforslaget, men vi ønsker innledningsvis å kommentere Sentrumsplanen generelt og å fremheve de temaene som vi er spesielt opptatt av.

Vi ser at Hamar kommune har lagt ned et betydelig arbeid med å utarbeide en gjennomarbeidet Sentrumsplan med høye ambisjoner for utviklingen av Hamar sentrum. I både planbeskrivelse og merknadsdokument er det presentert grundige analyser, og vi ser at planen er basert på et stort kunnskapsgrunnlag. Vi oppfatter at det ligger gode og ansvarlige intensjoner bak de ulike bestemmelsene og at man har vært opptatt av å sikre ulike typer kvaliteter for Hamars befolkning, og det er i utgangspunktet lett å være enig i målsetningene som ligger til grunn for planforslaget.

Samtidig ser vi at planbestemmelsene og retningslinjene samlet sett blir svært omfattende og krevende når de sees samlet, og vi stiller spørsmål ved om man fullt ut har tatt inn over seg hvordan summen av alle krav slår ut i praksis. Vi mener at summen av krav her vil kunne virke hemmende for en ønsket utvikling av nye boliger og arbeidsplasser i Hamar.

For eksempel ser vi at kombinasjonen av krav til næringsandel og krav til kunderettet virksomhet i 1. etasje, sammen med krav til trapping av 1. etasje og gesims i skrånende terreng, krav til fasadematerialer, begrensning i etasjehøyder (i rene næringsbygg vil man trolig ikke kunne oppnå samme etasjeantall som vist på temakart for byggehøyder), krav til tilpasning til verneverdig bebyggelse mm., gjør det svært utfordrende å utvikle næringsseiendom med et kostnadsnivå og en utforming som faktisk møter leietakers behov og økonomi.

Likedan gjør kombinasjonen av krav og retningslinjer knyttet til variasjon i leilighetsstørrelser, balkonger, trapping av bebyggelse i terrenget, svalgangsløsninger og fasadematerialer det mer krevende å utvikle boligprosjekter som møter fremtidige beboeres ønsker og behov uten at kostnadsnivået blir høyere enn hva målgruppenes økonomi kan tåle.

Vi opplever at vi forsøkte å belyse noen av disse utfordringene ved høringsrunden forrige høst, og selv om vi oppfatter at man har gitt utfyllende svar på vårt (og andres) høringsinnspill, opplever vi at revidert utkast er nokså likt som i 2021 og at man i relativt liten grad har hensyntatt våre innspill i reviderte bestemmelser og retningslinjer.

Som administrasjonen selv drøfter i sitt merknadsdokument, er vi bekymret for at en Sentrumsplan med for stramme rammebetingelser vil kunne føre til at mange detaljreguleringsplaner vil utfordre den i stor grad, og dermed bidra til at Sentrumsplanen mister sin legitimitet. Her er vi opptatt av forutsigbarhet både for innbyggere og utbyggere, samt at man unngår den forskjellsbehandlingen som kan oppstå når utbyggere i ulik grad forholder seg til rammebetingelsene.

Oppsummering av våre viktigste synspunkter

Ettersom planforslaget er innholdsrikt, er også våre innspill nokså omfattende. Vi ønsker derfor å fremheve følgende temaer spesielt (se nærmere redegjørelse for våre innspill under de ulike punktene):

- Høyder i Kvartalsbyen og Entrebyen, samt etasjehøyder ved næringsbebyggelse
- Høyhus
- Forholdet mellom verneverdig og ny bebyggelse
- Krav til andel næring/tjenesteyting
- Aktive 1. etasjer
- Krav og retningslinjer for boligstørrelser
 - Herunder også målsetningen om barnefamilier i sentrum
- Uteoppholdsarealer til boliger og kvartalslekeplasser

Dette er temaer hvor bestemmelser og retningslinjer kan medføre spesielt komplekse utfordringer, og vi mener det er viktig at man i arbeidet med Sentrumsplanen tar inn over seg hva dette kan bety for utviklingsmulighetene i praksis.

Kommentarer og innspill til bestemmelser og retningslinjer i høringsforslaget

§ 1.1 Forholdet til eldre kommune(del)planer og reguleringsplaner

- Til retningslinjens 4. ledd, «Byromsplan for Hamar 2013 gjelder som retningslinje for planområdet»: Byromsplanen er et dokument på 64 sider som altså kommer som retningslinje i tillegg til Sentrumsplanen med vedlegg, hvilket bidrar til et enda mer omfattende dokumentgrunnlag for kommende plansaker i Hamar sentrum. Vi ser at administrasjonen påpeker at Byromsplanen er stadfestet som retningslinje for sentrum allerede i Kommuneplanens arealdel. Sentrumsplanen er imidlertid en vesentlig mer detaljert overordnet plan enn KPA, og vi mener at man bør unngå retningslinjer som

kommer i tillegg til dem som er lagt inn i Sentrumsplanen. Vi mener at de delene av Byromsplanen som vurderes som spesielt viktige bør innarbeides direkte i Sentrumsplanens retningslinjer, og at Byromsplanen heller bør få status som en del av kunnskapsgrunnlaget for Sentrumsplanen.

§ 1.2 Krav om reguleringsplan

- Til bestemmelsens 2. ledd, «Delområder hvor det kreves reguleringsplan er vist med hensynssone 810» og retningslinjens 1. ledd (krav om felles planlegging, ref. § 4.6): Det synes noe forvirrende at hensynssone 810 er benyttet både til krav om reguleringsplan og krav om felles regulering, samtidig som plankart for hensynssone viser sammenhengende områder i ulik størrelse. Skal man for eksempel tolke plankartet slik at Fuglesethmyra og Johannessen-løkka skal ha én felles detaljreguleringsplan? Her bør det presiseres enda tydeligere at område for felles planlegging ikke nødvendigvis skal følge inndelingen i plankartet, men vurderes konkret i den enkelte plansak.

§ 1.2.1 Krav om regulering ved tiltak som berører bevaringsverdig bebyggelse

- Her støtter vi alternativ B: «Tiltak som gjelder riving, ombygging og/eller gjenoppføring av uthus kan vurderes gjennom dispensasjonsbehandling såfremt nybygg sikres oppført i samme stil som tidligere/opprinnelig». Vi mener vern gjennom bruk er et godt prinsipp for å unngå at bebyggelse forfaller, og at det vil være urimelig å pålegge eksempelvis privatpersoner, eller andre aktører med begrenset evne til å bekoste en reguleringsprosess, å måtte regulere eiendommen for å få en fornuftig bruk av verneverdig uthus når dette kan belyses gjennom dispensasjonsbehandling.

§ 1.4 Høyder på ny bebyggelse

- Til høyder i Kvartalsbyen: her mener vi fortsatt, basert på at det skal være mulig/lønnsomt å erstatte eller vesentlig oppgradere eksisterende bebyggelse, at det bør åpnes for ytterligere én inntrukket etasje generelt, altså +2 fremfor +1.
- Til pkt. a «For prosjekter der det er ønskelig å prioritere flere næringsetasjer med god etasjehøyde, vil gesimshøyde være førende for totalhøyde, og etasjetall må tilpasses tilsvarende»: Vi har forståelse for behovet for å sette et «tak» på tillatt gesimshøyde, men mener at det vil bli svært utfordrende å svare ut Sentrumsplanens intensjon om høy næringsandel i sentrum dersom dette betyr at man må gå ned på etasjetall dersom man skal bygge næring i alle plan i et prosjekt. Eksempelvis vil et rent næringsbygg på 4+1 etasjer få en gesimshøyde som overstiger 18,1 meter. Dersom man skal tilrettelegge for intensjonen om næring i sentrum også utover bakkeplanet, bør tillatt gesimshøyde beregnes slik: 4,9 meter bruttohøyde i 1. etasje, 3,6 meter bruttohøyde i øvrige etasjer, samt gesims på 0,5 meter.
- Til pkt. a, alternativer for Entrebyen: Her støtter vi alternativ B med tillegg slik at bestemmelsen blir: «For Entrebyen kan det ved regulering vurderes byggehøyder inntil 8 etg for enkelte bygg, dersom det bidrar til en variasjon i byggehøyder og uttrykk, og slik at snittet for kvartalet ikke overstiger 7 etasjer.»
- Til pkt. b: For å stimulere til at (felles) takterrasser faktisk blir benyttet, er det viktig at det åpnes for at man kan bygge pergola eller lignende på taket, evt. med tilsvarende inntrekning som for takoppbygg for tekniske anlegg.

§ 1.5 Høyhus og andre bygg som bryter vesentlig med byens skala

- Vi støtter alternativ B: «Hamar skal ikke preges av høyhus, men kommunen kan tillate høyhus i særskilt tilfelle der det er nærhet til knutepunkt for kollektivtrafikk og/eller langs hovedtrasé for regional kollektivtrafikk». I de tilfeller det er relevant å foreslå høyhus, mener vi det er nærliggende at dette er i nærheten av kollektivknutepunkt, og forslag om høyhus skal i alle tilfeller vurderes etter kriteriene i § 1.5. Vi forstår for øvrig bestemmelsen slik at det med «hovedtrasé for regional kollektivtrafikk» menes f.eks. Vangsvegen og Stangevegen, hvilket vi mener er fornuftig.
- Til pkt. 7, om utsikt for alle: vi er enige i intensjonen om at et høyhus bør «gi noe tilbake» til byens befolkning, men mener fortsatt at det vil medføre store utfordringer både mtp trygghet, bokvalitet og sikkerhet dersom allmenheten skal sikres adkomst innenfor skallsikring av bolig- og næringsbygg uten egnet bemanning. Vi mener derfor dette bør formuleres som en retningslinje eller intensjon. Hva som er mulig å få til vil være avhengig av hva slags virksomheter man klarer å få inn i bygget, leietakers bemanning, andel bolig (med evt. behov for MUA på taket) mm. I Mjøstårnet i Brumunddal er for eksempel takterrassen i utgangspunktet tilgjengelig for hotellets og restaurantens gjester, samt for beboere, og andre kan få tilgang etter spesiell avtale med daglig leder for hotellet. Dette lar seg gjøre fordi det er hotell og restaurant i bygget, og er trolig det nærmeste «allment tilgjengelig» det er relevant å komme.
- Når det gjelder forslag til utforming, støtter vi alternativ B, der krav til tre separate og vesentlig ulike forslag strykes. De øvrige bestemmelsene i § 1.5 medfører at et eventuelt forslag om høyhus vil måtte være godt gjennomarbeidet, og vi mener at arkitekt og øvrige fagrådgivere vil ha gjort grundige vurderinger før man presenterer et forslag for kommunen. Vi mener derfor det er tilstrekkelig at forslagsstiller presenterer ett konkret forslag til høyhus, og at dette vurderes ut ifra bestemmelsene i § 1.5.

§ 1.6 Aktive 1. etasjer og areal til næring og tjenesteyting

- Til pkt. a: Vi deler oppfatningen om at det er viktig å tilrettelegge for en god balanse mellom bolig, næring, tjenesteyting og handel i sentrum, og vi har stor egeninteresse i å tilrettelegge for et pulserende og dynamisk byliv. Samtidig mener vi fortsatt at bestemmelsen vil gjøre det vesentlig mer krevende å tilrettelegge for eiendomsutvikling i sentrum. Utfordringene med å fylle allerede eksisterende næringsarealer i Hamar sentrum med leietakere er høyst reelle, og det krever omfattende arbeid å få på plass leietakere til planlagt næringsbebyggelse i en slik grad at finansiering og realisering av prosjektene lar seg gjøre. I praksis bygger vi sjelden eller aldri næringsbygg uten at en større hovedleietaker er på plass – til det er risikoen for stor. Det er begrenset hvor mange større leietakere/arbeidsplasser Hamar vil ha i kommende år, hvilket i praksis vil bety at det kan ta lang tid før anledningen til å utvikle en eiendom til næringsseiendom byr seg. Slik vi tolker begrepet, vil begrepet «hovedtyngden» i praksis tilsvare 50 % eller mer, slik at bestemmelsen ikke er endret vesentlig fra forrige høringsutkast. Vi mener derfor formuleringen bør justeres til å bli enda mer fleksibel, og foreslår følgende formulering: «Innenfor de blå områdene i kartet under, er hovedintensjonen at næring (handel og kontor) og tjenesteyting skal utgjøre en andel av arealbruksnivå utover 1. etasjer, jf. pkt. b».

Vi registrerer at administrasjonen peker på at gjeldende sentrumsplan har krav om at i byggeområder som er angitt med ett formål på hovedkartet, skal minst 75% av bruksarealet nyttes til det angitte formålet. Slik vi ser det omfatter dette kravet vesentlig færre kvartaler enn det som er angitt i det nye sentrumsplanforslaget, ettersom gjeldende sentrumsplanområde er mindre og mange kvartaler har striperegulering.

Videre mener vi at området bestemmelsen gjøres gjeldende for bør justeres noe. Utstillingsplassen Sør er nylig regulert med formål som gir en god balanse mellom næring og bolig i planområdet, mens Utstillingsplassen Nord er under regulering til en kombinasjon av bolig og sentrumsformål på de delene av planområdet som er under utvikling. Ettersom Fuglesethmyra og Johannesenløkka på den andre siden av Vangsvegen holdes utenfor området som faller inn under bestemmelsen, mener vi grensen for dette området bør settes i Anne Disens veg eller enda lenger vest. Entrebyen vil, med sin eksisterende bebyggelse og planlagte utnyttelse, uansett være høyst aktuell for næringsbebyggelse så fremt det finnes et markedsgrunnlag for å fylle bygningene.

- Til pkt. b (kunderettet virksomhet i 1. etasje): Vi er fortsatt enige i intensjonen og i at dette skal være hovedregelen, men mener også fortsatt at man må ha en viss fleksibilitet i tverrgatene til å disponere arealene til annen bruk dersom trapping eller lignende gjør det vanskelig å lage kurante lokaler for kunderettet virksomhet. Det er lite som gir mer inntrykk av «død by» enn tomme butikklokaler, og som nevnt i forrige punkt har vi lang og bred erfaring med hvor krevende det kan være å fylle disse arealene. Kravet om at 1. etasjer skal ha 3,9 m netto himlingshøyde sikrer muligheten for senere omdisponering av arealer dersom markedsgrunnlaget finnes i fremtiden.
- Til pkt. c: Vi mener krav om 3,9 m netto etasjehøyde i 1. etasje kun bør gjelde innenfor det blå området i pkt. a.

§ 1.7.3 Bebyggelsens utforming

- Til pkt. c, kulepunkt 1-4: Vi er enige i at bygg i sentrum skal fremstå åpne ut mot offentlige gater og plasser. Samtidig kan kravet om trapping av både gesims og 1. etasje i skrånende terreng gjøre det krevende å løse bygningens planløsninger på en rasjonell måte som blir regningssvarende. For boligprosjekter er antall trapp- og heissjakter prisdrivende, og for både boligprosjekter og næringslokaler er fleksibilitet til å lage større eller mindre lokaler/leiligheter på samme plan viktig for å kunne holde liv i lokalene. Her må det være en viss fleksibilitet til å vurdere dette særskilt for det enkelte prosjekt.
- Til bokstav f.: minimum frihøyde over gate på 5 meter betyr i praksis at man ikke kan ha utkraget balkong i 2. etasje, selv med en høy 1. etasje. Samtidig mener vi at det bør være en viss begrensning på utkraging over offentlig gate/plass. Vi mener derfor bestemmelsen bør formuleres som «Balkonger mot offentlig gate/plass skal maks ha 1 m utkraging over offentlig gate/plass og minimum frihøyde over gate på 4 meter». Dette gjør det mulig å bygge (sekundære) balkonger mot gate som faktisk gir en viss kvalitet på uteplassen, uten at man må bygge fordyrende inntrukne løsninger eller lignende (dette er mer relevant der dette blir boligens eneste uteplass), og uten at de private uteplassene blir for dominerende i det offentlige rommet.

- Til bokstav i: Vi mener fortsatt at noe bruk av svalgangsløsninger inn mot gårdsrom bør kunne tillates. Dette kan være et viktig grep for å løse planløsningene på krevende tomter – bruk av svalgang handler ofte ikke utelukkende om å finne «billigste» løsning, men om å finne en løsning som gir en boligmiks som er tilpasset markedet (ref. også ønsket om variasjon i boligstørrelser) og som muliggjør realisering av prosjektet.

§ 1.7.5 Fargevalg, materialbruk og lyssetting:

- Til bokstav d: Vi er enige i intensjonen om å sikre at det benyttes fasadematerialer med god kvalitet og estetikk, men ser at kravet om at hovedmaterialet skal være mur/puss eller tre kan skape utfordringer spesielt i større næringsbygg og høyhus. Våre leietakere er ofte opptatt av store vindusflater for å maksimere lysinnslipp og få utsyn. I tillegg utgjør fasaden ofte en vesentlig kostnad i større næringsbygg, samtidig som leietaker i liten grad har økonomi til å akseptere økte leiekostnader for dyrere fasadematerialer. Vi mener derfor det bør være en viss fleksibilitet til å benytte andre fasadematerialer. Et forslag kan være å differensiere på de ulike bestemmelsesområdene, slik at for eksempel Entrebyen og evt. deler av Strandsonen/Tjuvholmen har noe større variasjon i bruk av fasadematerialer, i tillegg til høyhus.

§ 1.8 Nye boenheter og hybler

- Til bokstav a: Her mener vi det er helt sentralt at utbygger, som bærer risikoen og som kjenner markedet best, må ha råderett over prosjektets boligmiks. Vår erfaring er at markedstilpasningen i nær sagt alle tilfeller fører til en bred variasjon i boligstørrelser – det er også i utbyggers interesse å treffe en så bred målgruppe som mulig. I enkelte tilfeller kan tomtens beskaffenhet eller andre forhold tilsi at prosjektet bør henvende seg til en smalere målgruppe, men dette er altså unntaket snarere enn regelen. «Imidlertid kan kommunen bidra til variasjon og mangfold ved å tilrettelegge for innslag av boligkjøpsmodeller i nye reguleringsplaner

Vi registrerer at målsetningen om å tilrettelegge for barnefamilier i sentrum er et av premissene som ligger til grunn for kommunens vurdering av både boligvariasjon og andre forhold (plass til lek etc.) i sentrum, og vi ønsker å kommentere dette særskilt. I praksis opplever vi at barnefamilier med yngre barn er en tilnærmet ikke-eksisterende kjøpergruppe i våre prosjekter i sentrum. Her kan man sikkert argumentere for at prosjektene hittil har vært for lite tilpasset barnefamiliene, men vår oppfatning er at barnefamiliene som har kjøpekraft til å kjøpe en større, nybygget bolig i sentrum ikke ønsker å bo der selv om det kan tilbys lek i gårdsrommet og tilgang til kvartalslekeplasser og alle andre herlighetsverdier i sentrum. Barnefamilier i denne kjøpegruppen flytter gjerne «hem'att» nettopp for å få mer plass rundt seg i form av hage, loftsstue og rikelig med oppbevaringsplass, samt for å bo et sted der det er mange unger i gata. Barnefamilier som ikke har kjøpekraft til å kjøpe seg rekkehus eller enebolig i Hamar/Ottestad vil trolig heller ikke velge å kjøpe en romslig nok nybygget bolig i sentrum, ettersom nyboligprisene ligger vesentlig høyere enn prisene i bruktmarkedet, og spesielt i sentrum.

Som et regneeksempel vil en nybygget leilighet i sentrum på 80 kvm i dagens entreprisemarked trolig ha en salgspris på minimum rundt 6 MNOK, og en småbarnsfamilie vil kunne få vesentlig mer for pengene ved å velge en bruktbolig i

Hamar/Ottestad. For å trekke denne kjøpegruppen til Hamar, mener vi det viktigste er at det kan tilbys rekkehus eller enebolig i tettstedet Hamar – og her er det å bygge attraktive leiligheter i sentrum et viktig ledd i å frigjøre eksisterende eneboliger og rekkehus.

Vi ser en viss økende tendens til at familier med større barn (ungdomsskole og oppover) velger leilighet fremfor rekkehus/enebolig, selv om også dette er en svært liten andel av vår kjøpergruppe. Dette er gjerne kjøpesterke familier som «rigger seg» for den dagen barna flytter ut, og de ser som regel etter utsikt og takterrasse fremfor uteplass på bakkeplan.

Totalt sett mener vi det er viktig at kommunen tar et kritisk blikk på om hvorvidt målsetningen om flere barnefamilier i nyboligprosjekter i sentrum er realistisk. Krav og forventninger som ikke er begrunnet i en realistisk målsetning, kan skape utilsiktede og vesentlige ulemper for utviklingen i sentrum. For eksempel er vi svært kritiske til en retningslinje som sier at leiligheter i 1. etasje skal ha 3 rom eller mer – her risikerer vi å bygge boliger ingen vil ha, fordi den kjøpegruppen som faktisk har mulighet til, og ønske om, å kjøpe en større leilighet i sentrum, generelt ønsker å bo høyere opp i etasjene.

Til tross for ovennevnte, ønsker vi å presisere at vi internt stadig drøfter og ser på muligheten til å tilrettelegge spesielt for barnefamilier (og andre kjøpergrupper) i våre prosjekter. Dette fordi det også er i vår interesse å treffe et så bredt utvalg av kjøpere som mulig, samt at vi tror på at en variasjon av befolkningsgrupper gir bedre bomiljøer for våre kjøpere. Det er ikke utenkelig at man i fremtiden, etter at Hamar har hatt en viss vekst og flere forventer en mer urban livsstil i byen vår, vil se en økt andel barnefamilier i sentrum. Vi mener imidlertid at når det gjelder boligmix og leiligheter tilpasset barnefamilier, så må det være markedet, og barnefamiliene selv, som styrer dette. Vi skal fortsette å bygge gode lekearealer og annet som gjør det attraktivt for barn å oppholde seg i byen og i våre prosjekter, og så vil vi være klare for å tilrettelegge spesielt for småbarnsfamilier når vi ser at markedsgrunnet finnes.

- Til pkt. b: Vi støtter alternativ B, der punktet strykes, da vi mener det er mulig å få til tilfredsstillende bokvalitet i leiligheter som er noe mindre enn 30 m². Vi deltok nylig på frokostmøte for ny boligplan i Hamar, der viktigheten av å bygge rimeligere boliger var på agendaen, og vi mener at muligheten til å bygge små, effektive boenheter kan være et av flere verktøy for å oppnå denne målsetningen.

§ 1.9 Uteoppholdsareal til boliger

- Til pkt. e, «Rekkefølgekrav: [...]»: vi gjentar at det er svært viktig at rekkefølgebestemmelse ikke blir til hinder for trinnvis utbygging på trange byggeplasser, der gårdsrom ofte helt eller delvis må benyttes til riggplass/anleggsområde frem til siste byggetrinn er ferdigstilt. Vi vurderer at prosjekter der dette er aktuelt, vil være av en slik størrelse at det utløses krav om reguleringsplan (jfr. § 1.2), og forslår derfor at følgende tas med i enten bestemmelse eller retningslinje; «For å tilrettelegge for trinnvis utbygging, kan det ved regulering vurderes å tillate trinnvis ferdigstilling av uteoppholdsareal eller at uteoppholdsareal ferdigstilles samtidig med siste bolig».
- Til retningslinjens 3. ledd (kriterier for at felles uteoppholdsareal skal dekkes utenfor tiltakets område): Vi mener det er positivt at det åpnes for dette, men vil gjenta følgende innspill: litt avhengig av fra hvor man regner avstandsbegrensningen på 100

meter, kan denne gi lite drahjelp til å få realisert prosjekter i sentrum. Dersom man skal måle fra boligens inngang, kan dette medføre at kvartalslekeplass som ikke ligger i nærmeste nabokvartal ikke kan benyttes i denne sammenhengen. Vi mener det minimum bør tillates å benytte arealer som ligger et kvartal bortenfor nabokvartalet, enten ved at avstandsgrensen justeres opp (foretrukket) eller ved at man presiserer at avstanden skal måles korteste vei mellom de aktuelle kvartalenes nærmeste hjørne. Videre er vi usikre på om kravet om «trafikksikker gangforbindelse» vil gjøre at det i mange tilfeller blir umulig å benytte retningslinjen. Det er for eksempel nærliggende å tenke seg at Strandgateparken kan benyttes i denne sammenhengen for prosjekter som ligger i nærheten av den, så kryssing av Strandgata bør betraktes som «trafikksikker gangforbindelse». Selv om Strandgata har en høy ÅDT, mener vi utformingen av den tilsier at den er relativt sikker å krysse.

§ 1.10 Krav om tilgang til kvartalslekeplass og større rekreasjonsarealer

- Til avstandskravet på 150 meter og bestemmelse/retningslinje om trafikksikker adkomst: vårt innspill her er tilsvarende som i punkt for MUA ovenfor. Avstandskravet på 150 meter er relativt kort, særlig hvis det skal regnes fra oppgang. Vi mener avstanden bør justeres opp, alternativt at det presiseres at avstanden skal måles korteste vei mellom de aktuelle kvartalenes nærmeste hjørne. Likedan mener vi at det også her bør være mulig å krysse Strandgata.
- Det bør medtas presisering om at arealkravet på 2 daa kan deles opp i mindre arealer ved større utbygginger – det vesentlige må være det totale tilbudet på lekeplass.

§ 1.11 Naturverdier, grønnstruktur

- Til pkt. a og retningslinje og blågrønn faktor: vi er positive til at blågrønn faktor innføres, og mener det er fornuftig at måltall for BGF ikke introduseres som bestemmelse i første omgang. Vi (og antakeligvis også andre lokale utbyggere og mange av kommunens ansatte) har begrenset erfaring med bruk av BGF, og vi mener at tilnærmingen her bør være at man i første omgang beregner BGF i kommende reguleringsplaner for å få erfaring med bruk av verktøyet, hvordan det slår ut når man regner for ulike formålsområder eller for hele prosjektet etc. Inntil man har fått mer erfaring med bruk av verktøyet, mener vi man bør være forsiktig med å stille for høye konkrete krav til BGF i reguleringsplanene.
- Til pkt. e: Intensjonen om å plante trær er god, men konkrete satser om antall pr m² kan fort gi forskjellsbehandling og uforutsigbarhet for utbyggerne. Vi mener dette må utredes/spesifiseres nærmere før det innføres som bestemmelse i kommunedelplan. I de fleste tilfeller vil det være aktuelt med en reguleringsplanprosess, og utforming av utomhusarealer, herunder planting av evt. trær, vil da behandles der.

§ 1.12 Kulturminner og kulturmiljøer

- Til pkt. b: Vi støtter alternativ B «Riving av SEFRAK-registrerte hus fra før 1900 tillates ikke før bygninger er dokumentert etter antikvariske retningslinjer».
- Til retningslinjens 1. ledd, som omhandler høydeforskjell mellom bevaringsverdig og ny bebyggelse: Vi viser til vedlagte «Merknadsdokument», som vi tolker dithen at denne retningslinjen skulle vært tatt ut (tidligere sto den under pkt. vedr. Høyder). Videre forstår vi det slik at prinsippet om maks én etasjes høydeforskjell i stor grad er

tatt inn i temakart for høyder, og vi mener fortsatt at dette, sammen med Hamars store spredning av verneverdig bebyggelse, gjør det krevende å tilrettelegge for utvikling i sentrum. Kfr. også vårt høringsinnspill fra 2021.

§ 1.14 Parkering

- Til pkt. b (parkering i 1. etasje/sokkeletasje): i merknadsdokumentet leser vi at det ved eventuelle spesielle forutsetninger ved tomte eller funksjoner i bygget kan vurderes avvik gjennom reguleringsplan. I slike spesielle tilfeller, og der tiltaket ellers er i tråd med Sentrumsplanen og det ikke utløses krav om regulering pga. andre forhold, mener vi dette også må kunne vurderes gjennom dispensasjonsbehandling.

§ 2.2 Boligformål

- Til første ledd (grad av utnyttning): I temakart for byggehøyder er det i en del tilfeller (spesielt i Østbyen og Briskebyen, samt Sjølietomta) vist utbyggingspotensiale i kvartaler med boligformål med høyder som tilsier at man trolig vil overstige 40 % BRA på tomten. Ettersom byggehøyder allerede er vurdert i arbeidet med Sentrumsplanen, mener vi at tiltak som er i tråd med disse byggehøydene og med Sentrumsplanen for øvrig, og som i utgangspunktet ikke får krav om reguleringsplan (jfr. § 1.2), bør kunne håndteres gjennom søknad om tiltak selv om BRA på tomten da vil overstige 40 % BRA.

§ 3.1 Kvartalsbyen

- Til pkt. b (om brutte hjørner): Vi støtter alternativ B, der hjørner skal aktiviseres med innganger eller vinduer. Et krav om at innganger skal plasseres i hjørner gir vesentlig dårligere fleksibilitet til å lage rasjonelle planløsninger.
- Til pkt. d (ubebygd gårdsrom skal disponeres til uteoppholdsareal): vi er enige i intensjonen, men i praksis vil muligheten til å bygge noe i gårdsrom for eksempel være et viktig premiss for å få til eventuelle infill-prosjekter. Her bør det derfor være en viss fleksibilitet, og vi foreslår at formuleringen justeres til: «Ved ombygging skal ubebygd gårdsrom i hovedsak disponeres til uteoppholdsareal» eller lignende.
- Til pkt. e (gjenoppretting av kvartal 3): vår holdning til evt. bebyggelse i et eventuelt kvartal 3 er den samme som i vårt forrige høringsinnspill.

§ 3.2 Campusbyen

- Til pkt. a: vi støtter intensjonen om å etablere «Midtbyen plass», som vil styrke sammenhengen mellom Campusbyen og Kvartalsbyen og gjøre gatemiljøet i Grønnegata mer attraktivt. Vi håper derfor kommunen finner ressurser til å gjennomføre prosjektet.
- Til pkt. b: vi støtter alternativ B, slik at bestemmelsen også omfatter vurdering av behov til annet offentlig formål.

§ 3.4 Briskebyen

- Til pkt. a: vi støtter tillegget i alternativ B, da fortetting i form av rekkehusbebyggelse, kjeda eneboliger og flermannsboliger kan være et viktig verktøy for å skape boliger for barnefamilier i nærheten av sentrum (ref. vår kommentar under pkt. § 1.8).

Kommentarer til enkelteiendommer/-kvartaler:

Om Kvartal 121 B, Anne Diesens Torg:

Vi viser til redegjørelse/vurdering på side 15 i Merknadsdokumentet. Vi tolker dette som at bestemmelsene i § 1.5 (med unntak av bestemmelser knyttet til plassering av høyhus, ettersom plassering allerede er gitt i dette tilfellet) vil gjøres gjeldende ved byggesaksbehandling av høyhuset, og at søknad om tiltak vil kunne avslås dersom kommunen vurderer at høyhuset ikke tilfredsstillt kravene. Bestemmelsene i pkt. 2, 3, 5, 6 og 8, samt bestemmelse knyttet til redegjørelse om intensjon, innhold, form og alternativer for utforming og bestemmelse, vurderer vi som rimelige og relativt uproblematisk ettersom dette uansett vil inngå i planleggingen frem mot en rammetillatelse.

Vi mener imidlertid at det er urimelig å gjøre pkt. 4 (om funksjon) og pkt. 7 (om utsikt for alle) gjeldende for dette prosjektet der regulering for høyhus har foreligget forutfor Sentrumsplanarbeidet, utvikling og prosjektering med utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan pågår, og betydelige ressurser er nedlagt.

Når det gjelder funksjon i høyhuset, har det helt fra reguleringsfasen vært lagt til grunn en vesentlig andel bolig. Videre står høyhuset i et kvartal som allerede har en vesentlig andel næring som også er økende i skrivende stund. Basert på dette, samt at tårnet ikke ligger plassert i direkte tilknytning til Vangsvegen, mener vi at det bør tillates at dette høyhuset i sin helhet benyttes til bolig.

Allmenn tilgang til toppetasje eller takterrasse har vi kommentert mer generelt i dette dokumentet, og vi mener at slik tilgjengeliggjøring kun er praktisk gjennomførbart dersom dette er i tråd med leietakers ønsker og leietaker stiller bemanning og ressurser til dette til rådighet. Vi mener videre at et krav om tilgjengelig toppetasje/takterrasse med «tilbakevirkende kraft» vil være urimelig, all den tid dette ikke var tema på reguleringstidspunktet og det ikke er planlagt virksomhet i bygget som vil muliggjøre dette.

Vi ønsker også å minne om at kommunen selv var forslagsstiller for reguleringen på tomten, og at tomten ble solgt basert på denne reguleringen. Vi opplever det som problematisk dersom Hamar kommune, via sitt eierskap i selskapet som var selger ved transaksjonen, har solgt eiendommen basert på foreliggende regulering, for så i neste omgang å søke å endre det grunnlag som kjøper ble orientert om og som ble lagt frem i prospekt mv.

Om Grandsenteret

For Grandsenteret er vår oppfatning identisk som i vårt høringsinnspill fra 2021. Vi registrerer at administrasjonen i sitt merknadsdokument drøfter muligheten for høyhus på Grandsenteret. Merk at vårt innspill i forrige høringsrunde ikke gjaldt høyhus, men at vårt forslag var 8 etasjer. Vi ser at det i retningslinjen for § 1.4 er beskrevet at det i en eventuell regulering for Grandsenteret kan vurderes om hjørnet tåler noe høyere bebyggelse. Her er vi usikre på hva som legges i «noe høyere» bebyggelse, og vi tolker det som 1-2 ekstra etasjer. Vi ønsker derfor å gjenta at vi mener at Hamar sentrum fortjener et oppgradert fondsmotiv, og at det er helt urealistisk at det skal være regningssvarende å rive dagens kontantstrøm for å bygge med disse høydene.

Vi ser at administrasjonen drøfter forholdet til Hamar stasjon med dens bevaringsverdige bygninger, og at en høy utnyttelse på Grandsenteret vil kunne skape for stor kontrast. Her vil

vi påpeke at stasjonsbygningene som sådan henvender seg mot en åpen plass (jernbaneparken) og ikke direkte mot Grandsenteret.

Videre er knutepunktsnær fortetting i tråd med nasjonale forventninger til kommunal planlegging, hvilket synes hensyntatt ved planlegging av Science park på Mjøssiden av Hamar stasjon. Ettersom det tillates relativt høy bebyggelse på sørsiden av Hamar stasjon, mener vi det vil være en urimelig forskjellsbehandling å ikke tillate en viss utnyttelse også på Grandsenteret. Når det gjelder forholdet til den opprinnelige kvartalsstrukturen, ser vi av byplanen av 1848 at det allerede har vært en del endringer i dette området i og med Hamar stasjon mv.

Vi er enige i at trapping mot verneverdig bebyggelse mm. må vurderes grundig og konkret, men i lys av vår innledende kommentar om Sentrumsplanens legitimitet, virker det uhensiktsmessig at Sentrumsplanen legger til grunn en utnyttelse på tomta som gjør en ønsket utvikling urealistisk. Vi mener derfor primært at byggehøydene i temakartet bør økes slik at det tillates 4+1 mot Singergården, 7 etg på den østre delen av dagens bygg, og 8 etg. på dagens parkeringsplass, alternativt at retningslinjen formuleres slik: «Ved regulering kan det gjennom nærmere utredning vurderes øke høyere bebyggelse på tomten».

Med vennlig hilsen



Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef

Dag Byrøygard
Prosjektsjef