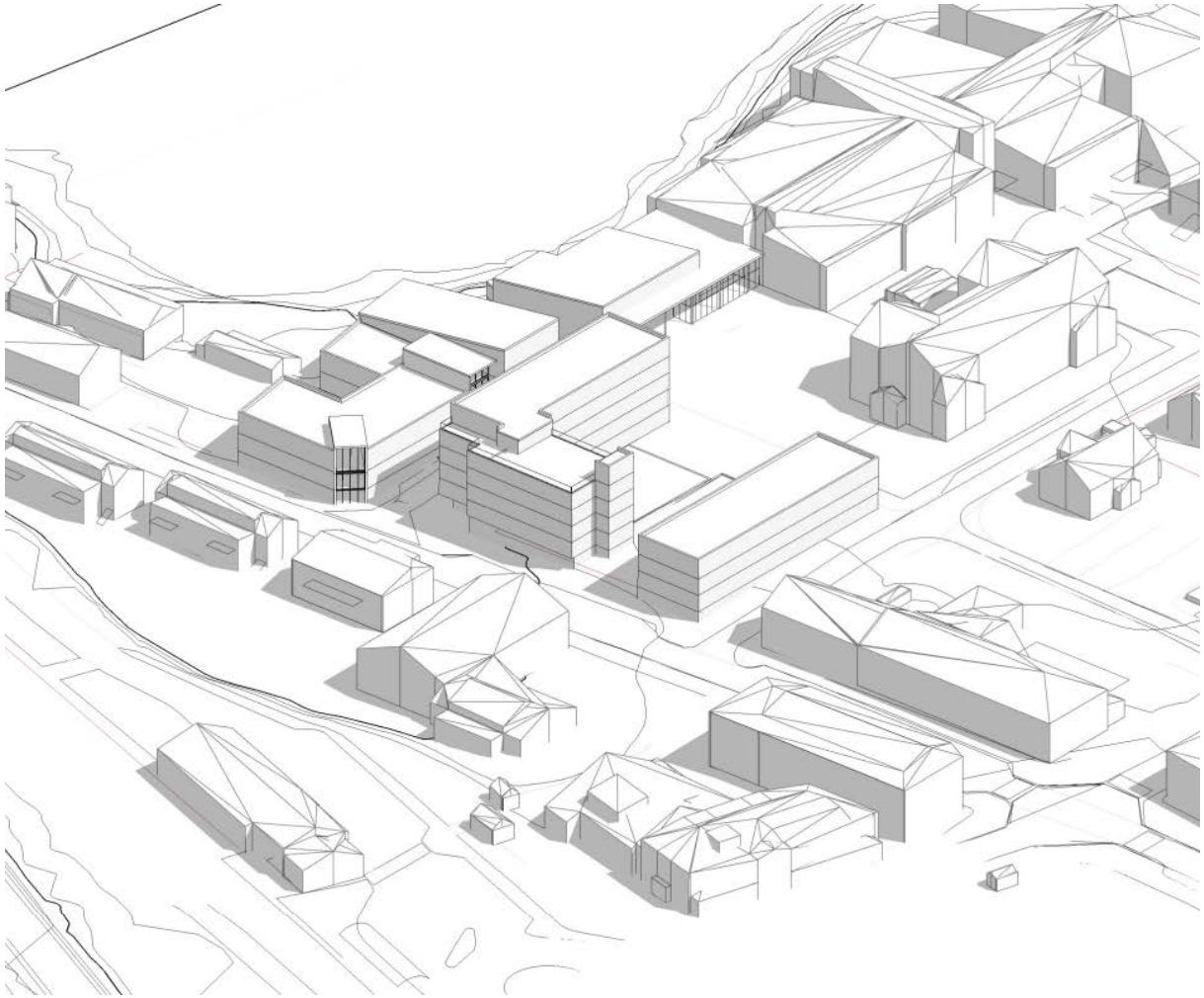


# DETALJREGULERING HØGSKOLEOMRÅDET RENA

ÅMOT KOMMUNE - AREALPLAN ID 20180400



## PLANBESKRIVELSE

## Innhold

<b>1</b>	<b>Sammendrag</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Bakgrunn</b> .....	<b>6</b>
2.1	Hensikten med planen .....	6
2.2	Forslagstiller, plankonsulent .....	6
2.3	Krav om konsekvensutredning .....	6
2.4	Plandokumenter og vedlegg.....	6
<b>3</b>	<b>Planprosessen</b> .....	<b>6</b>
3.1	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. planprogram .....	6
<b>4</b>	<b>Planstatus og rammebetingelser</b> .....	<b>7</b>
4.1	Overordnede planer .....	7
4.2	Gjeldende reguleringsplaner .....	7
4.3	Tilgrensende planer (se kart nedenfor).....	9
4.4	Kommunale temaplaner.....	10
4.5	Rikspolitiske retningslinjer/rammer/forventninger .....	10
<b>5</b>	<b>Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold</b> .....	<b>11</b>
5.1	Beliggenhet.....	11
5.2	Avgrensning og størrelse på planområdet .....	12
5.3	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	12
5.4	Landskap.....	12
5.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	16
5.6	Naturverdier, naturmangfold .....	17
5.7	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder .....	17
5.8	Trafikkforhold .....	18
5.9	Teknisk infrastruktur .....	18
5.9.1	Vann og avløp / overvann .....	18
5.9.2	EL-forsyning .....	19
5.10	Grunnforhold.....	20
5.11	Næring.....	20
<b>6</b>	<b>Beskrivelse av planforslaget</b> .....	<b>22</b>
6.1	Planlagt arealbruk/Reguleringsformål .....	22
6.1.1	Hovedgrep .....	23
6.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål .....	32

6.2.1	Generelt.....	32
6.2.2	Boligbebyggelse.....	32
6.2.3	Offentlig eller privat tjenesteyting.....	33
6.2.4	Bolig/tjenesteyting/bevertning.....	33
6.2.5	Bolig/forretning.....	33
6.2.6	Trafikkløsning.....	33
6.2.6.1	<i>Kjøreveg</i> .....	33
6.2.6.2	<i>Fortau</i> .....	33
6.2.6.3	<i>Gang-sykkelveg</i> .....	33
6.2.6.4	<i>Gangveg/gangareal/gågate</i> .....	34
6.2.6.5	<i>Annen veggrunn/grøntareal</i> .....	34
6.2.7	Grønnstruktur- Friområde og park.....	34
6.2.8	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone- Friområde.....	34
6.2.9	Hensynssone H320- Flomfare.....	34
6.2.10	Hensynssone H370- Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler).....	34
6.2.11	Hensynssone H570- Bevaring kulturmiljø.....	35
6.2.12	Bestemmelsesområder.....	35
6.3	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett.....	36
6.4	Renovasjon.....	36
6.5	Krav om rekkefølgebestemmelser.....	36
<b>7</b>	<b>Virkninger/ konsekvenser av planforslaget.....</b>	<b>36</b>
7.1	Landskap.....	36
7.2	Stedets karakter.....	37
7.3	Kulturminner/-miljø.....	37
7.4	Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldsloven.....	37
7.5	Rekreasjonsinteresser /rekreasjonsbruk.....	39
7.6	Uteområder.....	39
7.7	Trafikkforhold.....	39
7.8	Barns interesser.....	39
7.9	Sosial infrastruktur.....	40
7.10	Universell tilgjengelighet.....	40
7.11	Energibehov – energiforbruk.....	40
7.12	Klimaregnskap.....	40
7.13	Risiko- og sårbarhets-analyse.....	41

7.14	Teknisk infrastruktur .....	43
7.15	Avveining av virkninger .....	43
<b>8</b>	<b>Innkomne innspill .....</b>	<b>44</b>
	Statsbygg 31.10.18 .....	44
	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) 01.11.18 .....	44
	Forsvarsbygg 15.11.18.....	45
	Marianne Haglund v/ Haglund Eiendom 18.11.18 .....	45
	Finn Nygård 18.11.18 .....	45
	Statens Vegvesen (SV) 19.11.18 .....	46
	Fylkesmannen i Hedmark (FMH) 19.11.18 .....	47
	Eidsiva Nett (EN) 19.11.18.....	48
	Hedmark Fylkeskommune (HFK) 29.11.18 .....	49
	Forsvarsbygg 18.02.18.....	50
	Fylkesmannen i Innlandet 07.03.19 .....	50
	Statens vegvesen (SV) 08.03.19 .....	50
	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) 15.03.19 .....	51
	Hedmark Fylkeskommune (HFK) 25.03.19 .....	51
<b>9</b>	<b>Avsluttende kommentar fra forslagsstiller .....</b>	<b>51</b>

# 1 Sammendrag

En ønsker gjennom dette planarbeidet å legge til rette for en videre utvikling av Høgskoleområdet med nye arealer for undervisning, næringsutvikling og boliger for både Høgskolen og Forsvaret. Utviklingsarbeidet ledes av Åmot kommune ved nærings sjefen sammen med kommunenes utviklings selskap Arena Rena AS frem til etablering av et selv gående prosjektselskap.

## Målsetting:

- En utbygging ved Høgskolen i Innlandet skal sikre utvikling av Høgskolens og Forsvarets tilstedeværelse i Åmot kommune.
- Sikre utviklingen av den nordlige delen av Rena sentrum og Åmot som lokalsamfunn.
- Legge til rette for et tett samarbeid mellom Høgskolens fagmiljø og entreprenører gjennom gode fasiliteter for Sør-Østerdalen Næringshage AS med gründerbedrifter der også andre bedrifter gjennom klyngetenkning innen ulike fagområder kan utvikle seg.

## Viktige grep i planforslaget:

- Et plankart uten alt for mange detaljer for de nye byggeområdene. Dette gir mange muligheter for hvordan en løser framtidig bebyggelse. Planbestemmelser som stiller krav til ny bebyggelse og sikrer nødvendig kvalitet og stedstilpassing ved utbyggingen.
- Åpne for en kombinert bebyggelse med boliger og privat/ offentlig tjenesteyting/ bevertning mot Tollef Kildes gate.
- Avsetning av et rimelig stort areal for framtidig utvidelse av høgskolebygg vest for dagens høgskolebygg.
- Da arealene er begrenset foreslås rammer for byggeområdene med muligheter til å bygge både tettere og mer i høyden enn rammene som ligger i kommuneplanen.
- Øremerking av et eget parkeringsareal for ny bebyggelse lengst øst i planområdet (Åmot Eng). Viktig for å kunne løse et parkeringskrav til hybler hvor det ikke vil være økonomisk forsvarlig å bygge p-hus-løsning.
- Sikre et minimumsareal for en felles Høgskoleplass med god kontakt med Tollef Kildes gate.
- Hensynet til bevaringsverdig bygningsmiljø er ivaretatt ved å sørge for rimelig god avstand mellom gammel bebyggelse og nye byggeområder.
- Det gis muligheter for å ferdes langs Prestsjøen også nord for Høgskolen gjennom regulert gangvegforbindelse.
- Korttidsparkering i Telthusveien (gate sør for tømmerbygningen) og i Tollef Kildes gate.
- Kjøremønster i form av enveiskjøring (vest mot øst) i Telthusveien for å unngå konflikt med friskt med parkerte biler i Tollef Kildes gate ved evt. utkjøring fra Telthusveien.
- Transformasjonsverdi (tilstand/ egnethet for videre bruk og oppgradering) for 3 av de eldste byggene innenfor byggeområde BKB1 er vurdert med følgende konklusjonen: Det vil ikke være hverken økonomisk eller særlig praktisk å satse videre på disse byggene.

## Illustrasjoner av bebyggelse (høyde og utnyttelse av byggetomter)

Det er viktig å presisere at viste illustrasjoner i planbeskrivelsen ikke er en endelige løsninger. Illustrasjonene er å betrakte som volumstudier. Fastsetting av rammer for høyde på bebyggelse har vært et viktig tema i planprosessen. Kommunestyret vedtok i KS-møte 16.12.2020 å tillate høyere bebyggelse enn rammene i kommuneplanen - fra maks 10 m gesimshøyde og 14 m mønehøyde til maks gesims inntil 18 m på deler av byggetomta (#3) og maksimal gesimshøyde på 15 m og mønehøyde ved saltak og høyeste gesims ved pulttak på 18 m (#4).

## Avveining av virkninger

En gjennomgang av mulige virkninger av planforslaget avdekker ikke forhold som tilsier at ikke planen kan godkjennes.

## 2 Bakgrunn

### 2.1 Hensikten med planen

Legge til rette for en videre utvikling av Høgskoleområdet med nye arealer for undervisning, næringsutvikling og boliger for både Høgskolen og Forsvaret. Sikre utvikling av den nordlige delen av Rena sentrum og Åmot som lokalsamfunn.

Høgskolen i Innlandet har behov for større arealer til undervisning, kontorer, studentboliger og servicesenter. Antall studenter øker hvert år. Pr. 2018 var det ca 2000 som får undervisning på campus, men Høgskolen disponerer kun 64 hybler. En utvidelse av arealene vil fysisk legge til rette for synergier med arbeids og samfunnsliv rundt Høgskolen. Forsvaret har også behov for bolig og kontorløsninger i nær tilknytning til leiren.

### 2.2 Forslagstiller, plankonsulent

Forslagsstiller: Åmot Kommune

Plankonsulent: Arkitektbua AS

### 2.3 Krav om konsekvensutredning

Det er i samråd med kommunen enighet om at tiltaket ikke utløser krav til konsekvensutredning iht. plan- og bygningsloven § 4-2 med tilhørende forskrift om konsekvensutredninger av 26.06.2009.

### 2.4 Plandokumenter og vedlegg

#### *Plandokumenter*

- Planbeskrivelse, datert 20.05.2020, rev 24.11.2020, vedtak KS 16.12.2020
- Reguleringsbestemmelser, datert 20.05.2020, rev 24.11.2020, vedtak KS 16.12.2020
- Reguleringsplankart, datert 18.05.2020, rev 24.11.2020, vedtak KS 16.12.2020

#### *Vedlegg*

- Referat fra oppstartsmøte, datert 22.08.2018
- Innspill planarbeid

## 3 Planprosessen

### 3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. planprogram

Saksgang så langt:

- Planinitiativ innsendt til Åmot kommune 19.06.2018.
- Oppstartsmøte avholdt 22. august 2018.
- Annonse i Østlendingen blad fredag 4. oktober og samme dag brev til planmyndigheter/ høringsinstanser / naboer med høringsperiode med frist for kommentarer til oppstart av planarbeidet den 19. november 2018 samt nytt varsel pga utvidet planområde, med frist 25.03.2019.

- 1. gangs behandling i planutvalget (HUKA) 04.06.2020 og utlegging til offentlig ettersyn 19.06.2020 – 14.08.2020
- Kommunestyrets vedtak 16.12.2020

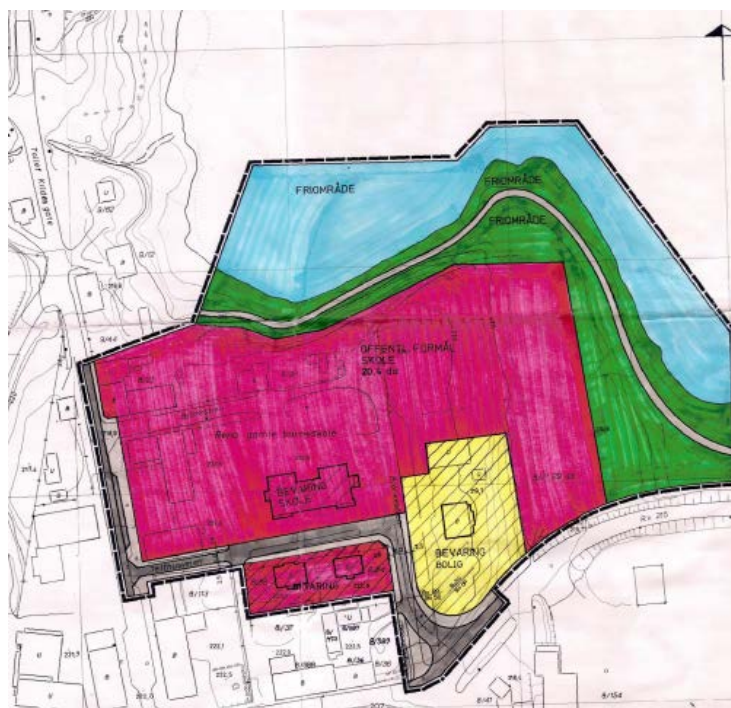
## 4 Planstatus og rammebetingelser

### 4.1 Overordnede planer

Kommuneplanens arealdel 2016-2030 (arealplan-ID 0429-20150300), vedtatt 11.04.2018 har følgende føringer utover det som ligger i gjeldende regulerings-/bebyggelsesplaner:

- For blandet sentrumsbebyggelse gjelder spesielt at det på egen tomt skal avsettes areal for 1 p-plass pr. 50 m<sup>2</sup> næringsareal til ansatte og 1 p-plass pr. boenhet. I tillegg skal det være tilgjengelig gjesteparkering tilsvarende 1 p-plass pr. 50 m<sup>2</sup> butikkareal og 0,5 p-plass pr. boenhet. Lager og kjellerlokaler inngår ikke i beregningen.
- Innenfor bestemmelsesområdet skal trær som er høyere enn 5 meter ikke fjernes uten hjemmel i reguleringsplan eller ved skriftlig søknad.
- Innenfor bestemmelsesområdet tillates bebyggelse med gesimshøyde på inntil 10 m og mønehøyde på inntil 14 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bygningshøyder og -utforming skal være tilpasset eksisterende bebyggelse.
- Det tillates ikke boliger i 1. etg. mot Tollef Kildes gate og mot gater avsatt til sentrumsformål.
- Handelsvirksomhet i Rena sentrum skal lokaliseres innenfor bestemmelsesområde #3.

### 4.2 Gjeldende reguleringsplaner



Gjeldende reguleringsplan HDH Rena vedtatt 23.01.1992



I gjeldende reguleringsplan HDH Rena (arealplan-ID 19265) er området regulert til:

- Offentlig formål skole inkl. 3 bevaringsverdige bygg.
- Bolig/bevaring.
- Vegformål.
- Friområde land/sjø.



*Bebyggelsesplan HDH Rena vedtatt 05.05.1993*

Bebyggelsesplan HDH Rena (arealplan-ID 19938) er i tråd med reguleringsplanen og inkluderer følgende formål:

- Planlagte og eksisterende offentlige bygninger.
- Bolig.
- Kjøreveg og fortau.
- Bevaring og bevaring vegetasjon.
- Privat kjøreveg og privat område for fotgjengere.
- Privat grøntområde.



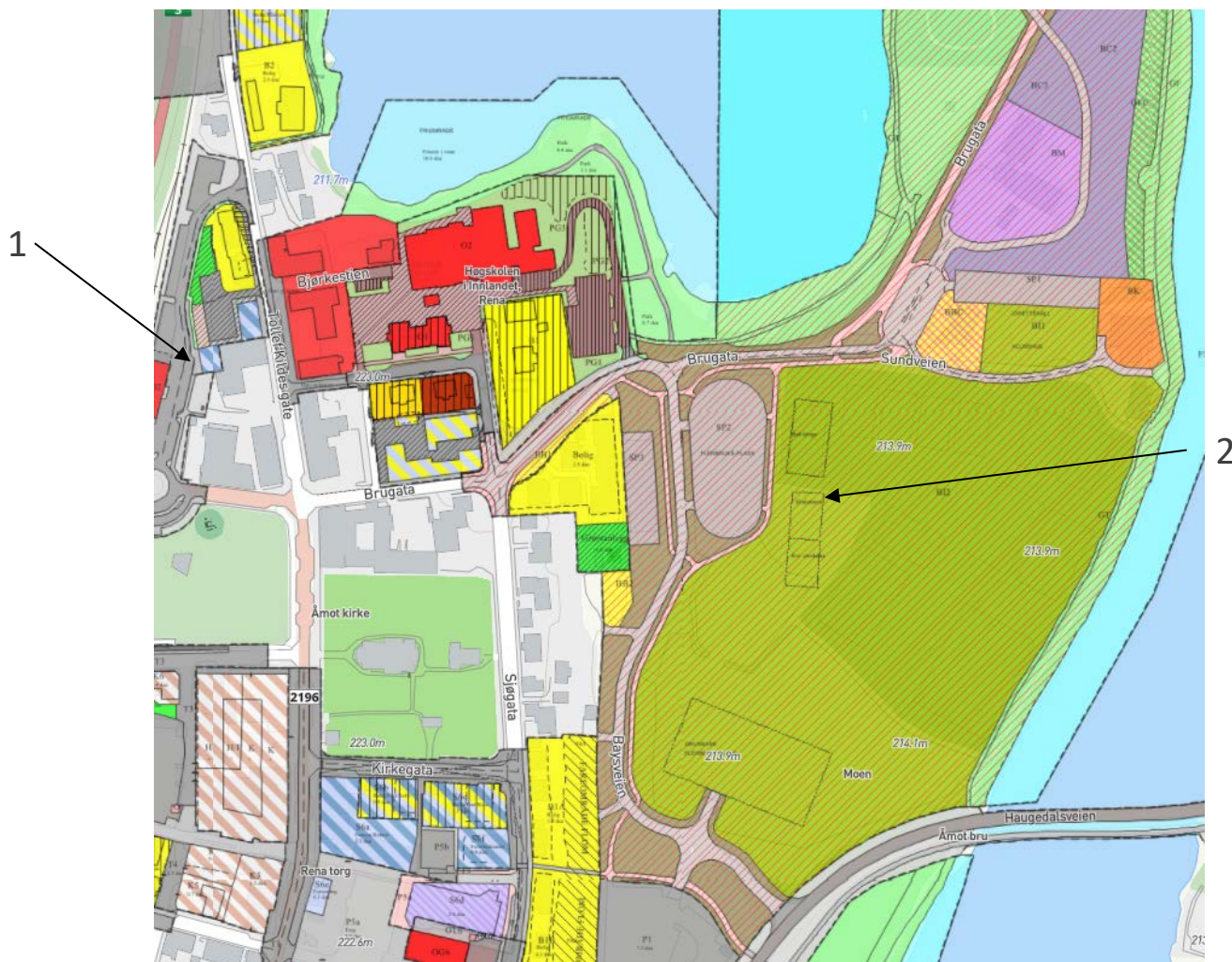
Bebyggelsesplanen for kvartal S8 (arealplan-ID 199611) fra 1996 dekker deler av reguleringsplanen og angir boligtomt for areal som i reguleringsplanen er angitt som offentlig formål (barnehage).



*Bebyggelsesplan Kvartal S8 vedtatt 21.02.1996*

#### 4.3 Tilgrensende planer (se kart nedenfor)

- 1- Bebyggelsesplan Endring nordre del Rena skystasjon (arealplan-ID 199819), vedtatt 10.6.1998.
- 2- Detaljreguleringsplan Rena camping og idrettsområde (arealplan-ID 20102500), vedtatt 22.11.2011.



Gjeldende tilgrensede reguleringsplaner. 1) Bebyggelsesplan Endring nordre del Rena skystasjon, 2) Detaljreguleringsplan Rena camping og idrettsområde.

#### 4.4 Kommunale temaplaner

Kommuneplanens samfunnsdel, Energi- og klimaplan, Kulturminneplan, Hovedplan for vann og avløp.

#### 4.5 Rikspolitiske retningslinjer/rammer/forventninger

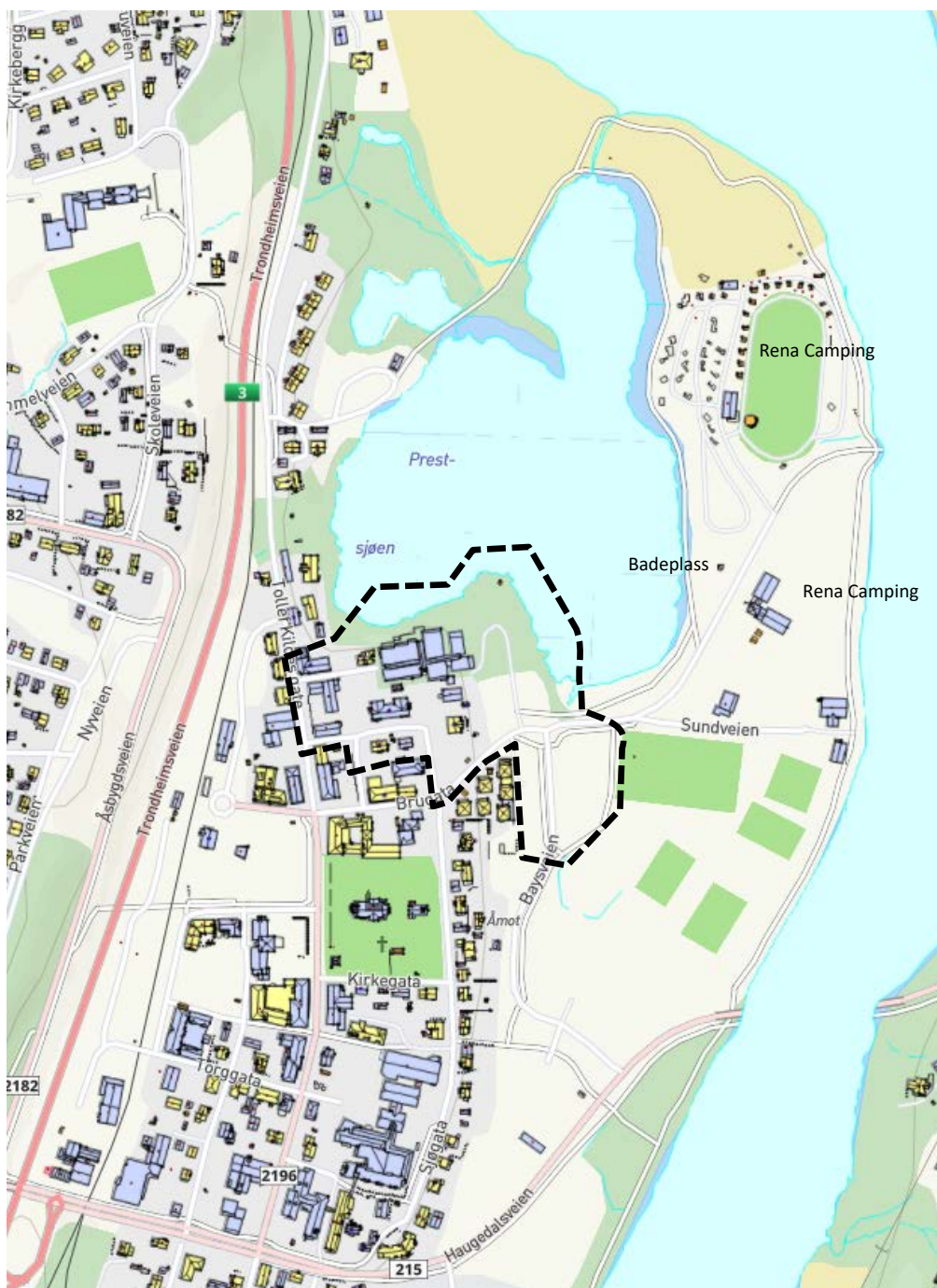
Tilrettelegging for medvirkning i planprosessen, jf. §5-1 PBL/ Tilpasning klimaendringer/ Vurdering av virkninger for naturmangfold §§8-12 i Naturmangfoldsloven/ Universell utforming av uteareal og bygninger/ Krav om ROS-analyse (ny veileder DSB)/ Tilstrekkelige og egnede uteoppholdsarealer for barn og unge (T-2/08)/ Ivaretagelse av strandsona langs vann og vassdrag/ Kartlegging og sikring mot støy (T-1442/2016).



## 5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

### 5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger ca. 35 km nord for Elverum, 60 km nord-øst for Hamar og ca. 60 km sør for Koppang. Området ligger i nordenden av eksisterende sentrumsområde i Rena og i nær tilknytning til togstasjon, bussforbindelse, butikker, campingplass og andre fasiliteter. Området grenser til sentrum i sør og vest, og grenser til Prestsjøen og Rena camping i nord og nord-øst.



Oversiktskart med omtrentlig angivelse av planområdet (svart stiplet linje).

## 5.2 Avgrensning og størrelse på planområdet

Foreslått plangrense erstatter tidligere reguleringsplan og bebyggelsesplan for Høgskoleområdet og overstyrer deler av bebyggelsesplan for kvartal S8. Planområdet er på totalt 63,3 daa.

## 5.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Dagens arealbruk er i hovedsak offentlige bygninger, veg og parkering, med 3 eneboliger innenfor planområdet. I nord og øst grenser det utbygde planområdet til friområder rundt Prestsjøen. Det er opparbeidet tursti langs store deler av sjøen og i sørøst er det offentlig badeplass.

## 5.4 Landskap



*Foto: Deler av Rena sentrum og planområdet sett fra vest over RV. 3. Prestsjøen sees til venstre i bildet. Pil angir eksisterende Høgskolebygg.*





Foto: Planområdet sett fra nord-vest. Prestsjøen kan skimtes til venstre i bildet. Pil angir Høgskolebygget.



Foto: Fra Tollef Kildes gate i område Rena Park, sett mot nord. Pil angir Sjølund.





*Foto: Fra Høgskoleplassen sett mot vest og Tollef Kildes gate. Enebolig Sjøli sees th. i foto.*



*Foto: Høgskoleplassen sett mot tidligere gym-bygg som nå foreslås revet.*



Viktigste landskapselement er Prestsjøen som omkranser den nörd-østre delen av planområdet samt friområdet rundt vannet. Selve Høgskoleområdet ligger på en liten høyde med delvis bratt skråning ned mot Prestsjøen i nord og slakere skråning mot Prestsjøen mot øst, Brugata i sør og Tollef Kildesgate mot vest. Arealene på selve Høgskoleområdet har en parkmessig opparbeiding mens området ned mot Prestsjøen fremstår som et naturområde med intakt kantvegetasjon.



Flyfoto

## 5.5 Kulturminner og kulturmiljø



SEFRAK objekter innenfor plangrensen. Gule trekkanter markerer bygg med status «annet SEFRAK objekt», røde trekkanter markerer bygg med status «meldepliktig».

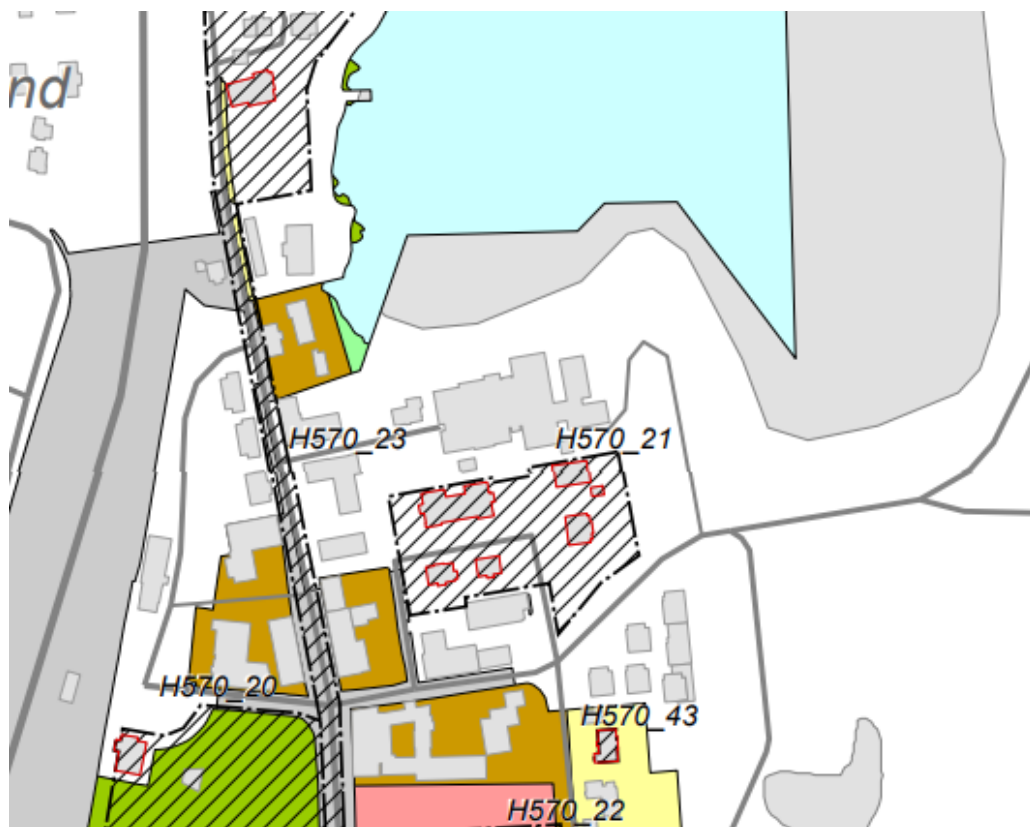
Innenfor planområdet finnes bygningene; Birkelund (våningshus og stabbur), Sandmo, den gamle barneskolen og Bø med tilhørende arealer, som i gjeldende planer er regulert til bevaring med hensynssone for bevaring av kulturmiljø H570\_21. Alle bygningene bortsett fra Sandmo har SEFRAK status. Det gamle våningshuset Bø (bygd mellom 1800-1899) og stabburet på Birkelund (bygd mellom 1800 og 1899) har SEFRAK status «meldepliktig i henhold til kulturminneloven § 25», mens den gamle barneskolen (bygd mellom 1900 og 1924) og våningshuset på Birkelund (bygd mellom 1875 og 1899) har status «annet SEFRAK objekt».

Det gamle våningshuset Sjøli bygd mellom 1875 og 1899 har SEFRAK status «annet SEFRAK objekt». Bygningen er ikke tillagt hensynssone eller annet vern.

Det gamle apotekbygget Sjølund fra 1896 befinner seg i nordvestre del av planområdet. Selve bygget er i tidligere kommuneplaner og kulturminneplan gitt fasadevern, men dette ble opphevet i nylig godkjent kommuneplan og kulturminneplan. Bygningen har SEFRAK status «annet SEFRAK objekt».

Planområdet grenser i tillegg til hensynssone H570\_23 som skal bevare ferdselsåren Tollef Kildesgate.





Illustrasjon av hensynssone H570\_21 og H570\_23 (skraverte områder).

## 5.6 Naturverdier, naturmangfold

Søk ble foretatt på [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no), [www.kilden.skogoglandskap.no](http://www.kilden.skogoglandskap.no) og [www.miljostatus.no](http://www.miljostatus.no) for å avdekke naturverdier og naturmangfold i planområdet. Prestsjøen (med kantsonevegetasjon) som grenser til planområdet i nord og nord-øst, er registrert som en rik kulturlandskapssjø av regionalt viktig verdi (B) med bra potensial for interessant ferskvannsfloora og -fauna.

Det er også registrert forekomst av den nært truede arten mandelpil (*Salix triandra*) i den vestre kantsonen rundt Prestsjøen, samt forekomst av svartvier (*Salix myrsinifolia*) og lappvier (*Salix lapponum*), som er registrert som ansvarsarter (>25% av europeisk bestand i Norge) av Miljødirektoratet. Andre forekomster mht. naturmangfold/ naturvern (fredede/truede arter, verdifulle/fredede natur-/kulturlandskap) innenfor planområdet ble ikke funnet.

## 5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

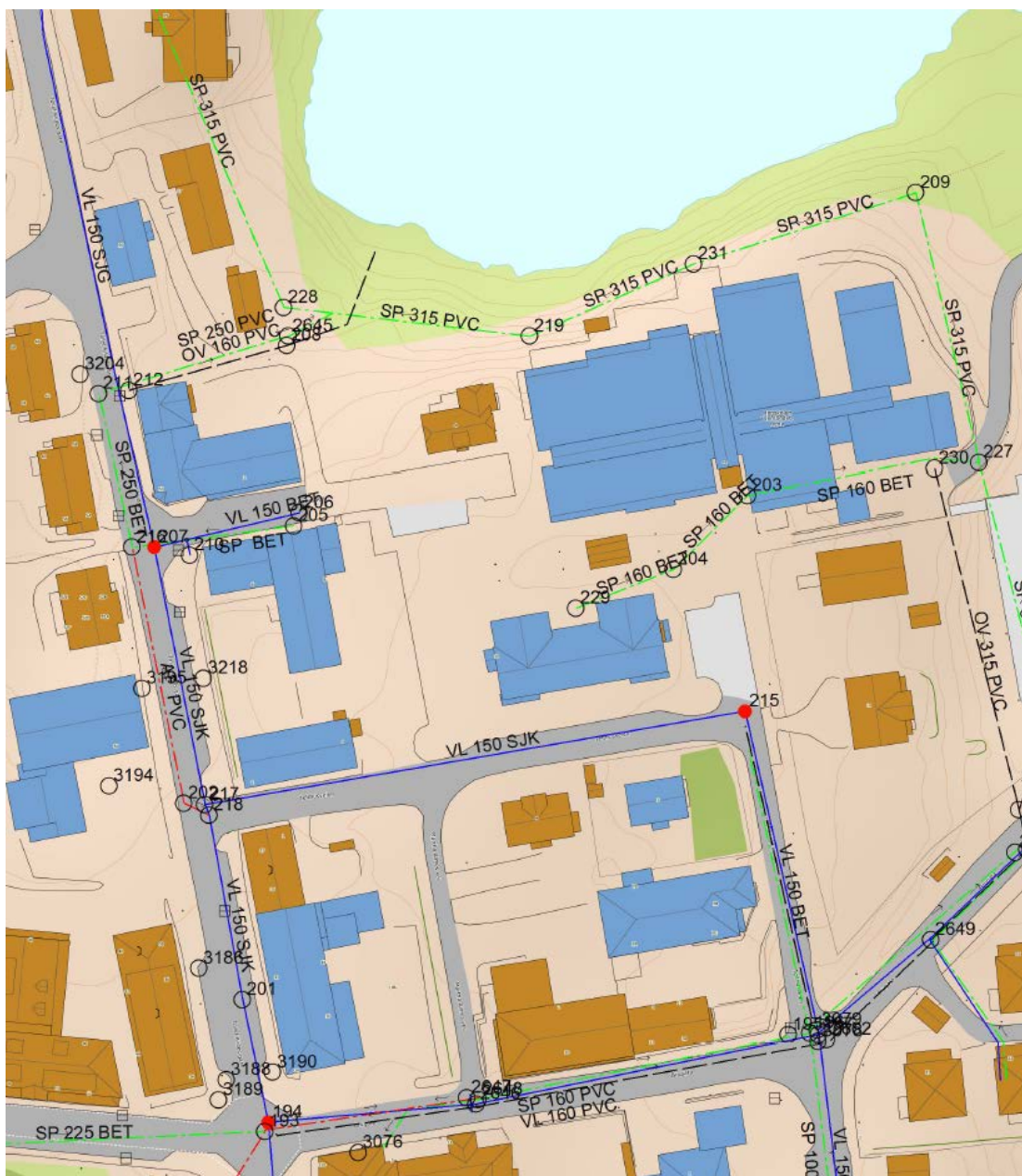
Det er opparbeidet tursti langs deler av Prestsjøen på vestsiden, rundt nordsiden og ned igjen langs hele østsiden. I sørøst er det det en populær offentlig badeplass. Planområdet omfatter deler av disse arealene som er regulert som friområde i gjeldende plan.

## 5.8 Trafikkforhold

Adkomst til planområdet skjer via Tollef Kildes gate eller Brugata som er en kommunal veg med god standard og asfalt/brusteindekke. Mange studenter kommer med jernbanen som ligger i kort avstand til Høgskolen.

## 5.9 Teknisk infrastruktur

### 5.9.1 Vann og avløp / overvann



Ledningskart VA og OV i planområdet.

Det er nytt og oppgradert avløpet i Tollef Kildes gate. VA-anlegg ellers i området er gammelt og med usikker tilstand. Det ligger en overvannledning i området, men kapasiteten er begrenset og må eventuelt sjekkes ut ved befarings. Dimensjoner som ligger i kartillustrasjon er stort sett de samme etter nylegging i 2019, men kartet er ikke oppdatert med nye data - skal bl.a. være større dimensjon på overvannsledning.

Kapasitet på vann og avløp vurderes å være bra nok da eksisterende bygg vil bli revet. Dette må kontrolleres/ beregnes mer detaljert når en vet utbyggingsvolum og hva som trengs av kapasiteter.

## 5.9.2 EL-forsyning

Eidsiva Nett (EN) har eksisterende elanlegg i planområdet. Det er høyspentkabler (11 kV), nettstasjoner/transformatorer (11 kV), lavspentkabler, skap og rør i planområdet.

Eksisterende nettstasjoner/trafoer er satt av som energianlegg-trafo (energiformål) i reguleringsplan. Det er generelt et byggeforbud på minimum 5 meter fra transformator til bygning (brennbart materiale), slik at det er en hensynsone (byggeforbudssone) på 5 meter rundt transformatoren. Det er i tillegg generelt ikke tillatt å bygge over jordkabler ettersom det må sikres tilgang dersom kablet må graves opp for feilretting.

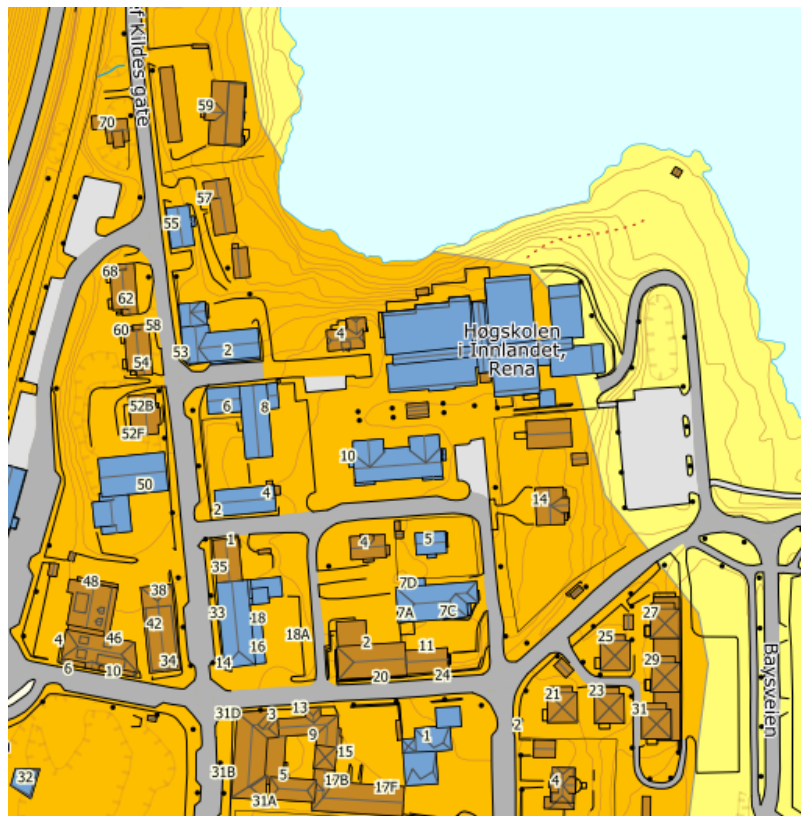
Det er viktig at EN har nødvendig tilgang/adgang hele døgnet til anlegg som eies, driftes og vedlikeholdes av EN. Det må være uhindret kjørbart adkomst for lastebil med kran til nettstasjon.



Illustrasjon av elanlegg i planområdet. Høyspent er vist med rødt, lavspent med blått og nettstasjoner/transformatorer er vist med røde firkanter.

## 5.10 Grunnforhold

Løsmassene i området består av breelv og bresjø-/innsjøavsetninger med stor mektighet (tykkelse). Berggrunnen består hovedsakelig av sandstein, men det er neppe noen sjanse for at en kommer i berøring med fjell i evt. byggeprosjekt.



Løsmassekart. Oransje farge indikerer breelvavsetning. Lys gul farge indikerer bresjø/innsjøavsetning.

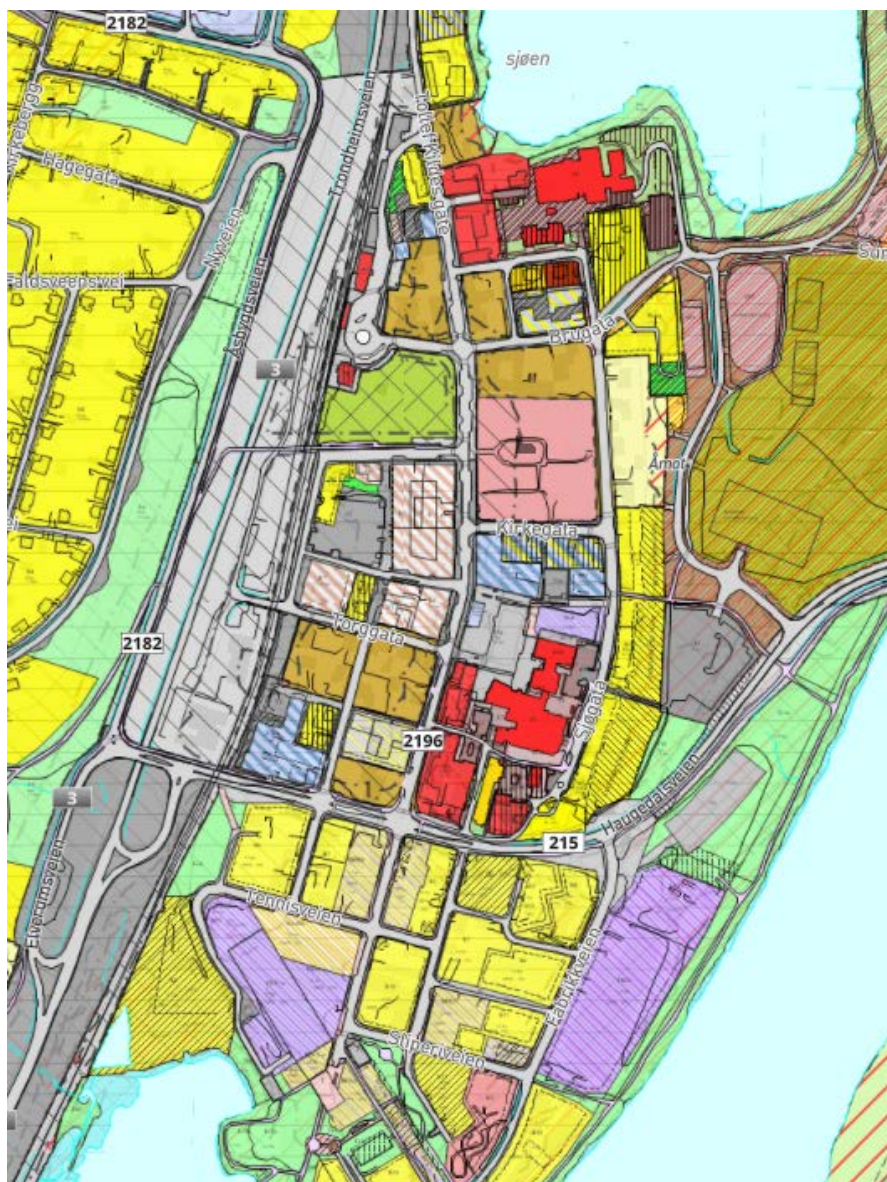
## 5.11 Næring

Åmot kommune er en viktig aktør innen skogbruk med produktiv skog på 2/3 av arealet sitt, og en viktig forsvarskommune etter etableringen av Rena Leir i 1997. Rena Leir er en topp moderne militærleir. Den rommer flere av Hærens avdelinger med tilliggende øvingsområder (Rødsmoen og Regionfelt Østlandet). Rena Leir huser Rena Idrettspark som inneholder svømmehall og flere utendørsanlegg, som også er for sivil bruk. Åmot er også en høgskolekommune med en svært viktig avdeling av Høgskolen i Hedmark med 2 868 studenter og 60 ansatte.

I tillegg kan nevnes Renabakkene, som er et av landets best kjente hoppanlegg, samt at Rena IL er medarrangør av Birkebeinerrittet.

Rena er administrasjonssentrum i Åmot kommune og her finnes kjøpesenter, hotell, dagligvare og andre forretninger, togstasjon, servicebygg, spiseplasser, parkeringsområder m.m.

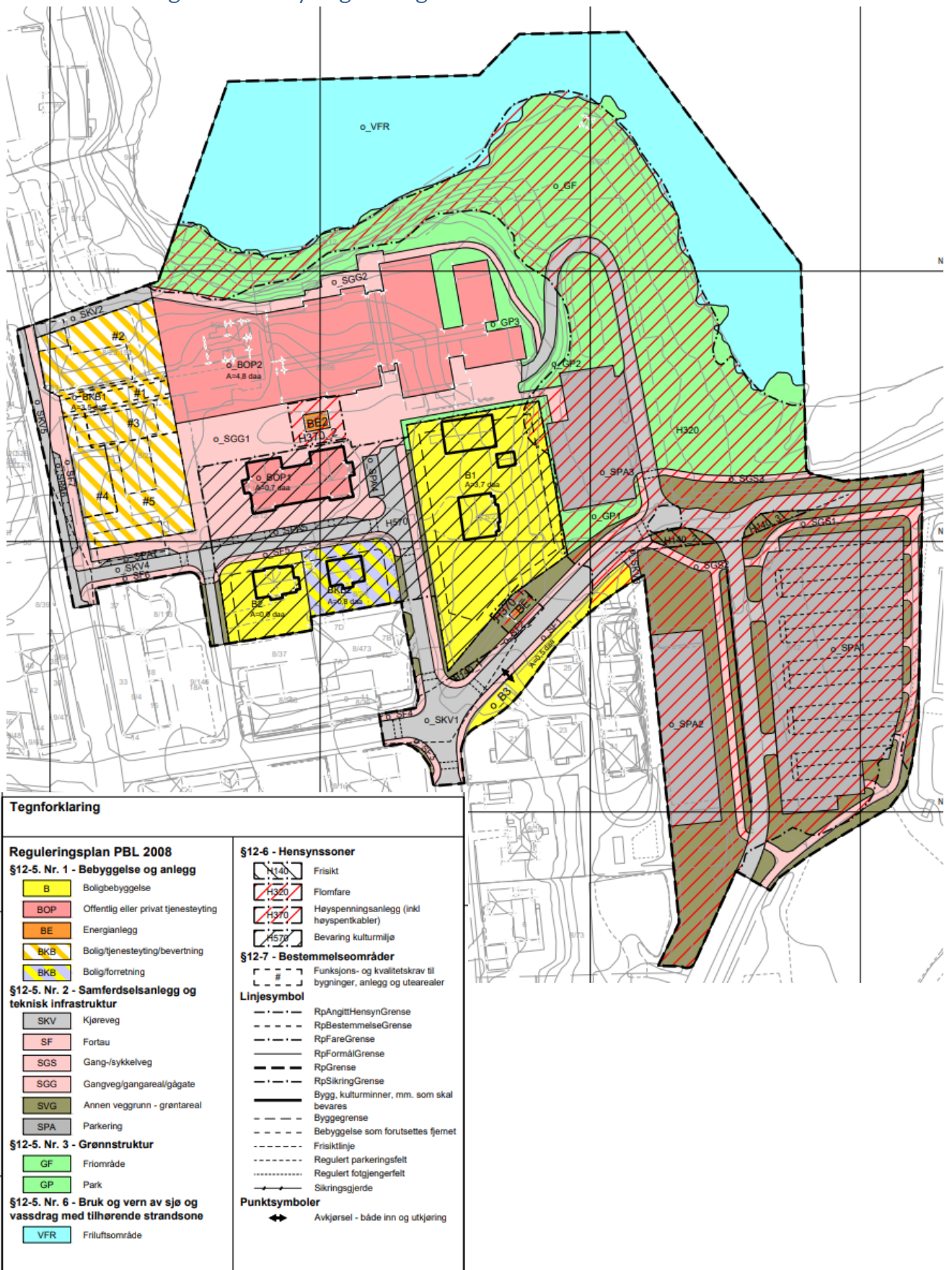




Arealbruk i Rena sentrum. Viser fordelingen av rent boligformål (gul farge), handel-/forretningsvirksomhet/privat tjenesteyting (brun, blå-grå striper, brun-hvite striper og fiolette farger), offentlig tjenesteyting (rød farge) samt trafikkarer (grå farge).

## 6 Beskrivelse av planforslaget

### 6.1 Planlagt arealbruk/Reguleringsformål



### **Arealformål**

Reguleringsplanen har følgende arealbruksformål:

#### **§12-5 Nr 1 Bebyggelse og anlegg**

- B, Boligbebyggelse (4,6 daa)
- BOP, Offentlig eller privat tjenesteyting (5,5 daa)
- BE, Energianlegg (0,1 daa)
- BKB, Bolig/tjenesteyting/bevertning (3,5 daa)
- BKB, Bolig/Forretning (0,8 daa)

#### **§12-5 Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- SKV, Kjøreveg (5,6 daa)
- SF, Fortau (1,9 daa)
- SGS, Gang-/sykkelveg (1,4 daa)
- SGG, Gangveg/gangareal/gågate (4,3 daa)
- SVG, Annen veggrunn – grøntareal (6,2 daa)
- SPA, Parkering (7,8 daa)

#### **§12-5 Nr. 3 Grønnstruktur**

- GF, Friområde (9,4 daa)
- GP, Park (2,0 daa)

#### **§12-5. Nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

- VFR, Friluftsområde (10,3 daa)

#### **§12-6 Hensynssoner**

- H140 Frisikt
- H320, Flomfare
- H370 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
- H570, Bevaring kulturmiljø

#### **§12-7 Bestemmelsesområder**

- #1- #5 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og uteareal.

### **6.1.1 Hovedgrep**

En ønsker gjennom dette planarbeidet å legge til rette for en videre utvikling av Høgskoleområdet med nye arealer for undervisning, næringsutvikling og boliger for Høgskolen og Forsvaret og muligens for Politiet. En utbygging ved Høgskolen i Innlandet skal sikre utviklingen av Høgskolens og Forsvarets tilstedeværelse i Åmot kommune, sikre utvikling av den nordre delen av Rena Sentrum og Åmot som lokalsamfunn, samt legge til rette for et tett



samarbeid mellom Høgskolens fagmiljø og entreprenører gjennom gode fasiliteter for gründerbedrifter, der også andre bedrifter gjennom klyngetenkning innen ulike fagområder kan utvikle seg.

#### Viktige grep i planforslaget:

- Et plankart uten alt for mange detaljer for de nye byggeområdene. Dette gir mange muligheter for hvordan en løser framtidig bebyggelse. Planbestemmelser som stiller krav til ny bebyggelse og sikrer nødvendig kvalitet og stedstilpassing ved utbyggingen.
- Åpne for en kombinert bebyggelse med boliger og privat/ offentlig tjenesteyting/ bevertning mot Tollef Kildes gate.
- Avsetning av et rimelig stort areal for framtidig utvidelse av høgskolebygg vest for dagens høgskolebygg.
- Da arealene er begrenset foreslås rammer for byggeområdene med muligheter til å bygge både tettere og mer i høyden enn rammene som ligger i kommuneplanen.
- Øremerking av et eget parkeringsareal for ny bebyggelse lengst øst i planområdet (Åmot Eng). Viktig for å kunne løse et parkeringskrav til hybler hvor det ikke vil være økonomisk forsvarlig å bygge p-hus-løsning.
- Sikre et minimumsareal for en felles Høgskoleplass med god kontakt med Tollef Kildes gate.
- Hensynet til bevaringsverdig bygningsmiljø er ivaretatt ved å sørge for rimelig god avstand mellom gammel bebyggelse og nye byggeområder.
- Det gis muligheter for å ferdes langs Prestsjøen også nord for Høgskolen gjennom regulert gangvegforbindelse.
- Korttidsparkering i Telthusveien (gate sør for tømmerbygningen) og i Tollef Kildes gate.
- Kjøremønster i form av enveiskjøring (vest mot øst) i Telthusveien for å unngå konflikt med frisikt med parkerte biler i Tollef Kildes gate ved evt. utkjøring fra Telthusveien.
- Transformasjonsverdi (tilstand/ egnethet for videre bruk og oppgradering) for 3 av de eldste byggene innenfor byggeområde BKB1 er vurdert med følgende konklusjonen: Det vil ikke være hverken økonomisk eller særlig praktisk å satse videre på disse byggene.

Som ledd i utredningen av tomteutnyttelsen for den sentrale byggetomten BKB1, er det vurdert at deler av bebyggelsen kan gå opp i høyden. Det vurderes delvis bebyggelse på inntil 5 etasjer (maks gesimshøyde på 18 m) som vil utfordre dagens bestemmelser (jfr. kommuneplanen) som er maks 14 m mønehøyde og 10 m gesimshøyde. Argumenter for høyere bebyggelse er kompakt arealutnyttelse og fremheving av Høgskoleområdet som et viktig symbol for kommunen og avslutning av sentrum mot nord.

Et annet viktig poeng er også at utnyttelsen av området har et samfunnsperspektiv som tilsier at det kan være riktig å utnytte arealet mer ekstensivt. Det å sørge for attraktive rammer for videre drift og utvikling av høgskolemiljø og ta vare på Forsvarets behov er viktig for Åmot kommune.

## Funksjon – arkitektur/estetikk

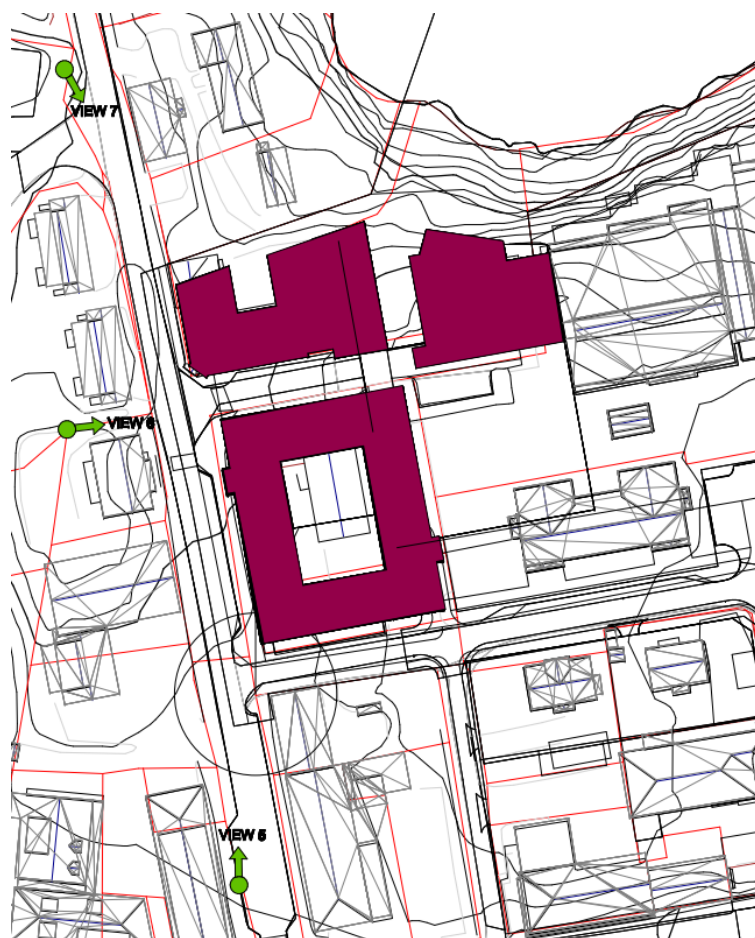
Byggeprogram for et første byggetrinn som skal inneholde hybler for Forsvaret og et visst areal til Høgskolen begynner i skrivende stund å nærme seg en konkretisering. Det er fortsatt ønskelig å ha plassering og utforming åpen, men som et ledd i å visualisere et byggeri som utnytter rammene som gis i reguleringsplanen er det nedenfor laget noen illustrasjoner.

### Sentral byggetomt BKB1 og for vestre del av BOP2

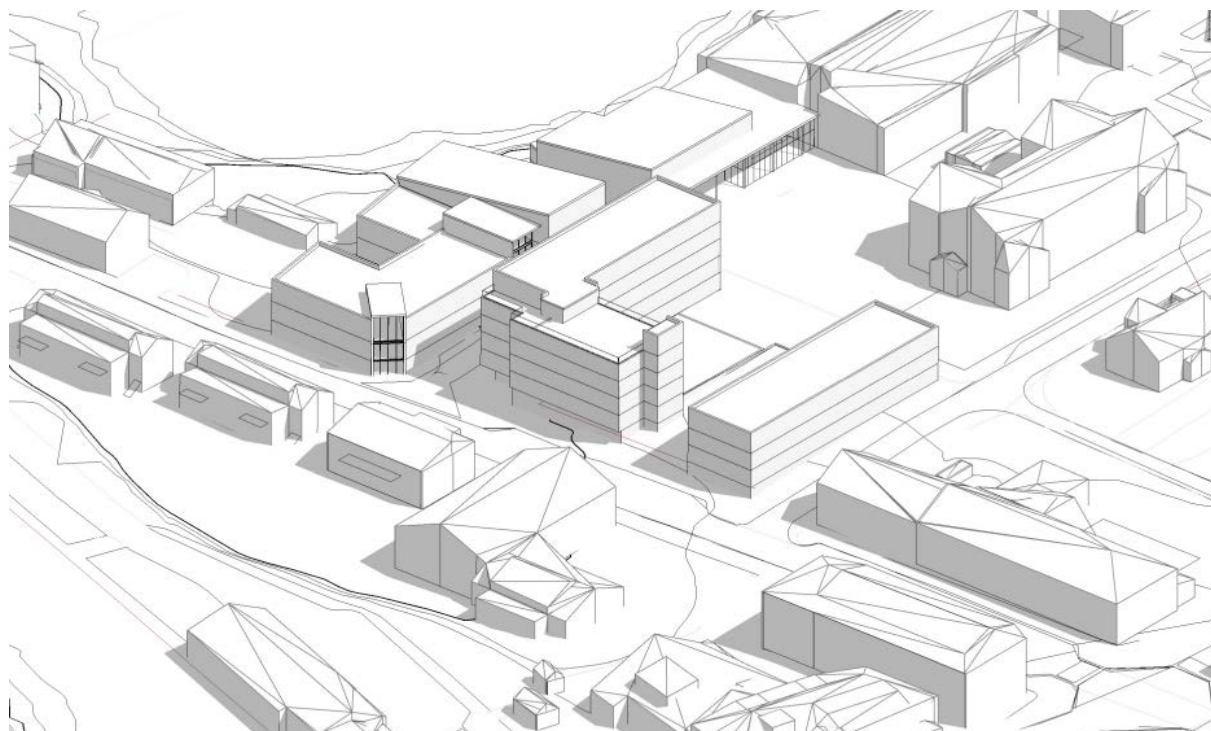
Det er viktig å presisere at illustrasjonene nedenfor ikke er endelige løsninger, men de er å betrakte som volumstudier og en visualisering av noen muligheter som planforslaget legger til rette for. Fastsetting av rammer for høyden på bebyggelsen har vært et viktig tema i planprosessen. Vi har valgt å vise **2 hovedalternativer** hvor det ene delvis er høyere enn rammene i kommuneplanen (maks gesims inntil 17 m på deler av byggetomta), mens det andre er i tråd med kommuneplanen (dvs. maks 10 m gesimshøyde og 14 m mønehøyde).



*Situasjonsplan Alt 1 med deler av bebyggelsen med inntil 17 m gesimshøyde.*

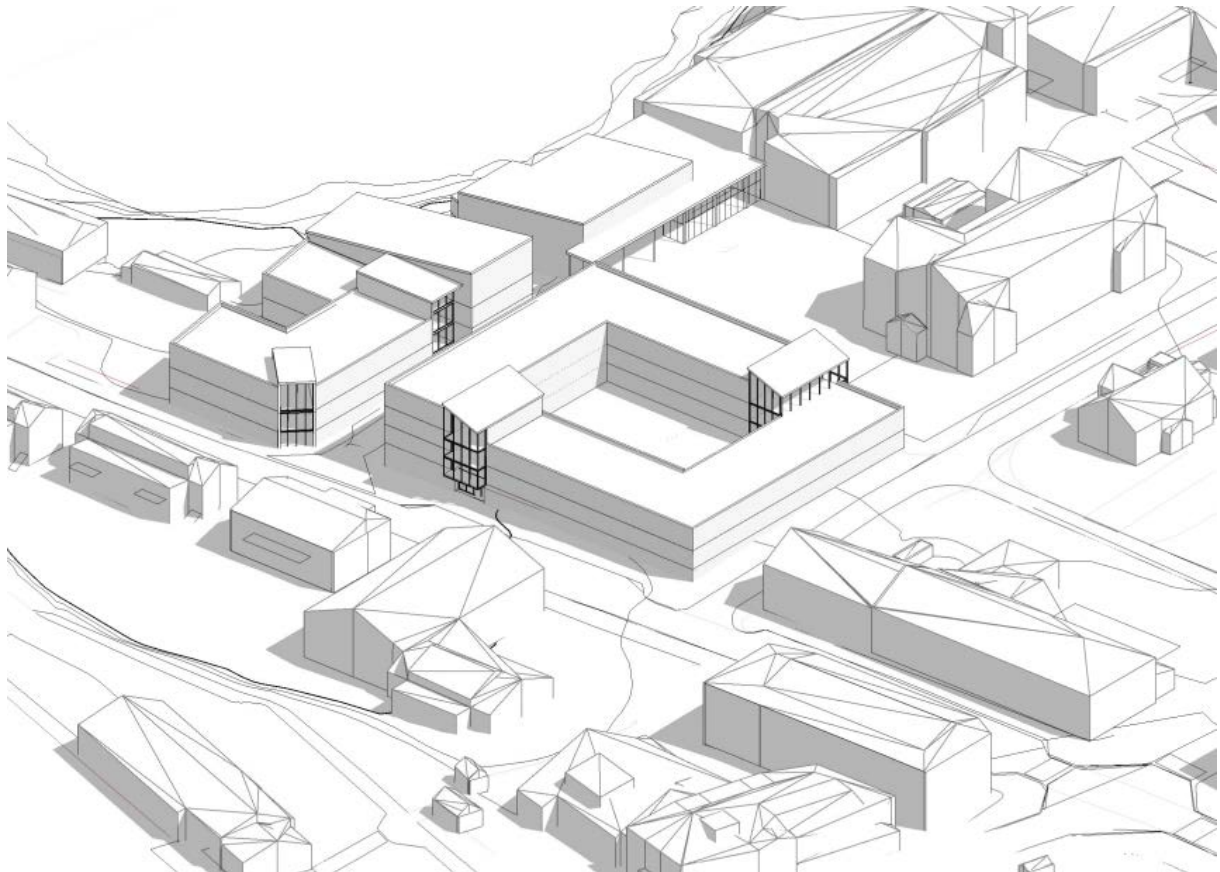


*Situasjonsplan alt 2 med bebyggelse ihht kommuneplanens rammer.*

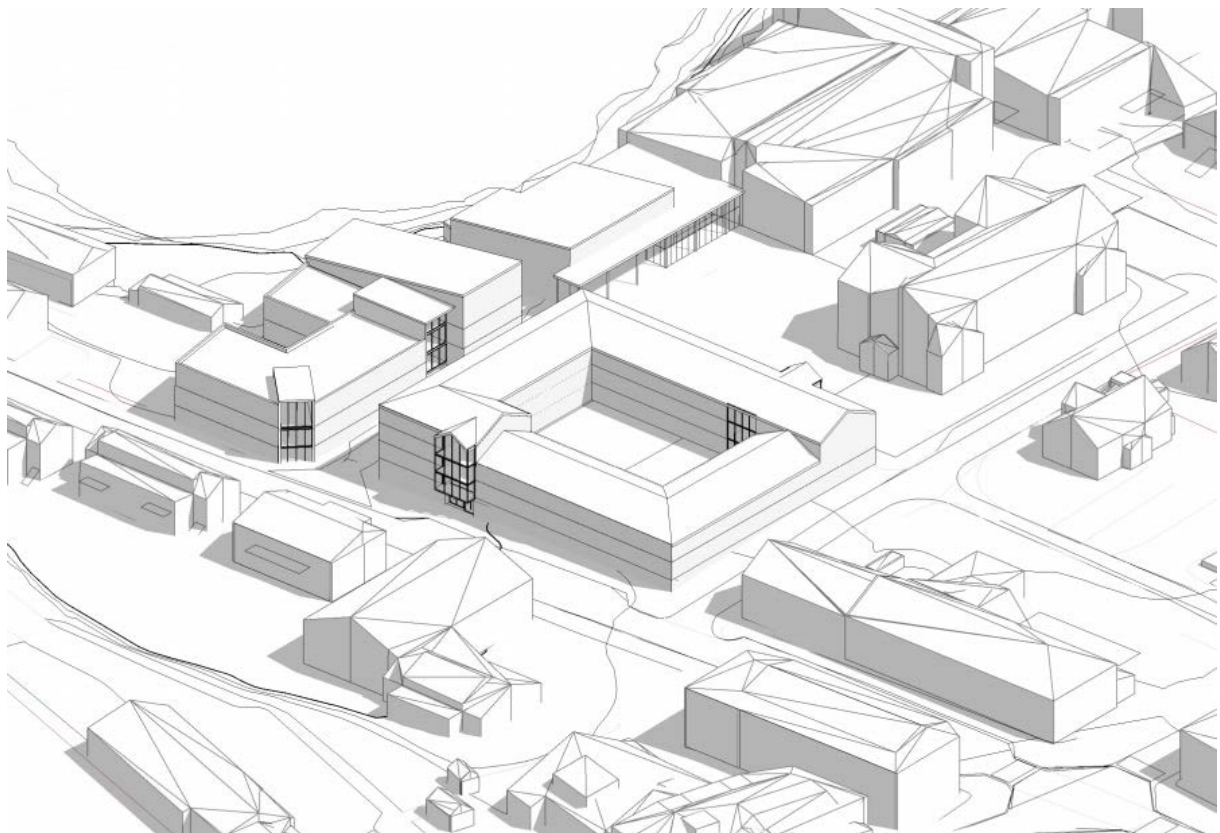


*Alt 1 3D-illustrasjon sett fra sør-vest.*





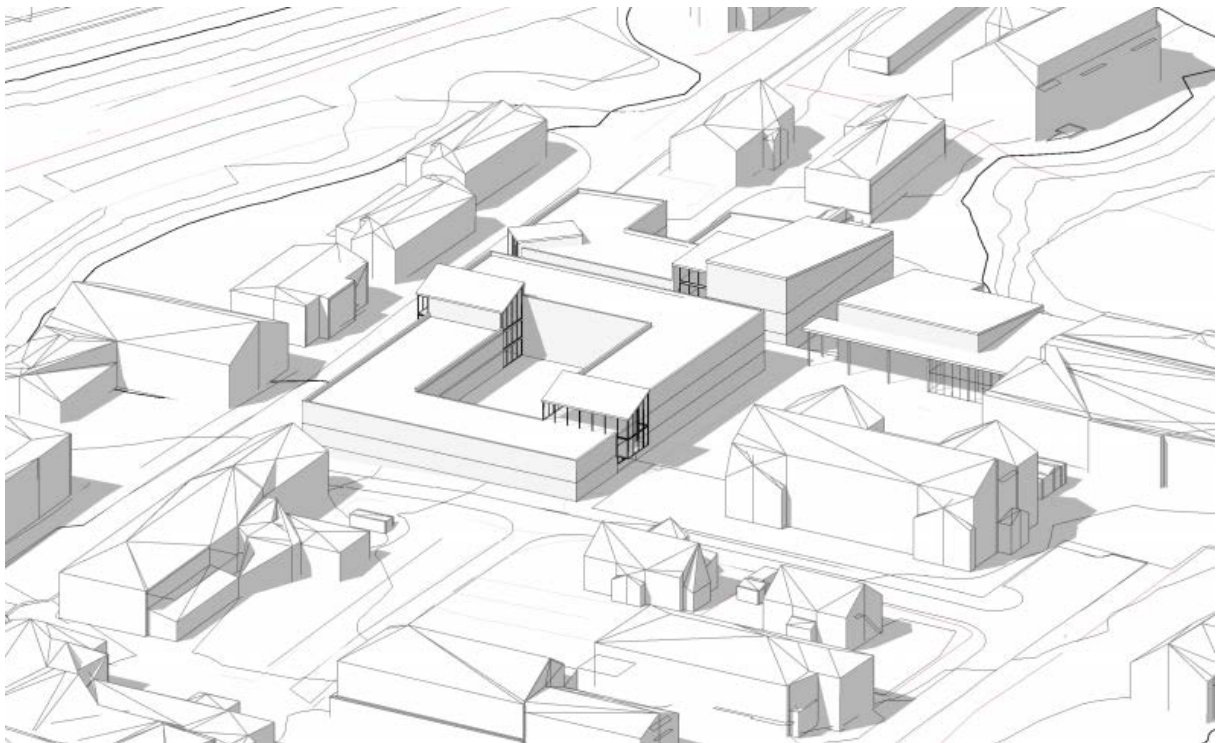
*Alt 2 3D-illustrasjon, sett fra sørvest, med flatt tak*



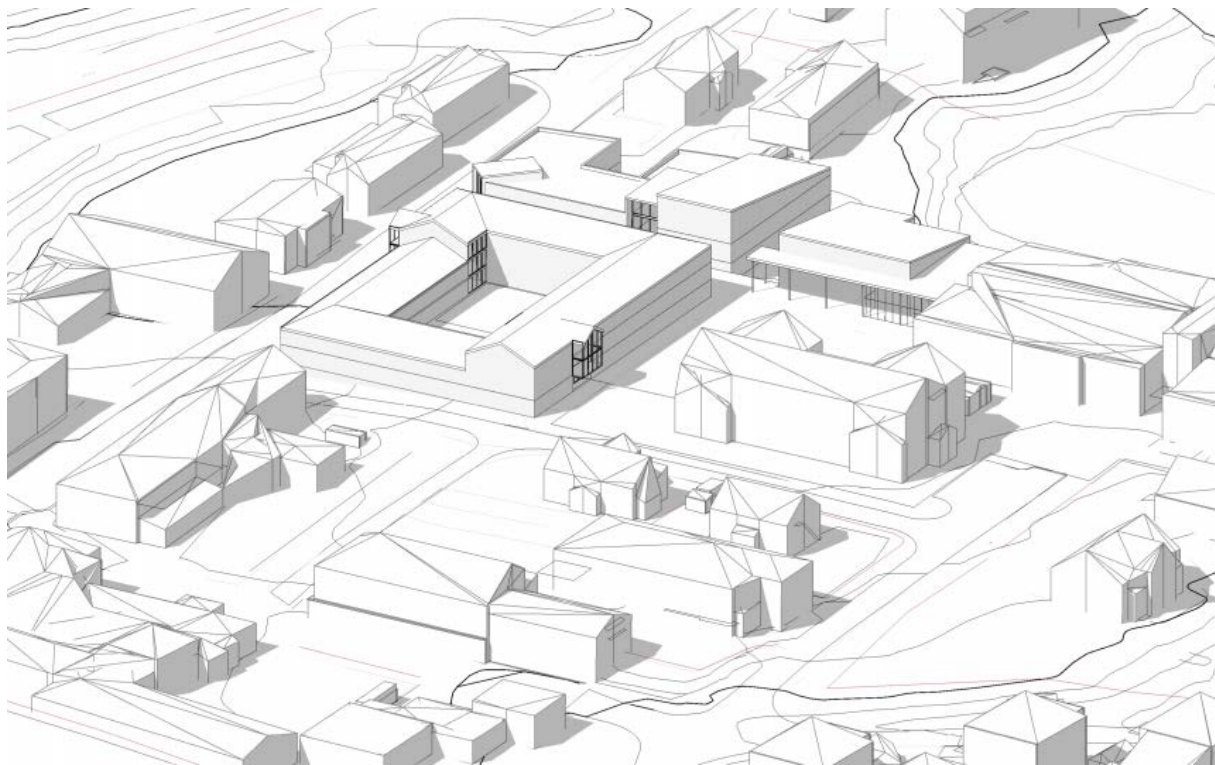
*Alt 2 3D-illustrasjon, sett fra sørvest, med saltak på sentralt bygg.*



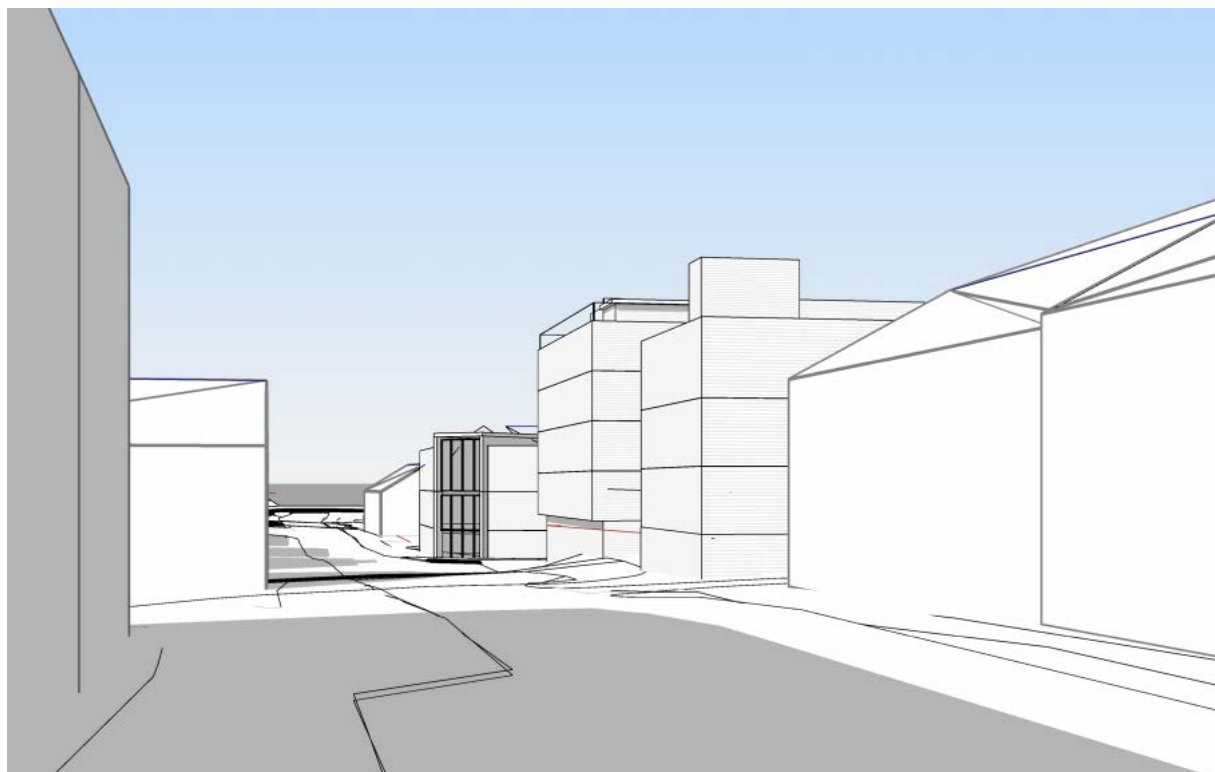
*Alt 1 3D-illustrasjon, sett fra sørøst.*



*Alt 2 3D-illustrasjon, sett fra sørøst, med flatt tak.*



*Alt 2 3D-illustrasjon, sett fra sørøst, med saltak sentralt bygg.*

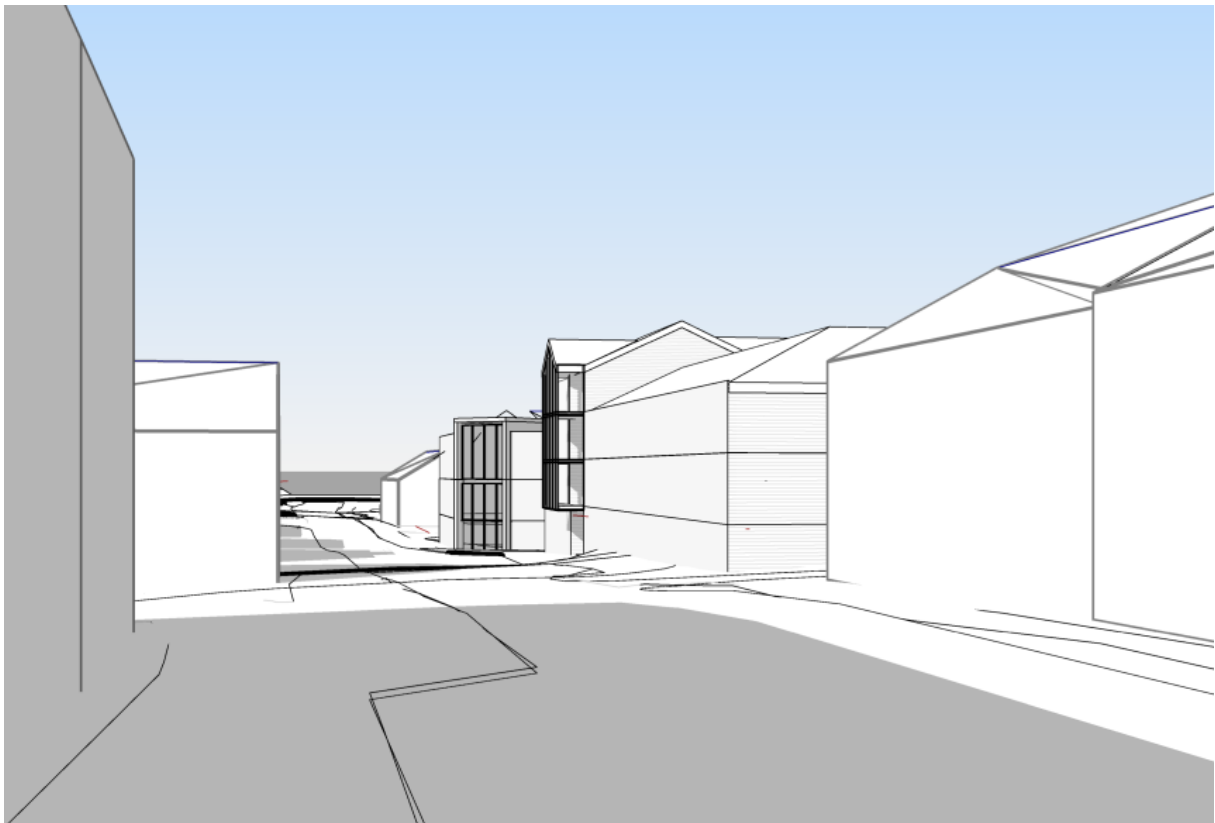


*Alt 1 3D-perspektiv, sett fra sør i Tollef Kildes gate.*

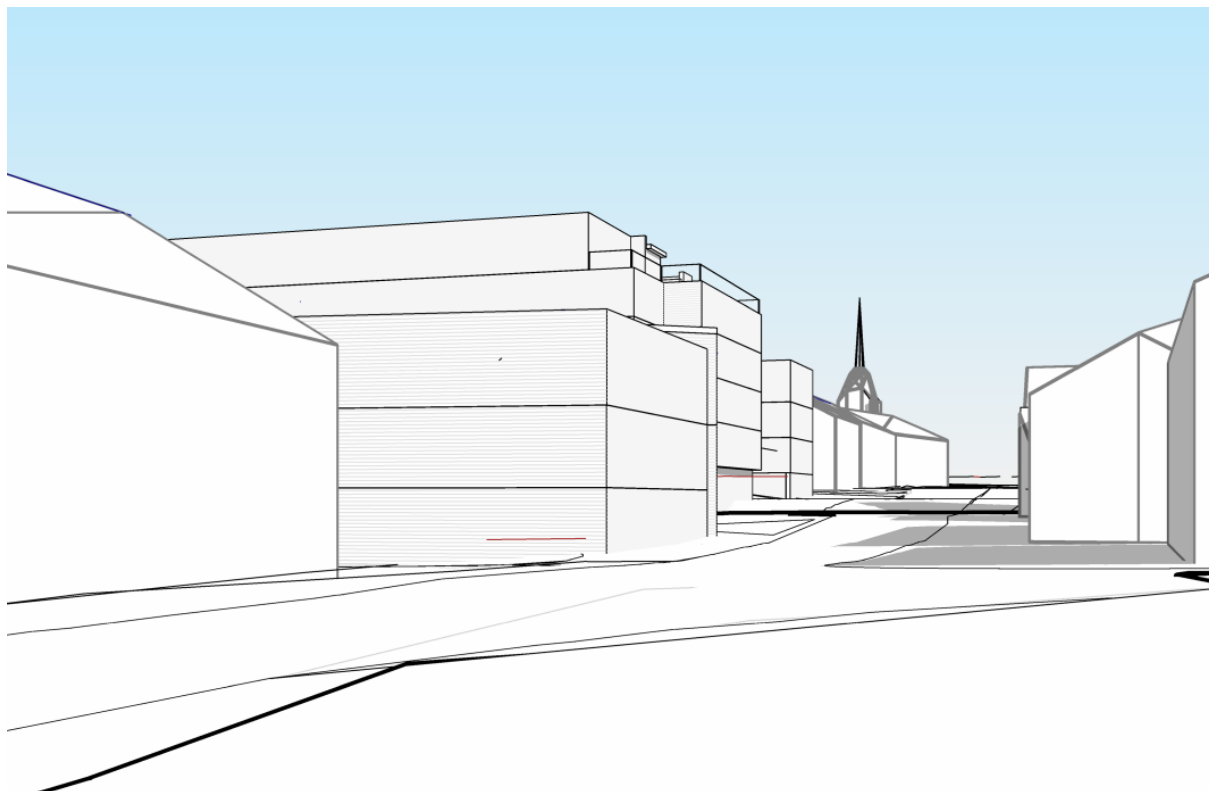




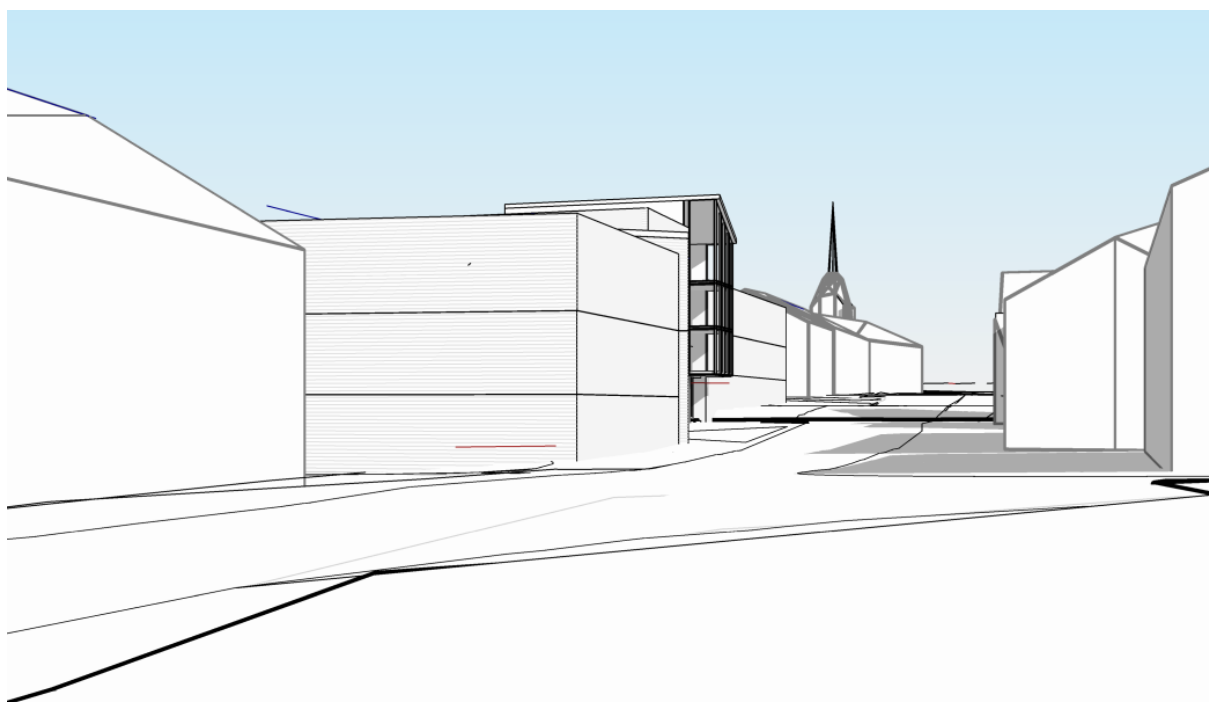
*Alt 2 3D-perspektiv, sett fra sør i Tollef Kildes gate.*



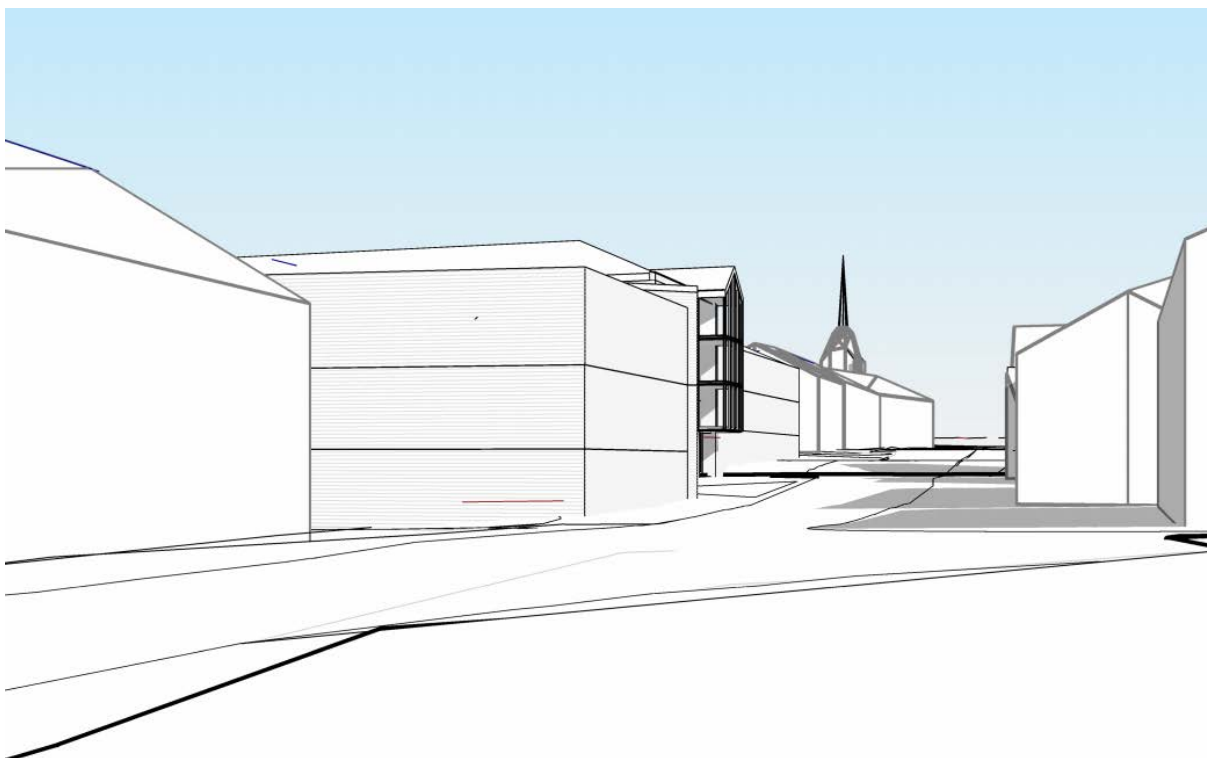
*Alt 2 3D-perspektiv, sett fra sør i Tollef Kildes gate, med saltak på sentralt bygg.*



*Alt 1 3D-perspektiv, sett fra nord i Tollef Kildes gate.*



*Alt 2 3D-perspektiv, sett fra nord i Tollef Kildes gate.*



*Alt 2 3D-perspektiv, sett fra nord i Tollef Kildes gate, med saltak på sentralt bygg.*

#### Konklusjon byggehøyder

De fleste vil nok være enige i at kommuneplanenes rammer gir et godt utgangspunkt for en bebyggelse som vil kunne passe inn i området. Dersom en opererer med bygningskropper som ikke er alt for brede (10-12 m) vil også en saltaksløsning være å foretrekke. Så er det andre forhold som spiller inn mht muligheter til å løse et byggeprogram, tomteutnyttelse og økonomi.

Vi har presentert 2 alternativer hvor alternativ 2 bl.a. er anbefalt fra fylkeskommunen. Alt 1 fungerer best når hele området er ferdig utbygd. I denne situasjonen blir det høyeste volumet visuelt tatt noe ned av tilliggende ny bebyggelse.

Kommunestyret vedtok i kommunestyremøte 16.12.2020 følgende rammer mht byggehøyder:

*Innenfor #3 gjelder maksimal gesims-/mønehøyde på 18 m.*

*Innenfor #4 gjelder maksimal gesimshøyde på 15 m og mønehøyde ved saltak og høyeste gesims ved pulttak på 18 m. Pulttak kan ikke ha høyeste gesims ut mot Tollef Kildes gate.*

## 6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

### 6.2.1 Generelt

Her kommenteres kun sentrale arealformål i planforslaget. Formål hvor reguleringsbestemmelser er entydige og dekkende omtales ikke.

### 6.2.2 Boligbebyggelse

Formålet boligbebyggelse opprettholder to områder for boligbebyggelse fra tidligere reguleringsplaner (HDH Rena-92 og Bebyggelsesplan Kvartal S8). B1 opprettholder



boligbebyggelse formål for enebolig gnr/bnr 8/21, mens B2 opprettholder formålet boligbebyggelse for enebolig med gnr/bnr 8/38.

Område B3 er tatt med for å få koblet sammen plangrense mot Reguleringsplan Sjøgata 2 (gnr. 8/bnr 41) og Brugata 21 og 23 (gnr.8/bnr.154), planid 2008141 og det henvises til bestemmelsene i denne planen.

### **6.2.3 Offentlig eller privat tjenesteyting**

Dette gjelder arealene rundt de nåværende Høgskolebygningene og opprettholder offentlige formål fra tidligere reguleringsplaner. Dette arealet vil omfatte undervisningslokaler, forsamlingslokaler, servicesenter mv.

### **6.2.4 Bolig/tjenesteyting/bevertning**

Dette formålet gjelder de vestlige områdene mot Tollef Kildes gate og erstatter tidligere reguleringsplan HDH-Rena-92 hvor formålet for tilsvarende område var satt til offentlig formål.

Aktuelt innhold i dette området er hybler for Forsvaret, div. arealer for Høgskolen bl.a. erstatning for Studentskipnaden som foreslås revet. Andre mulige leietagere er politiet og evt. gründer-bedrifter og kanskje noen leiligheter.

Se også pkt 6.1.1 i planbeskrivelsen mht illustrasjoner og viktige grep for dette byggeområdet og planbestemmelsene §2.1.3 mht rammene for bebyggelsen her.

### **6.2.5 Bolig/forretning**

Dette formålet gjelder gnr/bnr 8/24 og erstatter tidligere reguleringsplan hvor tomten var satt til offentlig formål. Dette formålet gir adgang til etablering av forretning samt leilighet/hybel.

### **6.2.6 Trafikkløsning**

#### *6.2.6.1 Kjøreveg*

Planlagte utbygging/ aktiviteter kan gi noe økt trafikk i området, men ettersom kollektiv trafikk og de fleste fasiliteter er innen gåavstand antas trafikken å ikke bli påvirket nevneverdig. Den største daglige trafikk-økningen antas i så fall å komme fra leietakere fra Forsvaret ved transport til og fra leiren. Studenter som leier hybler på Rena har mest sannsynlig ikke behov for daglig transport da Høgskolen og andre fasiliteter er innen gåavstand.

#### *6.2.6.2 Fortau*

Fortau er foreslått regulert inn langs alle store kjøreveger. Utforming av fortauet skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis. Fortausløsningen er bl.a. viktig for en trygg gangforbindelse til/fra parkeringsarealene øst i planområdet.

#### *6.2.6.3 Gang-sykkelveg*

Dette gjelder del av gang-/sykkelveg rundt Prestsjøen.

#### **6.2.6.4**     *Gangveg/gangareal/gågate*

Dette gjelder interne gangveger rundt Høgskoleområdet. Gatene er å betrakte som gågater med tillatt kjøring kun for utrykningskjøretøy, varetransport, vedlikehold, tyngre møbeltransport og lignende. Gatene opparbeides med fast dekke og parkmessige installasjoner, forutsatt at framkommelighet for utrykningskjøretøy er ivaretatt.

#### **6.2.6.5**     *Annen veggrunn/grøntareal*

Dette arealet skal beplantes og tilsås, men slik at det ikke kommer i konflikt med nødvendig friskt eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Eventuelle støttmurer, kummer, stikkrenner mv. kan også ligge innenfor dette arealformålet. Det tillates etablert mindre tekniske bygg/installasjoner som trafo mv.

#### **6.2.6.6**     *Parkering*

Se krav til parkering i planbestemmelsene §1.6 og §2.2.6. SPA1 representerer ca 183 p-plasser. Det foreslås 19 korttidsplasser som kantsteinparkering SPA 4-6.

### **6.2.7**     **Grønnstruktur- Friområde og park**

Friområde mot Prestsjøen i gjeldende reguleringsplan er videreført i dette planforslaget. Dette området er et viktig naturområde rundt sjøen som forutsettes ivaretatt, se planbestemmelsene §2.3.1.

### **6.2.8**     **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner- Friområde**

Det tillates ikke tiltak som forringer leveområder for planter og dyreliv i Prestsjøen. Evt. tilrettelegging for bading, fising og båtbruk (type bryggeanlegg) inkl. anlegg på land må i tilfelle godkjennes gjennom en egen detaljreguleringsplan.

### **6.2.9**     **Hensynssone H320- Flomfare**

Dette formålet gjelder arealer øst og nord i reguleringsområdet. Før det tillates bygge- og anleggstiltak innenfor hensynssone merket H320, må søker foreta en utredning og klarlegging av aktuell flomfare, herunder aktuelle sikringstiltak.

Bygge- og anleggstiltak innenfor hensynssonen kan kun tillates dersom det kan dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom, jfr. også krav i TEK 17 § 7.2 (byggeforskriften) eller enhver tids gjeldende utgave av denne. Ingen av de planlagte nybyggene er derimot innenfor hensynssonen for flomfare.

### **6.2.10**     **Hensynssone H370- Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)**

Dette formålet gjelder eksisterende trafoer (2) innenfor området med en hensynssone på 5 meter rundt anleggene. Dette betyr at ingen byggevirksomhet må finne sted innenfor 5 meters sonen rundt trafoene.

### 6.2.11 Hensynssone H570- Bevaring kulturmiljø

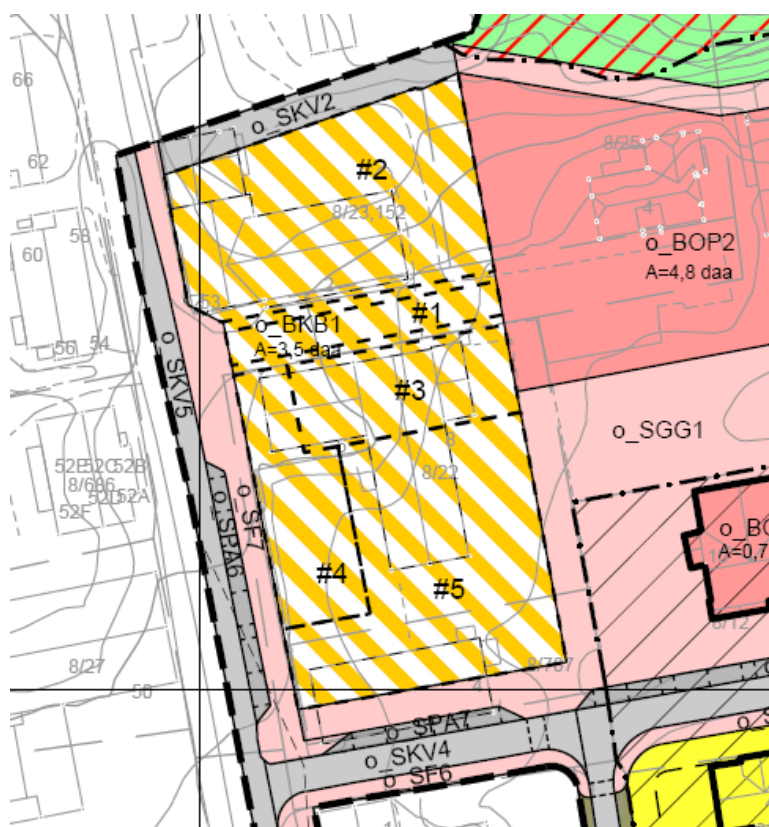
Det kan være i 2 hovedprinsipper for hvordan en forholder seg til et område med bevaringsverdig bebyggelse:

- 1) Bygge ut naboområde med tilsvarende tetthet og bygningsmessige volumer evt. med tillatelse til en tidsriktig arkitektur. Dette vil i dette tilfellet ikke tilfredsstille forestående utbyggingsplaner og ønske om å reservere arealer for framtidige behov.
- 2) Fristille seg fra den bevaringsverdige bebyggelsen mht høyder og volumer, men samtidig sørge for tilstrekkelig avstand slik at den nye bebyggelsen ikke fullstendig overskygger det bevaringsverdige miljøet. Mange ganger blir også estetikken best med et moderne arkitektonisk uttrykk som ramme rundt/inntil et bevaringsverdig miljø.

I foreliggende planforslag er det åpnet for å kunne vurdere begge alternativene. Med brukbar avstand til den bevaringsverdige bebyggelsen kan det aksepteres et mer massivt bygningsmiljø mot nord og vest. Kommunestyret vedtok i sluttbehandlingen av planen å legge alternativ 2 til grunn.

Det er laget planbestemmelser som stiller krav til ivaretagelse av bygningsmiljøet, se §3.4.

### 6.2.12 Bestemmelsesområder



Utsnitt reguleringsplankart for byggeområde BKB1.

For å kunne styre at deler av bebyggelsen tillates med noe større høyde enn rammene i kommuneplanen, er det viktig at dette gjøres med omtanke. Dette foreslås løst med å definere maksimalt tillatte byggehøyder innenfor byggetomta. #2-#5 angir soner med ulike høyderammer. Følgende rammer ble vedtatt i KS-møte 16.12.2020:

- a) Innenfor #2 gjelder maksimal gesimshøyde på 10 m og mønehøyde ved saltak og høyeste gesims ved pulttak på 14 m.
- b) Innenfor #3 gjelder maksimal gesims-/mønehøyde på 18 m
- c) Innenfor #4 gjelder maksimal gesimshøyde på 15 m og mønehøyde ved saltak og høyeste gesims ved pulttak på 18 m. Pulttak kan ikke ha høyeste gesims ut mot Tollef Kildes gate.
- d) Innenfor #5 gjelder maksimal gesimshøyde på 10 m og mønehøyde ved saltak og høyeste gesims ved pulttak på 14 m.

\*) Alle høyder målt fra gjennomsnitt ferdig planert terreng rundt bygg (TEK17 §6-2).

### 6.3 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det forutsettes at dette temaet utredes nærmere i forbindelse med aktuelle byggesaker, se rekkefølgekrav § 4.1.

### 6.4 Renovasjon

Det forutsettes at plassering av felles område for avfallshenting / renovasjon i området løses i den enkelte byggesak i samråd med avfallsselskapet SØIR, se §1.3.2 og rekkefølgekrav §4.1.

### 6.5 Krav om rekkefølgebestemmelser

Det er laget rekkefølgebestemmelser for å sørge for at nødvendig infrastruktur er på plass til riktig tid i byggeprosessen. Rekkefølgekravene anses som uttømmende beskrevet i planbestemmelsene og kommenteres ikke ytterligere her, se §4.1.

## 7 Virkninger/ konsekvenser av planforslaget

### 7.1 Landskap

Et bygg med gesimshøyde på 17m (5 etasjer) som illustrert, vil bryte høyde-referansen for sentrum og nærområdet (vil bli ca 1,5m høyere enn møne på tømmerbygningen og ca 3,5m høyere enn undervisningsbygget på høgskolen). Det er i tilfelle helt avgjørende at bygget får en



god arkitektur med fokus på visuelle grep som «senker» høyden og sørger for tilpasning mot nabobebyggelse (eksisterende/ny). Et såpass mye høyere bygg enn nabobebyggelsen uten slike grep vil lett kunne oppfattes som et fremmedelement.

Forslag til planbestemmelser vil bidra til gode løsninger mht estetikk, belysning, terreng/vegetasjonsbehandling, materialbruk og byggehøyder (se §1.4.2, §1.4.3, §1.44, §1.9 og 3.5).

## 7.2 Stedets karakter

Foreslåtte rammer for deler av byggeområde BKB1 bryter noe med skalaen og strukturen ellers i denne delen av sentrum, men kan forsvares med at dette visuelt kan framstå som en markert avslutning av sentrum nord. På samme måten som en har tyngre bebyggelse i sør i sentrum.

Det ble laget sol-/skyggeanalyse i forrige versjon av plandokumentet med en vesentlig høyere bebyggelse med den konklusjonen at foreslåtte byggehøyder hadde små konsekvenser for omgivelsene. En har derfor valgt å ta ut denne analysen her.

## 7.3 Kulturminner/-miljø

Forslag til reguleringsplan opprettholder hensynsone bevaring bygningsmiljø og foreslåtte rammer for byggeområder med påstående bevaringsverdig bebyggelse og vil ikke medføre en forringelse av verneinteressene.

## 7.4 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldsloven

§ 8 KUNNSKAPSGRUNNLAGET				
		Ja	Nei	Kommentar/ Avbøtende tiltak
	Artsforekomster	X		NT arter i kantsonen til Prestsjøen. Miljø i Prestsjøen må ikke forringes og kantsone må bevares.
	Viktige naturtyper	X		Prestsjøen er registrert som regionalt viktig. Miljøet i Prestsjøen må ikke forringes.

	Verna vassdrag		X	
	Verneområder		X	
	Miljøregistreringer i skog		X	
	Kulturlandskapsområder		X	
<b>§ 9 «FØRE-VAR»</b>				
	Fare for irreversibelt skade på naturmangfoldet		X	
	Fare for alvorlig skade på naturmangfoldet		X	
<b>§ 10 SAMLET BELASTNING</b>				
	Vil tiltak i henhold til planen i sum føre til for stor belastning på økosystemet		X	
<b>§ 11 KOSTNADER VED MILJØFORRINGELSE</b>				
	Tiltakshaver dekker kostnader for å miljøforringelse	X		
<b>§ 12 MILJØFORSVARLIGE TEKNIKKER OG DRIFSMETODER</b>				
	Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder	X		

Kunnskapsgrunnlaget i naturmangfoldloven § 8 er oppfylt gjennom sjekk av Artsdatabasen og Naturbasen (<https://kilden.nibio.no> og <https://miljostatus.no>, dato 04.02.2020). Miljøregistreringer i skog er sjekket i databasen: <http://gardskart.nibio.no/>. Planområdet berører noen registrerte forekomster av nært truede arter og en regionalt viktig naturtype. Byggeområdet berører ikke disse forekomstene og det er derfor heller ikke påvist mulige effekter av tiltaket på slikt naturmangfold. Det er allikevel viktig å bevare miljøet i- og rundt Prestsjøen hvilket er nedfelt i planbestemmelsene.

Kravet i §8 om at saken i hovedsak skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap anses oppfylt.



Foto: Prestsjøen

## 7.5 Rekreasjonsinteresser /rekreasjonsbruk

Prestsjøen med strandsonen rundt er et viktig friområde på Rena og turgåing rundt sjøen er en viktig friluftaktivitet. Planforslaget legger til rette for å oppleve Prestsjøen også fra området nord for Høgskolen. Dette er også i tråd med gjeldende reguleringsplan som har en tur/gangveg i dette området.

## 7.6 Uteområder

Det stilles krav til kvaliteten på uteoppholdsarealene. Dette er bl.a. ivaretatt gjennom krav om detaljert utomhusplan/ landskapsplan og krav til MUA for boliger i planområdet.

## 7.7 Trafikkforhold

Det må forventes en viss trafikkøkning som konsekvens av de rammene en har lagt til rette for i planforslaget. En ønsker å legge til rette både for flere studenter og for hybler til Forsvaret. En må påregne økning i trafikk fra Forsvarets leietakere ved transport til og fra leiren, men dette kan kanskje også løses med et kollektivtilbud. Studenter på Høgskolen som leier hybler på Rena har tilgang på alle fasiliteter og kollektivtrafikk i gåavstand.

Foreslåtte trafikkløsning og krav/løsning mht parkeringsdekning ivaretar trafikkøkningen på en forsvarlig måte.

## 7.8 Barns interesser

Området er i utgangspunktet ikke tiltenkt som et boområde for barnefamilier, men dersom det ønskes tilrettelagt med leiligheter av interesse for barnefamilier vil det også følge med et krav om nærlekeplass som må ivaretas i det enkelte byggeprosjekt, se §2.1.3 g) og §4.1 h).

## 7.9 Sosial infrastruktur

Pr. i dag har vi ikke opplysninger om forhold som påvirker kapasiteter på skole og barnehage. Økt antall studenter og soldater vil medføre økt press på kommunenes servicetilbud. Det forventes at ettersom bebyggelse og innhold kommer på plass, så må en også se nærmere på dette.

## 7.10 Universell tilgjengelighet

Krav om universell utforming er innarbeidet i planbestemmelsene med henvisning til gjeldende lover og retningslinjer ved utformingen av div. bebyggelse og anlegg, se planbestemmelsene §1.4.1.

## 7.11 Energibehov – energiforbruk

Nye byggeområder forutsettes tilkoblet Rena Fjernvarme og det er i planbestemmelsene gitt klare føringer om å ta i bruk klimavennlige energiløsninger.

Det finnes to eksisterende Trafoer innenfor planområdet. Evt. utredning av behov og plassering av eventuelt ytterligere Trafo (-er) forutsettes løst i byggesak.

## 7.12 Klimaregnskap

Å bli bevisst hvordan nye tiltak påvirker klimaet, er nødvendig for å kunne prioritere tiltak som gjør at en samlet sett som kommune, når de de nasjonale målene.

Bilkjøring og hvordan en kan bidra til å begrense denne er den viktigste faktoren som en lokalt kan gjøre noe med. Den nasjonale satsingen på gradvis utfasing av biler og maskiner som går på fossilt drivstoff ligger utenfor lokal/ kommunal påvirkning (utover f.eks utbygging av ladestasjoner for el-biler).

Viktige momenter for å dempe behovet for bilkjøring i forbindelse med denne reguleringsplanen er:

- Kompakt utbygging
- Nærservice
- Nære og gode kollektivløsninger

En videre spesifisering vil kreve et detaljeringsnivå som ikke vurderes som nødvendig i denne saken.

Det stilles krav om en bevisst klimariktig materialbruk jf § 1.9 a).



### 7.13 Risiko- og sårbarhets-analyse

Analysen beskriver risiko- og sårbarhetsforhold som kan ha betydning for utbyggingsarealer og trafikkarealer innenfor planen eller som følge av en utbygging etter planen.

Risiko- og sårbarhetsanalyse er gjennomført iht. Plan- og bygningslovens § 4-3 og rundskriv fra DSB. Mange uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke nye tiltaks funksjon og hendelser som kan påvirke omgivelsene (henholdsvis konsekvenser av tiltak og konsekvenser for tiltak i tabellen).

Vurderinger av **sannsynlighet** for uønsket hendelse er delt i:

- Svært sannsynlig (4) – kan skje regelmessig: forholdet er kontinuerlig til stede
- Sannsynlig (3) – kan skje av og til, periodisk hendelse
- Lite sannsynlig (2) – kan skje (ikke usannsynlig)
- Usannsynlig (1) – hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold, men teoretisk sjanse.

Vurdering av **konsekvenser** av uønsket hendelse er delt i:

- Ubetydelig (1): Ingen person- eller miljøskade
- Mindre alvorlig (2): få/små person- eller miljøskade
- Alvorlig (3): Alvorlig person- eller miljøskade
- Svært alvorlig (4): Personskade som medfører død eller varige men, mange skadd eller langvarige miljøskader

Vurdering av **risiko** som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er angitt i tabell til slutt.

Hendelsene er i tabellen nummerert fra 1-41. De aktuelle risikohendelsene er satt inn med samme numre i tabellen som angir risiko lenger nede. Det er kun beskrevet de hendelsene som vurderes aktuelle i dette området.

Hendelse/situasjon	Konsek v. for tiltak	Konsek v. av tiltak	Sannsynligh et	Konsek v	Risiko	Kommentar/ tiltak
Natur- og miljøforhold						
1. Masseras-/skred	1	1	1	1		
2. Kvikkleire, ustadig grunn	1	1	1	1		
3. Snø-/isras	1	1	1	1		
4. Flomras	1	1	1	1		
5. Elveflom	2	1	3	2		Flom Rena/Glomma. Sikringstiltak mot flomskader må iverksettes før bygging innenfor hensynssonen.
6. Radongass	1	1	1	1		Usikker sannsynlighet
7. Skogbrann	1	1	1	1		
Værforhold						
8. Vindutsatt	1	1	1	1		
9. Nedbørsutsatt	1	1	1	1		

10. Store snømengder	1	1	3	2		
Natur- og kulturområder						
11. Sårbar flora	1	1	2	2		Bevare kantsone Prestsjøen
12. Sårbar fauna	1	1	2	2		Ikke forurense Prestsjøen
13. Verneområder	1	1	1	1		Ikke registrert spesielle forekomster
14. Vassdragsområder	1	1	2	2		Miljøet i- og rundt Prestsjøen må ikke forringes.
15. Kulturminner	1	1	2	1		
16. Park/idrett/lek/rekr.	1	1	2	2		Friluftslivsområder må opprettholdes.
17. Dyrket/dyrkbar mark	1	1	1	1		
Menneskeskapte forhold						
18. Vei, bru, knutepunkt	1	2	2	2		Konsekvenser av mer trafikk til/fra destinasjon
19. Havn/kaianlegg	1	1	1	1		
20. Sykehus/-hjem, kirke	1	1	1	1		
21. Brann/politi	1	1	1	1		
22. Vann-/ kraftforsyning	1	1	1	1		
23. Forsvarsområde	1	1	1	1		
Forurensningskilder						
24. Industri	1	1	1	1		
25. Bolig	1	1	1	1		
26. Landbruk	1	1	1	1		
27. Akutt forurensning	1	1	1	1		
28. Støy/støy; industri	1	1	1	1		
29. Støy/støy; trafikk	1	2	2	2		
30. Støy/støy; annet	1	1	1	1		
31. Forurensning i vann	1	1	1	1		
32. Forurensning i grunn	1	1	1	1		
33. Elforsyning	1	1	1	1		
Andre risikoforhold						
34. Industriområde	1	1	1	1		
35. Høyspentlinje	1	1	1	1		
36. Avfallsbehandling	1	2	2	1		Forutsetter at dette blir løst på en hensiktsmessig måte
37. Oljekatastrofeomr.	1	1	1	1		
38. Utbyggingsforhold	1	2	2	1		Fokus HMS
39. Overvann	1	1	1	1		
Trafikksikkerhet						
40. Ulykke - farlig gods	1	1	1	1		
41. Ulykke - av/påkjørsler	2	2	2	2		Fokus trafiksikre løsninger
42. Ulykke - gang/sykkel	1	1	1	1		
43. Andre ulykkespunkter	1	1	1	1		

**Risikovurdering:** Risiko fremkommer som funksjon av sannsynlighet og konsekvens. De aktuelle risikohendelsene er satt inn med samme numre i tabellen:

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Lite sannsynlig				
1. Usannsynlig				

ROS-analysen avdekker følgende utfordringer som trenger spesielt fokus i videre planarbeid:

- Elveflom.
- Bevaring av miljøet i- og rundt Prestsjøen.

### Elveflom

Foreslåtte byggeområder ligger utenfor hensynssonen og skal være ivaretatt. Det meste av parkeringsarealene mot øst ligger i flomsone. Det bør utarbeides en plan for hvor i rimelig nærhet en kan parkere biler i en flomsituasjon.

Det stilles krav om evakueringsplan for p-plass (SPA1) før det gis brukstillatelse for byggeprosjekter innenfor planområdet som forutsettes å bruke denne (§4.1.g).

### Naturmiljøet rundt Prestsjøen

Planforslaget utfordrer ikke naturmangfoldet langs Prestsjøen i forhold til byggeområdene. Det er laget planbestemmelser som skal sikre at naturverdiene ivaretas, se §2.3.1.

## 7.14 Teknisk infrastruktur

Tilstanden på deler av VA og OV-anlegg er usikker og forutsettes avklart i forbindelse med kommende byggesaker, se rekkefølgebestemmelser §4.1.

## 7.15 Avveining av virkninger

En gjennomgang av mulige virkninger av planforslaget avdekker ikke forhold som tilsier at ikke planen kan godkjennes.

## 8 Innkomne innspill

Her er det laget en skjønnsmessig oppsummering av innspill til varslet oppstart av planarbeid. Alle innspillene i sin helhet følger med som vedlegg til planforslaget. Varslingen ble gjort i 2 omganger da en utvidet planområdet mot øst etter 1. gangs varsling.

### Innspill etter 1. gangsvarsling:

#### **Statsbygg 31.10.18**

Statsbygg eier gnr/bnr 8/596. Høgskolen i innlandet er leietaker. Gjennom leietaker er Statsbygg kjent med at det pågår et planarbeid og et arbeid med en studiestedsutviklingsplan for høgskoleområdet. Statsbygg mener det er viktig at planarbeidet følger av studiestedsutviklingsplanen. Statsbygg ønsker å holdes orientert om planarbeidet og kommer tilbake med en eventuell uttalelse når det fremkommer hvordan planforslaget vil berøre Statsbyggs eiendom.

**Svar på innspill:** *Innspill tas til etterretning og normalt ville en nok gjerne hatt deres uttalelse til et planforslag før det blir lagt ut til offentlig ettersyn. Av framdriftsmessige grunner har ikke dette vært mulig før planlagt 1. gangs behandling, men det er viktig med en videre dialog med Statsbygg!*

#### **Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) 01.11.18**

NVE minner om gjeldende lovverk omhandlende flom, erosjon, skred, vassdrag, grunnvann og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft, samt deres rolle innen saksområdene.

NVE minner om viktigheten av god arealplanlegging og mulig nødvendighet for en detaljert fagkyndig utredning av flom, erosjon og skredfare.

NVE opplyser om at hvis det er behov for en konsesjonspliktavurdering av vassdragstiltak i planen (e.g. om tiltak kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser) så ber de om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.

NVE opplyser om at planen må ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.

NVE minner til slutt om aktuelle veiledere og verktøy.

**Svar på innspill:** *Kommentarer tas til etterretning og innarbeides i planarbeidet.*



### **Forsvarsbygg 15.11.18**

Forsvarsbygg informerer om at de ikke kan se at planen vil ha konsekvenser for Forsvarets eiendom, virksomhet eller arealbruksinteresser, og har derfor ingen merknader.

**Svar på innspill:** *Tas til etterretning*

### **Marianne Haglund v/ Haglund Eiendom 18.11.18**

Informerer om at hun er eier og driver av Haglund Eiendom As og har mottatt varsel på grunn av sitt eierskap i Telthusveien 5, 2450 Rena. Gnr 8 og Bnr 24, Gamle Sanboe Barnehage som pr i dag er regulert til offentlig formål og barnehage. Haglund informerer om at hun ønsker at denne eiendommen først og fremst blir regulert til bolig formål, men at hun også om mulig er åpen for at denne skal kunne brukes til næringsformål. Haglund er opptatt av at eiendommen ivaretas for sin særegenhet og spesielle arkitektur.

Videre blir det informert om at Haglund Eiendom AS eier også eiendommen Postgården i Tollef Kildesgate 33, Brugata 14, 16 og 18 på Rena. Gnr 9 Bnr 4 og tomten (parkeringsplassen) i Brugata 18A Gnr 9 Bnr 146. Sistnevnte grenser inn mot Høgskole området. Denne eiendommen er ikke regulert og eier informerer om at det har vært utfordringer med søknadspliktig arbeid rundt nødvendig vedlikehold og utvikling av eiendommen.

Haglund informere om at hun ønsker at kommunen i denne prosessen rundt Høgskoleområdet kunne regulert området fra Brugata og nordover ettersom utvikling på eiendommer som ikke er regulert er svært krevende og vanskelig. Haglund mener planarbeidet gir en god anledning til å se på Rena nord mer under ett og invitere grunneiere til samarbeid sammen med kommunen om utvikling av denne delen av Rena sentrum. Hun informerer videre om at hun har snakket med flere som har eiendommer uten reguleringsplan og disse er positive til et slik samarbeid.

**Svar på innspill:** *Innspill vedrørende eiendommen gnr8/bnr24 er ivaretatt i planen. En utvidelse av planområdet ned til Brugata er drøftet tidlig i planprosessen, men ble ikke prioritert da en ønsket full fokus på Høgskoleområdet og var redd for at et utvidet planområde kunne forsinke denne prosessen.*

### **Finn Nygård 18.11.18**

Nygård minner om at de gamle bygningene Tømmerbygget, Birkelund, Sandmo og Bø med tilhørende arealer befinner seg sentralt i planområdet og at de i gjeldende planer er regulert til bevaring. Han informerer om at ivaretagelsen av disse verneverdiene ikke er berørt verken i omtalen av hensikten eller målsettingen for planarbeidet og at dette er en mangel. Han mener at ivaretagelsen av vernehensynene er et ansvar kommunen har og at gjeldende regulering til bevaring må videreføres i det forestående planarbeidet slik at man tar vare på Renas identitet og særpreg.

Nygård viser til Renas historie og særpreg, spesielt det gamle apotekbygget Sjølund (viser til fullstendig innspill for mer detaljert beskrivelse), og minner om at det er viktig å ta vare på endel av den gamle bygningsarven, som forteller stedets eldre historie og befester stedets identitet og særpreg. Det gamle apotekbygget Sjølund ble oppført i sveitserstil i 1896. Nygård påpeker at selve bygget er i tidligere kommuneplaner og kulturminneplan gitt fasadevern og mener at opphevingen av denne fredningen i

nylig godkjent kommuneplan og kulturminneplan var for å gi friere spillerom for utbyggingsinteressene i høgskoleområdet. Nygård mener det ikke var offentlighet i saken og at Historielaget ikke rakk å uttale seg. Han mener det er et eksempel på tilrettelegging for en kortsiktig, historieløs tettstedsplanlegging.

Nygård ønsker at reguleringsplanen som er under utarbeidelse likevel klarer å ivareta verneverdiene og kvalitetene det gamle apotekbygget har i seg selv og for gatebildet, og som minimum i alle fall ivaretar fasadevernet ut mot Tollef Kildesgate.

Nygård påpeker at Høgskoleområdet er en viktig del av sentrumsmiljøet og danner en avgrensning av tettstedet mot det grønne Rena i nordøst. Han opplyser om at det i reguleringsplanarbeidet for videre utbygging i området er viktig å ivareta hensynet til kvalitet slik det er gjort i gjeldende planer, og slik det på en glimrende måte ble gjort ved plasseringen og utformingen av det nye høgskolebygget som står der i dag.

Videre informerer Nygård om at kortsiktige utbyggingsinteresser ikke må friste til feilgrep slik det ble gjort med Kappabygget i sin tid og ved utbyggingen av studentboliger i Rena syd. I planarbeidet etter nedleggelsen av Rena kartonfabrikk var hovedmålsettingen å åpne Rena mot syd og mot Glomma, og at utbygging skulle skje ved nedtrappende og åpen lamellbebyggelse ut mot elva og grøntområdene. Nygård mener at til tross for tidligere grundig planarbeid og faglige utredninger ble det ved dispensasjonsbehandling gitt klarsignal for oppføring av hybelbyggene i form av store, langsgående og sikthindrende bygninger. Nygård mener at dispensasjonen skjedde mot alle faglige råd, og var i strid med både intensjoner og juridisk bindende bestemmelser i gjeldende plan. Han mener videre at hybelbyggene og Kappabygget nå danner en 300 meter lang «mur» mot Glomma og informerer om at slike feilgrep ikke må gjentas i Rena.

Nygård mener at videre utvikling og utbygging av tettstedet er viktig, men at forutsetningene for at det skal bli bra er at skjer med kvalitet forankret i stedets særpreg og identitet. Han frykter at de snevre utbyggingsinteressene skal bli for dominerende. Nygård håper til slutt at planene for høgskoleområdet vil tilpasses til det omkringliggende verneverdige bygningsmiljøet og Prestsjøområdet.

**Svar på innspill:** *Finn Nygård som tidligere kommuneplanlegger og leder av planavdelingen har viktig kunnskap om både sted og historikk. Hans innspill inneholder nyttige påminnelser som er verdt å ta med seg. Vedrørende Sjølund-eiendommen vil nok mange være enige med Nygård her, men saken er behandlet og godkjent av både politiske og antikvariske myndigheter. Prosjektgruppe ønsker ikke å ta en omkamp på vernespørsmålet her, men reguleringsplanen har en klar intensjon om at en her skal få en ny bebyggelse som ivaretar viktige næringsinteresser og en tidsriktig arkitektur som også på sikt kan framstå som et positivt bidrag til historien om bygningsmassen i Rena sentrum.*

### **Statens Vegvesen (SV) 19.11.18**

SV kommenterer at behovet for en trafikkanalyse må vurderes basert på tiltakets omfang (trafikkøkning) og kapasitet i det berørte veinettet. Statens vegvesen forutsetter at konsekvensene forbundet med tilknytningen til riks- og fylkesvegnettet, trafiksikkerhet, støyforhold og tilrettelegging for gående og syklende (i lys av trafikksituasjon og skoleveg- og kollektivtilbud)

vurderes og ivaretas på en god måte i det videre planarbeidet. Trygg adkomst for gående og syklende er spesielt viktig.

SV minner om at trafikksikkerheten også skal vurderes internt på planområdet. Byggegrense og frisiktsoner må innarbeides i plankartet. Overvann må håndteres slik at dette ikke ledes til veigrøfter eller andre dreneringssystemer knyttet til fylkesvegnettet.

**Svar på innspill:** Adkomst til planområdet skjer via Tollef Kildes gate (både fra nord og sør) og ny samleveg direkte fra rv215 øst for tettbebyggelsen i Rena sentrum. Dette er gater bygd etter dagens krav og vil tåle betydelig økt trafikk. Internt i området er det ryddet opp med gangveg/fortausløsninger som skal ivareta sikkerheten til myke trafikanter. Parkeringsløsning (lang-/korttids parkering) så langt en kan forutse, er ivaretatt. En har ut fra dette pluss at byggeprogram pr. i dag ikke er avklart, vurdert at en trafikkanalyse ikke er nødvendig, men imøteser en evt. videre dialog på dette.

### **Fylkesmannen i Hedmark (FMH) 19.11.18**

FMH legger til grunn at forslag til reguleringsplan utarbeides i tråd med føringer i overordnet plan og at nasjonale føringer og forventninger legges til grunn for planleggingen, samt at medvirkning blir ivaretatt.

FMH opplyser om at Høgskoleområdet ligger i tilknytning til Prestsjøen og planområdet omfatter deler av denne. Prestsjøen er registrert som en rik kulturlandskapssjø av viktig verdi (B) med bra potensial for interessant ferskvannsflora og -fauna. FMH viser til prinsippene nedfelt i §§ 8 – 12 i naturmangfoldsloven. Disse prinsippene skal legges til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet som berører natur. Fylkesmannen minner om at det må redegjøres for kunnskapsgrunnlag og hvordan naturverdiene i området er ivaretatt når planforslaget sendes på høring.

Fylkesmannen minner videre om de rikspolitiske retningslinjene for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Det er opparbeidet tursti langs store deler av sjøen. I sørøst er det tilrettelagt for bading og annen menneskelig aktivitet. Planområdet omfatter deler av disse arealene som er regulert som friområde i gjeldende plan. FMH forutsetter at det settes av tilstrekkelige og egnede arealer for lek, utendørs opphold og møteplasser. FMH minner om at planforslaget bør legge til rette for å sikre forholdene for gående og syklende innenfor området og grønne smett gjennom planområdet. FMH ber om at dekning av leke-/oppholdsareal for leilighetene/boligene synliggjøres i forbindelse med utlegging av et eventuelt planforslag til offentlig høring og at det i bestemmelsene bør stilles krav til opparbeiding av arealene utover tilsåing, herunder krav til lekeapparater og beplantning/skjerming. Det bør videre stilles krav om at arealene er ferdig opparbeidet samtidig med at første boenhet tas i bruk.

FMH minner om at samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige forhold skal ivaretas i reguleringsplanen på grunnlag av vurdering og analyse av risiko og sårbarhet. Dette skal også omfatte klimatilpasning og konsekvenser av klimaendringer. Det kreves at slike vurderinger og analyser synliggjøres i plandokumentet.

Videre minner FMH om aktuelle veiledere og minner om at planen må ta hensyn til nasjonale mål og føringer når det gjelder;

- Reduksjon av klimagassutslipp, effektivisere og legge om bruken av energi



- Tilpasning til klimaendringer
- Universell utforming i planlegging av uteareal og bygninger
- Sikring av miljømessig forsvarlige fellesløsninger for avløp og vannforsyning
- Kartlegging og sikring mot støy.
- Vurdering av luftkvalitet og behov for avbøtende tiltak.
- Utbygging tilpasset landskap og omgivelser.

Til slutt minner FMH om at ett eksemplar av SOSI-fil og PDF-fil til alle arealplaner som sendes på høring skal oversendes Statens kartverk Hamar for kontroll.

FMH har ut over det dette ingen vesentlige merknader til oppstartsmeldingen, men legger til grunn at de får anledning til å uttale seg til et eventuelt planforslag når det er utlagt til offentlig ettersyn.

**Svar på innspill:** *Kommentarene er innarbeidet i planforslaget, og hensyn til naturverdier og opprettholdelsen av friluftsområder og turstier er belyst og ivaretatt i bestemmelser og planbeskrivelse. Krav til nærlekeplass er ivaretatt hvis en velger å bygge leiligheter. Klimakonsekvenser er så vidt kommentert, men ikke utførlig drøftet.*

### **Eidsiva Nett (EN) 19.11.18**

EN påpeker at de har eksisterende elanlegg i planområdet i form av høyspentkabler, transformatorer, lavspentkabler, skap og rør. Kart som viser plassering av anlegg for dagens situasjon og når planlagte arbeider i Tollef Kildes gate blir ferdigstilt er vedlagt.

EN ønsker at eksisterende nettstasjoner/trafoer settes av som energianlegg-trafo (energiformål) i Reguleringsplan med et byggeforbud på minimum 5 meter fra transformator til bygning (brennbart materiale), slik at det blir satt en hensynsone (byggeforbudssone) på 5 meter rundt transformatoren. EN ønsker at eksisterende og evt. nye nettstasjoner markeres som fareområde (hensynsone) i reguleringsplan.

EN minner om at det innenfor alle formål bør tillates plassert små tekniske fellesanlegg som nettstasjoner/trafoer, kabelskap, kabler osv. unntatt områder regulert til vegformål.

EN påpeker at det generelt ikke er tillat å bygge over jordkabler ift. Sikring av tilgang dersom kabelen må graves opp for feilretting.

EN opplyser om at en ny frittstående nettstasjon med en transformator vil medføre et areal på 5 x 5 meter og en byggeforbudssone (hensynsone) på 5 meter rundt nettstasjonen. Nettstasjoner kan i planen settes av som energianlegg-trafo (energiformål) regulert til nettstasjon/trafo. EN minner om at en nettstasjon bør plasseres så sentralt som mulig i forhold til behov (effekt).

EN opplyser at om evt. ved behov for høy effekt over 1250 A må transformator plasseres vegg i vegg med kundens lavspenntavle i bygg. Nettstasjon som evt. integreres i eller i tilknytning til bygg, skal plasseres på bakkeplan som et tilbygg eller innvendig i den etasje som er i flukt med utvendig terreng. Det skal være adkomst hele døgnet direkte inn i nettstasjonsrom fra bakkenivå. Person- og transportadkomst til nettstasjon i bygg skal være gjennom pardør i fasaden. Det skal tilstrebes å etablere to yttervegger til det fri slik at ventilasjon og trykkavlastning kan utføres på en tilfredsstillende måte.

EN minner om at det er viktig at de har nødvendig tilgang/adgang hele døgnet til anlegg som eies, driftes og vedlikeholdes av EN. Det må være uhindret kjørbare adkomst for lastebil med kran til nettstasjon.

Videre minner EN om at det er viktig å avklare effektbehov, slik at behov for elanlegg kan planlegges. Ved behov for nettstasjon/transformator må reguleringsplan med bestemmelser inneholde valg/muligheter eller krav i forhold til plassering av ny nettstasjon/transformator og fremføring av teknisk infrastruktur som kabler osv. i planområdet.

Til slutt opplyser EN om at ved alle gravearbeider i nærheten av deres kabler, vil de etter forespørsel påvise kablene og at ved graving og bruk av andre maskiner nær eksisterende elanlegg kan det være nødvendig å iverksette sikringstiltak.

**Svar på innspill:** *Kommentarene er innarbeidet i planforslaget og eksisterende nettstasjoner/trafoer er satt av som energianlegg-trafo (energiformål) i Reguleringsplan med et byggeforbud på minimum 5 meter fra transformator til bygning.*

## Hedmark Fylkeskommune (HFK) 29.11.18

### Planfaglige forhold

HFK minner om at det ved utvikling av høgskoleområdet er viktig at Rena sentrums identitet og stedsånd bevares gjennom god stedstilpassing av eventuell ny eller endring av eksisterende bebyggelse. De kommenterer videre at området må utvikles på slik måte at eksisterende kvaliteter bevares, og at man legger opp til å tilføre sentrum nye kvaliteter.

HFK minner om at det forutsettes at planprosessen gjennomføres i henhold til overordnet lov- og planverk og viser til gjeldene veiledere og verktøy, samt rundskriv om barn og planlegging.

HFK forutsetter at hensyn som grønnstruktur, vann- og avløp, overvannshåndtering, veg- og parkeringsløsninger, universell utforming og folkehelseperspektivet blir tilstrekkelig ivaretatt.

### Kulturvern faglige forhold

HFK påpeker at det ikke er opplysninger i arkivet om automatisk fredete kulturminner innen planområdet. Planområdet er allerede nedbygget, og de ser det derfor ikke som nødvendig med befarings i saken. Det tas likevel forbehold om eventuelle ikke registrerte kulturminner, derav kulturminner under markoverflaten og HFK viser til lov om kulturminner §8, annet ledd.

Videre påpekes det at dersom det under arbeidets gang viser seg at nyere tids kulturminner vil bli berørt i forbindelse med gjennomføring av planen må verneverdien av berørte kulturminner avklares. Vernehensyn som er nødvendig innarbeides i planen med tilpassede hensynssoner og tilhørende bestemmelser.

HFK viser til at det er mange bevaringsverdige bygninger innenfor planområdet, noen er SEFRAK-registrert og andre ikke. I den senere tid har fylkeskommunen gitt uttalelse knyttet til noen bygninger innenfor planområdet som ligger mot Tollef Kildes gate. Uttalelsene er vedlagt i det fullstendige innspillet.

Til slutt kommenterer HFK at kommunen kan vurdere om planarbeidet bør tas opp i regionalt planforum til dialog og drøfting.

**Svar på innspill:** *Innspill tas til etterretning og er ivaretatt gjennom dokumentasjon av bebyggelse, bevaringshensyn og planforslag, se kap. 5.5, 6.2.11 og 7.3.*

#### **Innspill i forbindelse med varsling av utvidet planområde:**

##### **Forsvarsbygg 18.02.18**

Forsvarsbygg informerer om at etter utvidelsen av planområdet omfatter planen nå deler av deres eiendom (gnr. 8 bnr. 41), og at arealet benyttes til parkering samt innkjøring til parkeringskjeller for boliger på samme eiendom.

Forsvarsbygg opplyser derfor om at de forbeholder seg retten til å komme med merknader/innspill når planutkast foreligger.

**Svar på innspill:** *Kommentarer tas til etterretning.*

##### **Fylkesmannen i Innlandet 07.03.19**

Fylkesmannen har ingen vesentlige merknader til utvidelse av planområdet, men viser til deres merknader til varsel om oppstart i brev datert 19.11.2018.

**Svar på innspill:** *Tas til etterretning.*

##### **Statens vegvesen (SV) 08.03.19**

SV påpeker at utvidelsen medfører at det må gjøres spesielle vurderinger knyttet til trafiksikkerhet for myke trafikanter ved krysning av Brugata.

**Svar på innspill:** *Kryssing av Brugata er ivaretatt med fortau og 2 fotgjengeroverganger på strategiske steder.*

### **Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) 15.03.19**

NVE minner om gjeldende lovverk omhandlende flom, erosjon, skred, vassdrag, grunnvann og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft, samt deres rolle innen saksområdene.

NVE minner om viktigheten av god arealplanlegging og mulig nødvendighet for en detaljert fagkyndig utredning av flom, erosjon og skredfare.

NVE opplyser om at hvis det er behov for en konsesjonspliktutredning av vassdragstiltak i planen (e.g. om tiltak kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser) så ber de om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.

NVE opplyser om at planen må ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.

NVE minner til slutt om aktuelle veiledere og verktøy.

**Svar på innspill:** *Innspill tas til etterretning. Det ligger ikke inne ny arealbruk mht byggeområder som berører NVE's interesser. Parkeringsplasser i flomsone er kommentert som del av ROS-analysen. Fjernvarmeleverandør vil bli kontaktet med tanke på innspill ved offentlig ettersyn.*

### **Hedmark Fylkeskommune (HFK) 25.03.19**

HFK påpeker at den endrede plangrensen ikke har konsekvenser for kjente kulturminner eller planfaglige forhold. Fylkesdirektørens uttalelse til planoppstart av 29.11.2018 står ved lag.

**Svar på innspill:** *Tas til etterretning.*

## **9 Avsluttende kommentar fra forslagsstiller**

Det er ikke avdekket forhold som tilsier at dette prosjektet ikke kan settes ut i livet.

20.05.2020/ Rev. 24.11.2020/Rev ihht KS-vedtak 16.12.2020

P.A.R./M.H.