

Vår saksbehandler
Ajeen Arvesen, tlf.

Dokumentdato
22.06.2020
Deres dato

Vår referanse
2020/24 ARAJ
Deres referanse
2020/1354-7203/2020

ÅMOT KOMMUNE

Torget 1
2450 RENA

Tilbakemelding - Detaljreguleringsplan for høgskoleområdet på Rena - 1. gangs behandling - offentlig ettersyn - Åmot kommune

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til plansaken som dere har sendt på høring. DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor dette generelle svaret.

Det er Fylkesmannen som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Fylkesmannen har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.

DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:

- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter
- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)

Siden Fylkesmannen har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Fylkesmannens oppfølging. DSB samarbeider med Fylkesmannen og vil gi faglig innspill til Fylkesmannen dersom det er nødvendig. Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.

Vi viser for øvrig til www.dsb.no for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.

Med hilsen
for Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Administrasjon

Helle G Nielsen
Seksjonssjef

Ajeen Arvesen
Førstekonsulent

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.



Norges
vassdrags- og
energidirektorat

Åmot kommune
Torget 1
2450 RENA

Vår dato: 22.06.2020
Vår ref.: 201839910-7
Arkiv: 323
Deres dato: 19.06.2020
Deres ref.: 2020/1354 -7203/2020

Saksbehandler:
Torleiv Yli Myre

NVEs generelle tilbakemelding ved offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for høyskoleområdet på Rena - Åmot kommune, Innlandet

Vi viser til høringsdokument datert 19.06.2020.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE gir råd og veiledning om hvordan disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven.

NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til overordnede planer og veiledning/opplæring av kommuner med store utfordringer innen vårt saksområde. I tillegg prioriterer vi å gi uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Dette går fram av [brev til kommunene 29.09.2017 om NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen](#), der vi ber kommunen om å skrive tydelig i oversendelsesbrevet hva en eventuelt ønsker bistand til i den enkelte sak. I denne saken kan vi ikke se at det er bedt om slik bistand. NVE gir derfor en generell tilbakemelding i denne saken.

For generell informasjon og veiledning knyttet til NVEs saksområder viser vi til:

- [NVEs karttjenester](#) viser informasjon om flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg.
- [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#) beskriver hvordan interessene bør ivaretas i planen, slik at en unngår innsigelse og dermed svarer ut sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift, samt ivaretar vassdragsinteresser og andre NVE-temaer på en forsvarlig måte.
- [NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar](#) beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og konkret hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i planen.
- [NVEs sjekkliste for reguleringsplan](#) er et nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområder er vurdert og godt nok dokumentert.

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett: www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor
Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge
Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Region Nord
Kongens gate 52-54
Capitolgården
8514 NARVIK

Region Sør
Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest
Naustdalsvegen. 1B
6800 FØRDE

Region Øst
Vangsvæien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR

- [NVEs sider om urbanhydrologi](#) og www.miljokommune.no gir nyttig informasjon om hvordan man bør håndtere overvann i arealplanlegging. Vi viser også til Norsk Vanns veileder A162 – «Veiledning i klimatilpasset overvannshåndtering» og Norsk Vanns rapport B22 - «Vann og avløp i arealplanlegging og byggesaksbehandling», <https://www.norskvann.no/index.php/kompetanse/va-bokhandelen>.
- Klimaservicesenteret/klimaprofilene www.klimaservicesenter.no
- Flere nyttige veiledere og verktøy finnes på www.nve.no/arealplan.

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelse og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Hvis det likevel er behov for NVEs bistand i saken, kan NVE Region Øst kontaktes med en konkret forespørsel.

Med hilsen

Toril Hofshagen
regionsjef

Torleiv Yli Myre
seniorrådgiver

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

Kopi til:

FYLKESMANNEN I INNLANDET

Åmot kommune
Torget 1
2450 RENA

Deres ref: 2020/1354
Vår ref: 2018/225042
Dato: 06.07.2020
Org.nr: 985 399 077

Statens tilsyn for planter, fisk, dyr og næringsmidler



VEDRØRENDE DETALJREGULERINGSPLAN FOR HØGSKOLEOMRÅDET PÅ RENA - 1. GANGS BEHANDLING - OFFENTLIG ETTERSYN

Mattilsynet har gått gjennom detaljreguleringsplanen og har ingen kommentarer til den.

Med hilsen

Helge Heimstad
Spesialinspektør

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.
Dokumenter som må ha signatur blir i tillegg sendt i papirversjon.*



Retur: Elvia AS
Postboks 4100, 2307 Hamar

Side 1 av 1

Åmot kommune
Torget 1
2450 RENA

Foretaksregister	980 49 698 MVA
Vår referanse	19/00098-35
Saksbehandler	Roger Nebylien
Deres referanse	2020/1354-7203/2020
Dato	08.07.2020

Elvia - Detaljreguleringsplan for høgskoleområdet på Rena

Elvia AS har ingen kommentarer til detaljreguleringsplan for høyskoleområdet på Rena 1. gangs behandling – offentlig ettersyn. Våre innspill er så langt godt ivaretatt i planforslaget.

Med vennlig hilsen
Elvia AS

Roger Nebylien
Planingeniør

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

NB! Ved svar på dette brevet benyttes referanse: **19/00098-35**



Til	Vår saksbehandler	Vår dato	Vår referanse
Åmot kommune	Solveig Jarstadmarken	10.08.2020	2018/4420-7/315
Torget 1		Tidligere dato	Tidligere referanse
2450 RENA			2020/1354

Detaljreguleringsplan for høgskoleområdet på Rena - 1. gangs behandling - offentlig ettersyn - uttale

Viser til mottatte varsel om detaljregulering av høgskoleområdet på Rena – 1 gangs offentlig ettersyn.

Forsvarsbygg uttaler seg i denne type saker med det utgangspunkt å skulle ivareta forsvarssektorens arealbruksinteresser.

Forsvarsbygg sin eiendom gnr 8 bnr 41 er omfattet av reguleringsforslaget.

Parkeringsarealet o_SPA2 er i planforslaget avsatt til parkering for Forsvarets leilighetsbygg på gnr 8 bnr 41. Dette er positivt for å ivareta parkeringskapasitet til Forsvarets leilighetsbygg.

Tilgrensende areal til fortau O_SF1 og 2 er i reguleringsforslaget foreslått avsatt til annen veggrunn- grøntareal.

I vedtatt reguleringsplan for Rena camping og idrettsområdet er dette arealet regulert til boligbebyggelse. Vi etterspør hvorfor arealet nå er foreslått omregulert til samferdselstiltak. Vi kan ikke se at det er terrengmessige hensyn i forhold til gang/ sykkelvegen som gjør det nødvendig å avsette dette arealet til annen veggrunn.

Innenfor arealet foreslått regulert til annen veggrunn- grøntareal står det en avfallsbu som benyttes av leilighetsbyggene. Eiendommen gnr 8 bnr 41 er i dag effektivt utnyttet, noe som gjør det vanskelig å finne erstatningsareal til avfallsbua.

Forsvarsbygg ber om at arealet foreslått omregulert til annen veggrunn – grøntareal i tilknytning til o_SF 1 og 2 beholder sitt opprinnelige formål som boligbebyggelse.

Silje Østerås
Leder marked
Forsvarsbygg eiendomsforvaltning region øst

Solveig Jarstadmarken
Arealplanlegger
Forsvarsbygg eiendomsforvaltning region øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor ikke signert.

Fra: fin-ny@online.no (fin-ny@online.no)

Sendt: 13.07.2020 11:05:43

Til: Postmottak Åmot

Kopi: post@innlandetfylke.no

Emne: Høringsuttalelse til reguleringsplanforslag for Høgskoleområdet

Vedlegg:

HØRINGSUTTALELSE TIL REGULERINGSPLANFORSLAG FOR HØGSKOLEOMRÅDET

Hovedutvalg for kommunalteknikk og arealanlegging (HUKA) vedtok i møte 4. juni 2020 å legge ny reguleringsplan for Høgskoleområdet ut til første gang offentlig ettersyn, med høringsfrist 14. august 2020.

Før høringen av reguleringsplan rakk å bli kunngjort sendte Plan 1 AS på vegne av kommunen rammesøknad for rivning av tre bygg innenfor planområdet. Det gjelder Sjølund, det gamle gymnastikk bygget og det gamle bibliotekbygget.

Ved kommunestyrets sluttbehandling av ny kulturminneplan i april 2018, ble fasadevernet på Sjølund tatt ut, som følge av et «benkeforslag» helt på tampen, etter at ordinært offentlig ettersyn var gjennomført. Det ble gjennomført en liten begrenset ekstra høring til fylkeskommunen og Åmot historielag, men ingen offentlighet. Historielaget rakk aldri å uttale seg.

I oversendelsen av den begrensede høringen ble det skrevet at meningen med å ta bort fasadevernet ikke nødvendigvis var at Sjølund skulle rives, men for at man i den videre planleggingen av høgskoleområdet skulle stå noe friere. I fylkeskommunens tilleggsuttalelse, der det framkommer sterke argumenter mot å fjerne fasadevernet, er det lagt til grunn.

I innspill til oppstartvarselet for reguleringsplanprosessen pekte jeg på viktigheten av å ivareta det verneverdige bygningsmiljøet i Høgskoleområdet, når det nå skal videreutvikles med nye bygg og nye virksomheter. Høgskolebygget ligger der i dag, stedstilpasset, som en juvel i landskapet. Det bør tjene som eksempel på hvordan det kan gjøres på en god måte.

Foreliggende planforslag tar slik jeg kan se godt hensyn til Tømmerbygget, Birkelund, Sandmo og Bø, men det er ikke tilfelle når det gjelder Sjølund.

Det gamle apotekbygget Sjølund ble oppført i sveitserstil i 1896 og befinner seg i nordvestre del av planområdet. Det er et viktig signalbygg i kommunens hovedgate, Tollef Kildesgate, med sin interessante bygningshistorie, den karakteristisk framtreddende hjørneutformingen og beliggenheten i gatemiljøet. Det særegne gamle apotekinteriøret er i dag oppbevart på Glomdalsmuseet.

Selve bygget er i tidligere kommuneplaner og kulturminneplan gitt fasadevern. I nylig godkjent kommuneplan og kulturminneplan er vernet som før nevnt fjernet for å gi friere spillerom for utbyggingsinteressene i høgskoleområdet.

Det er viktig å ta vare på Renas identitet og særpreg. I den omfattende arkitektkonkurransen «Rena 2002» på slutten av 1980-tallet, og i oppfølgende stedsutviklingsprosjekter og plandokumenter er det lagt vekt på dette. Hvorfor skulle det nå sees bort fra?

Sjølund er et betydningsfullt bygg i kommunens «Karl Johan» - hovedgata Tollef Kildes gate. Det er bygningens ytre, og særlig hjørnet som vender mot hovedgata, som etter min mening bør tas vare på i forbindelse med utviklingen av området. Det behøver slett ikke være til hinder for ombygging og nybygg. Gjort med kvalitet vil det tvert om være berikende. Lignende grep gjøres en rekke steder i landet.

De skisserte planene i reguleringsplanforslaget om et høyhus her vil bryte brutalt med det tradisjonelle bygningsmiljøet langs Tollef Kildesgate, og være særdeles krevende å gjennomføre på en akseptabel måte.

Jeg anmoder på det sterkeste om at behandlingen av rammeplanen for rivning av Sjølund avventer reguleringsplanbehandlingen.

Etter manglende vedlikehold i mange år, er det lett å si at bygget er så dårlig at det bare er å rive hele greia. En slik beslutning må imidlertid bygge på grundig dokumentasjon av bygget sjøl og helhetlige vurderinger av forholdet til omgivelsene.

Det kulturhistorisk viktige bygget Granlund litt lenger nord ble vedtatt revet flere ganger på grunn av manglende vedlikehold og forfall, men stoppet, siste gang av fylkeskommunen med midlertidig fredningsvedtak. Nå står det der i alle sin prakt med sin mangfoldige historie.

Granlund, Alfheim og Sjølund er alle meget verdifulle bygninger i inngangen til Tollef Kildesgate og Rena sentrum i nord. De bør etter mitt syn absolutt bevares for ettertiden.

Rena sentrum har ikke råd til å miste mer av bygningsarven.

Med hilsen Finn Nygård



Åmot kommune
Torget 1
2450 RENA

Saksbehandler, innvalgstelefon

Se nederst i brevet

Uttalelse til 1. gangs behandling - offentlig ettersyn av reguleringsplan for Høgskoleområdet på Rena i Åmot

Vi viser til oversendelse datert 19.06.2020 med høring av forslag til detaljreguleringsplan for høgskoleområdet på Rena. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en videre utvikling av Høgskoleområdet med nye arealer for undervisning, næringsutvikling og boliger for både Høgskolen og Forsvaret, samt sikre utvikling av den nordlige delen av Rena sentrum og Åmot som lokalsamfunn.

Barn og unge

Med grunnlag i *De rikspolitiske retningslinjene for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR)* fremmer Fylkesmannen følgende **innsigelse**:

I reguleringsbestemmelsene pkt. 2.1.3 g) står det følgende: «Dersom det blir tilrettelagt for leiligheter som kan romme barnefamilier skal det avsettes/opparbeides et eget areal for nærlekeplass med min. 10 m2 pr. leilighet.»

I kommuneplanens arealdel pkt 2.1 *Områder for ny boligbebyggelse* er det satt krav til lekeplasser. Her kommer det blant annet frem følgende: Lekeplassene skal planlegges samtidig med den øvrige utbyggingen og opparbeides og ferdigstilles før den første boenheten tas i bruk.

Fylkesmannen forutsetter at bestemmelsene vedrørende lekeplasser blir etterkommet i det videre planarbeidet. For å sikre tilstrekkelig kvalitet på lekeområder er det viktig å stille kvalitetskrav bl.a. om solforhold og arealstørrelser i planbestemmelsene, jf. hjemmel i pbl. § 12-7 nr. 4. Det er også viktig å utforme rekkefølgebestemmelser for å sikre opparbeiding av lekeområder, friområder og trygge adkomster før nye byggeområder tas i bruk, jf. hjemmel i pbl § 12-7 nr. 10.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse for reguleringsplanen. Det opplyses at denne er utarbeidet i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3 og rundskriv fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.



Av analysen går det fram at flom i Rena og Glomma kan berøre planområdet. Dette er ikke ytterligere analysert eller utredet utover at det konkluderes med at foreslåtte byggeområder ligger utenfor hensynssonen for flomfare. Flomutsatt område er markert i plankartet som hensynsone med reguleringsbestemmelse. Vi legger til grunn at det er 200-årsflom med sikkerhetsmargin som er benyttet for hensynssonen.

Parkeringsområder for høyskolen omfattes av hensynssonen for flom. Vi legger til grunn at det slik det også framgår av analysen, blir utarbeidet plan for evakuering av parkerte kjøretøyer ved flomsituasjoner. Vi anbefaler at kommunen vurderer å innarbeide krav om utarbeidelse av slik plan i planbestemmelsene.

Med hilsen

Anne Kathrine Fossum (e.f.)
kommunal- og samordningsdirektør

Kjell Joar Rognstad
avdelingsdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:

Hans Anders Theisen, *areal og klima*, tlf. 62 55 12 23

Kjell Erik Kristiansen, *samfunnssikkerhet og beredskap*, tlf. 62 55 11 07

Hanne Kjøsnes, helse og omsorg, tlf. 62 55 11 46

Kopi til:

Statens vegvesen Region Øst	Postboks 1010	2605	LILLEHAMMER
Innlandet fylkeskommune	Pb. 4404	2325	HAMAR



Åmot kommune
Torget 1
2450 RENA

Saksbehandler, innvalgstelefon
Philip Mellison, 61 26 60 79

Svar angående imøtekommelse av innsigelse - reguleringsplan - Høgskoleområdet på Rena - Åmot kommune

Fylkesmannen i Innlandet fremmet i brev av 13. august 2020 innsigelse til § 2.1.3 bokstav g om lekeplass i reguleringsplanforslaget for høgskoleområdet på Rena.

Åmot kommune har foreslått endring av reguleringsbestemmelse §§ 2.1.3 bokstav g og 4.1 bokstav f for å imøtekomme innsigelsen og anmoder på bakgrunn av det om at Fylkesmannen i Innlandet frafaller innsigelsen til planforslaget.

Forslag til ny bestemmelse:

2.1.3 Bolig / tjenesteyting / bevertning (BKB1)

g) For leiligheter (gjelder ikke hybler =< 30 m²) skal det opparbeides et eget areal (solrikt, ikke støytsatt, sikkert) for nærlekeplass med min. 10 m² pr. leilighet. Lekeplass skal lokaliseres sammen med felles uteoppholdsplass og skal minimum inneholde huske/vippe og bord/benk. Nærlekeplass skal løses på egen tomt eller etter avtale på naboareal.

4.1 Infrastruktur og etapper for utbygging

Ved brukstillatelse

f) Utbyggingen skal fortrinnsvis foregå etappevis og nødvendig infrastruktur, adkomst, parkering, felles uteoppholdsplass, nærlekeplass og grøntanlegg ihht utomhusplan må være på plass før en kan få godkjent brukstillatelse.

Åmot kommune anmoder med bakgrunn i de reviderte reguleringsbestemmelsene om at Fylkesmannen i Innlandet trekker innsigelsen.

Konklusjon

Dersom kommunen vedtar forslag til reviderte bestemmelser, har Fylkesmannen i Innlandet ikke lenger innsigelse til planen.



Med hilsen

Øyvind Gotehus (e.f.)
avdelingsdirektør

Philip Mellison
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Innlandet fylkeskommune Pb. 4404 2325 HAMAR

Fra: Tore Arnstein Brenden (tab@syd-ost.no)

Sendt: 14.08.2020 15:10:41

Til: Postmottak Åmot

Kopi:

Emne: innspill til Detaljreguleringsplan for høgskoleområdet på Rena , arkivsak 2020/1354

Vedlegg:

Til Åmot kommune.

Fra «høgskoletomt prosjektet»

14 august 2020

Det vises til Detaljreguleringsplan for høgskoleområdet, arkivsak 2020/1354.

På vegne av «høgskoletomt prosjektet» er det behov for å gi innspill til punkt **1.9 Miljøhensyn ved gjennomføring av planen (PBL § 12-7 nr 12)**.

«.....I forbindelse med rammesøknad for tyngre bebyggelse i planområdet (mer enn 500 m2 BRA) skal det redegjøres for valg av energiløsning og hvordan den skal implementeres i byggeprosjektet. For de samme områdene skal det også redegjøres for bruk av tre som byggemateriale og valg av løsninger (materialer, transport, drift) som teller positivt i klimaregnskapet. Miljøvennlige løsninger skal prioriteres dersom det ikke blir vesentlig dyrere (inntil 10 %) enn alternative vanlig benyttede løsninger.....»
(sitat fra detaljreguleringsplanen pkt 1.9/ arkivsak 2020/1354)

Kostnadsfaktoren- prosjektrealisering.

En klausul hvor kommunen kan pålegge dyrere løsninger (inntil 10%) vil medføre sterkt redusert vilje for en utbygger til å satse og investere i Åmot kommune. I et så stort prosjekt som detaljreguleringsplanen dekker vil man være avhengig av å ha leietakere og kjøpere på plass før en evt utbygging. Byggekost på Rena er det samme som i mere sentrale områder, mens markedsprisene på leie og salg er betraktelig lavere. Et evt påslag på prosjektkostnaden på inntil 10% vil gjøre prosjektet så dyrt i markedet på Rena at det vil være svært problematisk å få leietakere og kjøpere til prosjektet. Kommunen har uttrykt at de ønsker flere leiligheter i sentrum, og gjerne tilknyttet prosjektet. Eksempelvis risikerer man at en leilighet som i utgangspunktet kan selges til 4,5 MNOK, etter denne klausulen kan bli pålagt å velge løsninger som gir en salgspris på 4,95 MNOK. Dersom totalprosjektet eksempelvis ender på 150 MNOK vil en slik klausul kunne innebære en økning på 15 MNOK. Dette er ekstrakostnader som leietakere eller kjøpere må være villige til å betale! Dette er en betydelig økning som vil ha svært negativ betydning for prosjektet i et markedet som på Rena. Det erkjennes at punktet i reguleringsplanen har en god intensjon, men vil fremstå som et hinder for faktisk utvikling av området. For enhver utbygger vil det være svært problematisk å lykkes dersom en slik klausul kommer til anvendelse.

Juridisk hjemmel.

Dialog mellom tilbydere og private utbyggere er ikke omfattet av lov om offentlige anskaffelser, og det er ingen generell offentlig innsynsrett i private foretak sin korrespondanse og forhandlingsprosesser med andre private aktører. Dette er derfor en klausul som ikke kan la seg håndheve da kommunen ikke har hjemmel til å ettergå de private aktørene ift de valgene som må tas underveis i prosessen. Punktet beskriver heller ikke hvor mye mer positivt miljømessig en løsning skal være før kommunen kan pålegge å velge en annen løsning, og hvordan forholdet mellom miljø og kostnad skal pris settes. Klausulen fremstår derfor som svært prematur og skaper manglende forutsigbarhet for evt fremtidige engasjement i prosjekter dekket av reguleringsplanen.

Generelle nasjonale bestemmelser og TEK 17 bør være tilstrekkelige for å ivareta miljøhensyn på Rena, paragraf 12-7 nr 12 i PBL skisserer ikke tiltakene i Punkt 1.9 konkret. Ved å tilføre en slik bestemmelse bidrar reguleringsplanen til å skape stor usikkerhet og å øke risikoen for en utbygger og vil kunne bidra til at prosjektet ikke blir gjennomførbart. Dermed vil punktet i videre forstand faktisk hindre intensjonen om lokal stedsutvikling og vekst på Rena.

Konklusjon og innspill til detaljreguleringsplanen

All nåværende tekst i Punkt 1.9 Miljøhensyn ved gjennomføringen av planen (PBL §12-7 nr 12) i detaljreguleringsplanen fjernes fullstendig da det er dekket opp av nasjonale bestemmelser.

Med hilsen

Tore Arnstein Brenden
Prosjektleder
Tlf 94092175



Statens vegvesen

ÅMOT KOMMUNE

Torget 1

2450 RENA

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Elin Johanne Slettum / 62553715

Vår referanse:
20/113783-2

Deres referanse:

Vår dato:
01.09.2020

Detaljreguleringsplan for høgskoleområdet på Rena – uttalelse til 1. gangs behandling – offentlig ettersyn

Vi viser til brev mottatt 19.06.2020.

Bakgrunn

Planen skal legge til rette for en videre utvikling av Høgskoleområdet med nye arealer for undervisning, næringsutvikling og boliger for både Høgskolen og Forsvaret. Den skal også 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.

Statens vegvesen sin rolle

Statens vegvesen har ansvar for å sørge for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen.

Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. Statens vegvesen har det generelle ansvaret for å påse at trafikksikkerhet og fremkommelighet ivaretas i transportsystemet.

Våre kommentarer til planforslaget

Vi mener planforslaget på en god måte legge til rette for utvikling av området. Det er positivt at planen har fokus på gode gangforbindelser for kollektivreisende. Det er positivt at kommunen har innarbeidet rekkefølgekrav til opparbeidelse av infrastruktur. Vi ber kommunen spesifisere infrastruktur som anses som nødvendig i bestemmelsene. Dette

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Parkgata 81
2317 HAMAR

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

gjelder spesielt delområdene for parkering og fortau. Vi ber også om at bestemmelsene sikrer god og hensiktsmessig plassering av sykkelparkering.

Statens vegvesen har ingen øvrige merknader, ingen av merknadene er til hinder for kommunes egengodkjenningen av planen.

Seksjon transportforvaltning
Med hilsen

Hans Martin Asskildt
Seksjonsleder

Slettum Elin Johanne

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
FYLKESMANNEN I INNLANDET, Postboks 987, 2604 LILLEHAMMER
INNLANDET FYLKESKOMMUNE, Postboks 4404 Bedriftssenteret, 2325 HAMAR



Innlandet
fylkeskommune

Samfunnsutvikling - Kommunal veiledning og plan
Samferdsel - Trafikk og miljø
Kultur - Kulturarv

Åmot kommune
Torget 1

2450 RENA

Deres ref:
2020/1354

Vår ref:
2020/39605-9
Gunhild Kirsti Sem
Kjetil Skare
Christer Danmo
Thea Sørensen

Dato:
28.08.2020

Merknader til detaljreguleringsplan for høgskoleområdet på Rena - 1. gangs behandling - offentlig ettersyn - Åmot kommune

Viser til oversendelse fra Åmot kommune angående forslag til detaljreguleringsplan for høgskoleområdet på Rena. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en videre utvikling av Høgskoleområdet med nye arealer for undervisning, næringsutvikling og boliger både for Høgskolen og Forsvaret.

Merknader

Innlandet fylkeskommune er positive til at kommunen gjennom sitt utviklingsselskap har startet prosessen med å detaljregulere området. Ved at kommunen selv regulerer området vil påvirke den helhetlige planlegging på tvers av eiendomsgrenser og planområder, og styre utviklingen til det beste for Rena sentrum ved at stedets identitet, miljøer og kvaliteter blir ivarettatt og videreutviklet. Den vil være et godt eksempel og en pådriver for en god utvikling som grunnlag for fremtidige arealplaner i Rena sentrum. Slik vi ser planforslaget kan vi dessverre ikke se at dette er synliggjort i særlig stor grad.

Planforslaget fremstår etter vår vurdering som tilfeldig og lite stedstilpasset. Illustrasjonene i planbeskrivelsen, til tross for at de ikke er juridisk bindende og skal fremstå som volumstudier, indikerer en type bebyggelse sammen med planbestemmelsene om byggehøyder som individuelle bygninger uten tilknytning til stedet. Vurderingene som er gjort i særutskriften og planbeskrivelsen er til dels mangelfull og indikerer at det muligens ikke er jobbet nok med stedstilpasningen. Eksempelvis er det i stor grad fokusert på solanalyser med hensyn til byggehøyder, ikke forholdet til de eksisterende bygningene, Rena sentrums identitet, bygningsmiljøer, kulturmiljøverdier, siktlinjer, offentlige rom, forholdet til kirken og pipen, landskapet osv. Dette er svært synd da det tidligere har vært jobbet veldig godt med utformingen av Rena sentrum og høgskoleområdet. Det har gjennom flere plannivå blitt tatt gode grep for å sikre kvaliteter, deriblant plassering og utforming av høgskolebygningen med hensyn til avslutning av Rena sentrum i nord og forholdet til vannet.

Byggehøyder og bygningsvolumer

Innenfor arealformålsområde BKB1 i planforslaget åpnes det for en maksimal gesimshøyde på 18 meter (5 etasjer) mot Tollef Kildes gate, inntil 30 meter (8 etasjer) på inntil 12% av

Postadresse:
Postboks 4404
Bedriftssenteret
2325 Hamar

Besøksadresse:
Innlandet fylkeskommune
Parkgata 64
Hamar

Telefon: +47 62 00 08 80
E-post: post@innlandetfylke.no
Internett: www.innlandetfylke.no
Org.nr.: 920717152

område BKB1 (420 m2 BYA), minst 15 meter fra formålsgrensen mot Tollef Kildes gate, og for øvrig innenfor planformålsområde BKB1 en maksimal gesimshøyde på 22 meter (6 etasjer). Dette er i strid med planbestemmelsene i kommuneplanens arealdel som tillater en gesimshøyde på inntil 10 meter og mønehøyde på inntil 14 meter innenfor Rena sentrum.

Fylkeskommunen er uenig i at grepet som er gjort hvor ny bebyggelse fristilles fra den bevaringsverdige bebyggelsen i høyde og volum. Dette er etter vår vurdering ikke en god måte å forholde seg til den bevaringsverdige bebyggelsen på. Høyde, størrelse og utforming av de foreslåtte bygningene, spesielt høyblokka, bryter med stedets karakter og vil fremstå massivt og ruvende på omkringliggende bebyggelse og landskap. Avstanden mellom ny og bevaringsverdig bebyggelse kan ikke veie opp for dette. Bestemmelsen som gjelder for kulturminner som omfattes av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer for i Åmot fra 2018 sier følgende om byggetiltak nær et kulturminne/kulturmiljø:

«Ved byggetiltak nær et kulturminne/kulturmiljø skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med mål om å ivareta kulturminnets/ kulturmiljøets kvaliteter. Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet/kulturmiljøet»

Etter vår oppfatning er den foreslåtte nye bebyggelsen i strid med denne delen av bestemmelsen. Volum og høyde på den foreslåtte bebyggelsen vil dominere bebyggelse og omgivelsene langt utover reguleringsplanens grenser og kan komme til å utfordre eksisterende landemerker slik som kartongfabrikkpipa og Åmot kirke som i sin tid ble tegnet av Henrik Bull og bygd for å være et landemerke for Rena.

Vi oppfordrer kommunen om å holde seg innenfor bestemmelsene i gjeldende kommuneplan. Ny bebyggelse som forholder seg bedre til Tollef Kildes gate når det gjelder høyde og volum vil kunne bidra til å binde høyskoleområdet og tettstedet sammen på en bedre måte og på det viset forsterke tettstedets karakter.

Barn- og unge

Det fremgår av planbeskrivelsen og planbestemmelsene at det åpnes for boliger innenfor arealformålet o_BKB1, og at *“dersom det blir tilrettelagt for leiligheter som kan romme barnefamilier skal det avsettes/opparbeides et eget areal for nærlekeplass med min. 10 m2 pr. leilighet”*.

Vi kan ikke se av Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, rundskriv T-2/08 *“Om barn og planlegging”* eller Plan- og bygningsloven at det kun skal etableres lekeplass og tilfredsstillende uteoppholdsarealer dersom det blir tilrettelagt for leiligheter som kan romme barnefamilier. Planbestemmelsen er således i strid med sentralt gitte lover og retningslinjer.

For at planforslaget skal tilfredsstillende barn- og unges interesser må det sikres tilstrekkelig uteoppholdsareal jf. kommuneplanens arealdel planbestemmelser og tilstrekkelig areal for nærlekeplass jf. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging § 5. Arealet for nærlekeplass må være stort nok til at universell utforming sikres og at nærlekeplassen kan inneholde de funksjons- og kvalitetskrav som er spesifisert i de rikspolitiske retningslinjene. Dette innebærer at arealene tilfredsstiller veileder T-1442/2016 *“Støy i arealplanlegging”*, at det fastsettes rekkefølgekrav i planbestemmelsene som sikrer at lekeplassen(e) blir opparbeidet før boligbebyggelsen tas i bruk, at de inneholder lekeapparater og muligheter for voksne å sitte, samt at har tilfredsstillende solforhold.

Verneverdig bebyggelse

Det er positivt at hensynssonen for verneverdig bebyggelse på Birkelund, Sandmo, den gamle barneskolen og Bø videreføres i planforslaget. Vi er imidlertid svært skeptisk til den foreslåtte saneringen av bebyggelsen på 8/23, 8/152 og 8/22. I tidligere høringsuttalelse til

kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer datert 09.04.2018, samt til foreslått riving av «Gymbygget» datert 04.06.2018 har Hedmark fylkeskommune pekt på viktige verneverdier ved den bebyggelsen som nå foreslås revet, og oppfordret dere til å se på brukspotensialet i eksisterende bygningsmasse som ramme for videreutvikling av høyskoleområdet. Vi savner en slik vurdering i det foreliggende planforslaget. Gjenbruk av verneverdig bebyggelse bidrar til kulturmiljø og lokal identitet, er samfunnsøkonomisk gunstig og klimabesparende. At dere selv utelater en slik vurdering i et eget utviklingsprosjekt, vurderer vi som presedensskapende.

Bebyggelsen som foreslås sanert har stor betydning for den stedlige kvaliteten i denne delen av Rena sentrum. Særlig representerer apotekbygget Sjølund lokalhistoriske verdier som en av de eldste i området og som et viktig element i gatebildet i Tollef Kildes gate. De to bygningene fra etterkrigstiden har også lokal verdi, som gode eksempler på etterkrigsarkitektur, der mye av det opprinnelige er bevart. Vi gjentar derfor oppfordringen om å gjøre en ny vurdering av brukspotensial og transformasjonspotensiale i den eksisterende bygningsmassen, spesielt apotekbygningen Sjølund.

Vegstruktur og parkering

Tollef Kildes gate følger den gamle allfarveien langs vestsiden av Glomma og representerer en av de eldste gatene i Rena sentrum og et utgangspunkt for den strukturen som ble etablert fra slutten av 1800-tallet og fremover. Tollef Kildes gate er regulert til hensynssone bevaring (H570_23) fra Haugedalsvegen i sør, forbi høyskoleområdet og frem til Heggeveien i nord. Hensynssonen er ikke videreført i reguleringsplanforslaget. Dette må rettes opp før vedtak av planen. Videre kan vi ikke se at bestemmelsene i kulturminneplanen er fulgt opp i planforslaget. Den foreslåtte nye bebyggelsen forholder seg ikke til veistrukturen i Tollef Kildesgate på noen god måte. De første reguleringsplanene for området forutsatte at bygningenes fasade lå ut mot gaten, slik apotekerbygningen Sjølund fremdeles gjør. Gjenreisningsarkitekturen på 8/22 og 8/707 er trukket inn fra gaten. Dersom dere kommer frem til at dere ikke ønsker å ta vare på gjenreisningsarkitekturen bør ny bebyggelse trekkes ut mot gateløpet igjen for å forsterke gatestrukturen.

Det eksisterer i dag en forbindelse mellom høyskoleplassen og Tollef Kildes gate via Bjørkestien. Bjørkestien lager en siktlinje fra høyskoleplassen og sikrer at folk kan ferdes mellom høyskolen og Tollef Kildes gate på en effektiv måte. Vi vurderer at denne forbindelsen vil være viktig å opprettholde av hensyn til de gående og syklende, samt at den skaper en siktlinje fra høyskoleplassen som øker attraktiviteten til plassen. Vi oppfordrer derfor kommunen til å sikre denne forbindelsen og siktlinjen i planforslaget.

Frisikt

Det er tegnet inn enkelte hensynssoner for friskt og frisktlinjer i kartet. Vi anbefaler det benyttes en helhetlig tilnærming/løsning for å sikre friskt i alle kryss og avkjørsler.

Det er ellers svært uheldig at det legges opp til gateparkering innenfor frisktlinja ved krysset Tollef Kildes gate * Telthusvegen. Fylkeskommunen ber om at dette justeres. Dette for å ivareta trafikksikkerheten i Tollef Kildes gate.

Bestemmelser knyttet til offentlige trafikkarealer

For å sikre opparbeidelse av offentlige trafikkarealer (fortau etc), bør det knyttes bestemmelser om dette i «krav om utomhusplaner» og videre følges opp gjennom rekkefølgebestemmelser. Foreslåtte planbestemmelser (jf. § 1.8 og § 4) fremstår noe uklare hva angår dette.

Automatisk fredete kulturminner

Det er positivt at varslingsplikten i kulturminneloven § 8 andre ledd er innarbeidet i bestemmelsene. Vi har ingen flere merknader til automatisk fredete kulturminner i planen.

Konklusjon

Fylkeskommunen anser planforslaget som ikke tilstrekkelig bearbeidet. Vi ber kommunen utarbeide et nytt forslag som tar vare på de kvalitetene som finnes i området fra før, og bistår gjerne med veiledning dersom det er ønskelig. Ny bebyggelse må forholde seg til eksisterende bebyggelse og gatestruktur når det gjelder plassering, størrelse og volum. Det må videre gjøres en ny vurdering av brukspotensial og transformasjonspotensiale i den eksisterende bygningsmassen. Vi imøteser derfor planen til en 2. gangs høring.

Med vennlig hilsen

Kristin Ryen Reithaug
seksjonsleder

Christer Danmo
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:
FYLKESMANNEN I INNLANDET
STATENS VEGVESEN