



## Åmot kommune

Enhet for Plan - Byggesak -  
Geodata

Arkivsak: 2020/1354

Saksbehandler: Caroline Sand

### Detaljreguleringsplan for høgskoleområdet på Rena - 2. gangs behandling

| Utvalg                                          | Utvalgssaksnr. | Møtedato   |
|-------------------------------------------------|----------------|------------|
| Hovedutvalg kommunalteknikk og arealplanlegging | 2020/59        | 09.12.2020 |
| Kommunestyret                                   | 2020/80        | 16.12.2020 |

#### Vedlegg

- 1 Reguleringsplankart
- 2 Reguleringsbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Utredning av transformasjonsverdi - 30.10.2020
- 5 Uttalelser til offentlig ettersyn - samlet
- 6 Oppstartsmøtereferat

#### Rådmannens forslag til innstilling:

Saken legges frem med to alternative forslag til innstillinger. Innstillingene knytter seg til at planforslaget fremmes med to alternativer til reguleringsbestemmelser vedrørende byggehøyder.

##### Alternativ 1:

Åmot kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 detaljreguleringsplanen for høgskoleområdet på Rena med alternativ 1 vedrørende byggehøyder i § 3.5 i reguleringsbestemmelsene, samt de øvrige mindre endringene som har blitt innarbeidet i planen før 2. gangs behandling. Rådmannen gis fullmakt til å gjøre mindre redaksjonelle endringer i plandokumentene i etterkant av vedtaket.

##### Alternativ 2:

Åmot kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 detaljreguleringsplanen for høgskoleområdet på Rena med alternativ 2 vedrørende byggehøyder i § 3.5 i reguleringsbestemmelsene, samt de øvrige mindre endringene som har blitt innarbeidet i planen før 2. gangs behandling. Rådmannen gis fullmakt til å gjøre mindre redaksjonelle endringer i plandokumentene i etterkant av vedtaket.

#### Hovedutvalg kommunalteknikk og arealplanleggings behandling i møte 09.12.2020:

Silje Østerås ba om å få vurdert sin habilitet – Hun ble erklært inhabil og fratrådte i behandling av saken.

Nytt forslag fra HUKA:

Åmot kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 detaljreguleringsplanen for høgskoleområdet på Rena med alternativ 1 vedrørende byggehøyder i § 3.5 i reguleringsbestemmelsene, samt de øvrige mindre endringene som har blitt innarbeidet i planen før 2. gangs behandling.

Reguleringsplanens § 3 pkt. 3.5 samt planbeskrivelsens pkt. 6.2.12 endres som følger:

c) Innenfor #3 gjelder maksimal gesims-/mønehøyde på 18 m

d) 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.

Rådmannen gis fullmakt til å gjøre mindre redaksjonelle endringer i plandokumentene i etterkant av vedtaket.

Forslaget fra HUKA ble satt opp imot rådmannens forslag.

Forslaget fra HUKA ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak i Hovedutvalget for kommunalteknikk og arealplanlegging 09.12.2020:**

Åmot kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 detaljreguleringsplanen for høgskoleområdet på Rena med alternativ 1 vedrørende byggehøyder i § 3.5 i reguleringsbestemmelsene, samt de øvrige mindre endringene som har blitt innarbeidet i planen før 2. gangs behandling.

Reguleringsplanens § 3 pkt. 3.5 samt planbeskrivelsens pkt. 6.2.12 endres som følger:

c) Innenfor #3 gjelder maksimal gesims-/mønehøyde på 18 m

d) 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.

Rådmannen gis fullmakt til å gjøre mindre redaksjonelle endringer i plandokumentene i etterkant av vedtaket.

#### **Kommunestyrets behandling i møte 16.12.2020:**

HUKA sitt forslag til vedtak enstemmig vedtatt

#### **Kommunestyrets vedtak i møte 16.12.2020**

Åmot kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 detaljreguleringsplanen for høgskoleområdet på Rena med alternativ 1 vedrørende byggehøyder i § 3.5 i reguleringsbestemmelsene, samt de øvrige mindre endringene som har blitt innarbeidet i planen før 2. gangs behandling.

Reguleringsplanens § 3 pkt. 3.5 samt planbeskrivelsens pkt. 6.2.12 endres som følger:

c) Innenfor #3 gjelder maksimal gesims-/mønehøyde på 18 m

d) 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.

Rådmannen gis fullmakt til å gjøre mindre redaksjonelle endringer i plandokumentene i etterkant av vedtaket.

## **Bakgrunn**

Åmot kommune er forslagsstiller for det fremlagte planforslaget. Bakgrunnen for dette er at det i Åmot kommunestyre i PS 18/10 den 11.04.2018 ble vedtatt at det skulle igangsettes planarbeid for utvikling av høgskoleområdet på Rena. Utgangspunktet for planarbeidet var kommunens ønske om å legge til rette for en videre utvikling av høgskoleområdet med nye arealer for undervisning, næringsutvikling og boliger for både Høgskolen i Innlandet og Forsvaret. En av målsettingene med reguleringsplanen var å sikre høgskolens og Forsvarets tilstedeværelse i kommunen, samt å sikre utviklingen av den nordlige delen av Rena sentrum. En annen målsetting var å 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. Disse målsettingene var i tråd med satsingsområde nr. 1, om Åmot som bosteds- og vertskommune, og satsingsområde nr. 4, om lokal verdiskapning og innovasjon, i kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt av Åmot kommunestyre i PS 15/17 den 06.05.2015.

Planområdet til det fremlagte planforslaget er på ca. 63,3 dekar. Planområdet overlapper helt med reguleringsplanen for HDH-Rena, vedtatt av Åmot kommunestyre i PS 55/92 den 23.01.1992, og bebyggelsesplanen for HDH-Rena, vedtatt av Åmot bygningsråd i PS 12/93 den 05.05.1993. Planområdet overlapper også delvis med bebyggelsesplanen for kvartal S8, vedtatt av det faste utvalg for plansaker i PS 16/96 den 21.02.1996, og reguleringsplanen for Rena camping og idrettsområde, vedtatt av Åmot kommunestyre i PS 11/70 den 22.11.2011. Planforslaget vil derfor erstatte reguleringsplanen og bebyggelsesplanen for HDH-Rena, og overstyre deler av bebyggelsesplanen for kvartal S8 og reguleringsplanen for Rena camping og idrettsområde. Reguleringsplanen for HDH-Rena stiller krav til utarbeidelse av bebyggelsesplan (tilsvarer detaljreguleringsplan i dag) for oppføring av bl.a. nybygg og større tilbygg. For å kunne utvikle høgskoleområdet videre er det derfor behov for å utarbeide en ny reguleringsplan for området.

Oppstartsmøte for ny reguleringsplan for høgskoleområdet ble holdt den 22.08.2018, og oppstart av planarbeidet ble annonsert i Østlendingen den 04.10.2018. Frist for innspill til planarbeidet var den 19.11.2018. Det ble også varslet om utvidet planavgrensning med frist for innspill den 25.03.2019. Det kom flere innspill som er redegjort for under kapittel 8 i planbeskrivelsen. Reguleringsplanen har fått planID 20180400. Arbeidet med en ny reguleringsplan for høgskoleområdet ble også tatt opp som en egen sak i regionalt planforum den 18.09.2019.

Planforslaget ble 1. gangs behandlet i Hovedutvalg for kommunalteknikk og arealplanlegging (HUKA) i PS 2020/31 den 04.06.2020, og lagt ut til offentlig ettersyn i tidsrommet 19.06.2020-14.08.2020. Innspillene som kom i forbindelse med offentlig ettersyn er oppsummert og kommentert under «Vurderinger».

## **Vurdering**

Planforslaget som ble behandlet i HUKA i PS 2020/31 den 04.06.2020 var en del av et stort og spennende samfunnsutviklingsprosjekt for Åmot kommune. Etter 1. gangs behandling av planforslaget har prosjektet blitt vesentlig innsnevret. Hovedfokuset i prosjektet den siste tiden

har vært rettet mot boliger for Forsvaret. Prosjektet har sett på tomte der gymbygget står som en mulig plassering av et bygg med forsvarsboliger. Det er foreløpig ingen konkrete planer for bibliotekbygget eller Sjølund. Rådmannen mener det er viktig å se hele høgskoleområdet i sammenheng, og i et langsiktig perspektiv.

Fremlagte planforslag åpner bl.a. for en kombinert bebyggelse med boliger og privat/offentlig tjenesteyting/bevertning mot Tollef Kildes gate, samt arealer for fremtidig utvidelse av høgskolen vest for dagens høgskolebygg. Planforslaget gir mange muligheter for hvordan fremtidig bygningsmasse kan løses. Det blir dermed svært viktig å påse at planlagt bebyggelse innenfor høgskoleområdet innehar nødvendig kvalitet og er stedtilpasset. Planforslagets reguleringsbestemmelser slår også fast at bebyggelse og aktivitetsanlegg skal gis en utforming og fargebruk som harmonerer med sted og landskap. I denne forbindelse kan det nevnes at det også foreligger en visuell veileder for Rena, kalt «Visuelt miljø på Rena, veileder», som er datert mars 1998, og en «Kulturhistorisk analyse av Rena sentrum», som er datert februar 1991, som begge fremdeles er gjeldende, jf. kapittel 12.1 i kommunedelplanen for kulturminner og kulturmiljø, vedtatt av Åmot kommunestyre i PS 18/8 den 11.04.2018.

Planforslagets reguleringsbestemmelser vedrørende byggehøyder har blitt endret etter 1. gangs behandling bl.a. på bakgrunn av innspill mottatt i forbindelse med offentlig ettersyn og at prosjektet er redusert. Byggehøydene i planforslaget som ble lagt ut til offentlig ettersyn kan ikke lenger forsvares med et samfunnsperspektiv. Planforslaget legges derfor nå frem med to reduserte alternative reguleringsbestemmelser vedrørende byggehøyder. Det forutsettes at endelig avgjørelse vedrørende byggehøyder tas i forbindelse med vedtaket av planen.

I kapittel 6.1.1 i planbeskrivelsen finnes illustrasjoner som viser muligheter for hvordan området kan bebygges innenfor de to alternative rammene som er foreslått i reguleringsbestemmelse § 3.5 i planforslaget. Det påpekes at illustrasjonene er å betrakte som volumstudier.

Alternativ 1 åpner for relativt høy bebyggelse i forhold til den omkringliggende eksisterende bebyggelsen. Dette alternativet utfordrer overordnede føringer vedrørende byggehøyder gitt i kommuneplanens arealdel, vedtatt av Åmot kommunestyre i PS 18/9 den 11.04.2018. En løsning med så høy bebyggelse på tomte med gymbygget vil kunne fremstå som et ruvende element, dersom det ikke gjøres grep for å «trappe ned» inntrykket ved å bebygge de omkringliggende byggetomtene. Illustrasjonene av alternativ 1 viser en lignende bygning på tomte til gymbygget som det prosjektet har sett på. De øvrige byggene på illustrasjonene av alternativ 1 er kun illustrasjoner av hvordan bebyggelsen rundt kan løses for å tone ned det høyeste volumet noe visuelt sett.

Alternativ 2 er i henhold til kommuneplanens arealdel vedrørende byggehøyder. Innlandet fylkeskommune anbefaler i sin høringsuttalelse at reguleringsplanen forholder seg til kommuneplanens bestemmelser om byggehøyder. Ved nye byggeprosjekter er overordnede føringer som er gitt i kommuneplanens arealdel ofte et godt utgangspunkt for en bebyggelse som passer inn i det aktuelle området. Illustrasjonene som viser en mulig løsning for alternativ 2 synliggjør at det er mulig å bygge et stort volum også ved å forholde seg til kommuneplanens

arealdel. Illustrasjonene for alternativ 2 er framstilt både med flatt tak og med saltak. For nordre del av Rena sentrum vil en løsning med saltak visuelt sett være å foretrekke dersom bygningskroppene ikke er altfor brede. Det er imidlertid også andre forhold som spiller inn med tanke på muligheter til å løse et byggeprogram, tomteutnyttelse og økonomi.

Deler av planområdet er i bebyggelsesplanen for HDH-Rena, bebyggelsesplanen for kvartal S8 og kommunedelplanen for kulturminner og kulturmiljø avsatt til bevaring av kulturmiljø. Dette gjelder eiendommene Kirkenær (gbnr. 8/12), Bø (gbnr. 8/38), Sandmo (gbnr. 8/24), Birkelund (gbnr. 8/21) og ferdselsåren Tollef Kildes gate. Bygningene på de fire førstnevnte eiendommene har også fasadevern. Dette er videreført i planforslaget gjennom hensynssoner for bevaring av kulturmiljø med tilhørende reguleringsbestemmelser, samt fasadevern. Kommunedelplanen for kulturminner og kulturmiljøes bestemmelser som er aktuelle for høgskoleområdet er videreført i planforslaget for å ivareta det bevaringsverdige kultur- og bygningsmiljøet. Det kan f.eks. nevnes at det ved byggetiltak nær et kulturminne/kulturmiljø, skal legges særlig vekt på en helhetsvurdering med mål om å ivareta kulturminnet/kulturmiljøets kvaliteter. Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet/kulturmiljøet. Tilstrekkelig avstand til kulturminnet skal vektlegges.

I kommuneplanens arealdel tillates det ikke boliger i 1. etasje mot Tollef Kildes gate og mot gater avsatt til sentrumsformål. Planforslaget åpner imidlertid for at det kan tillates boliger på gateplan mot Tollef Kildes gate, men kun på den nordligste delen av område BKB1, dvs. eiendommen Sjølund. Dette vurderes som akseptabelt på bakgrunn av at denne eiendommen ligger i ytterkant av sentrumsområdet.

I planforslaget er det øremerket et eget parkeringsareal for ny bebyggelse lengst øst i planområdet (Åmot eng). Dette er viktig for å kunne løse et parkeringskrav til eventuelle hybler hvor det ikke vil være økonomisk forsvarlig å bygge parkeringshus. Planforslaget legger også opp til korttidsparkering i Telthusveien og i Tollef Kildes gate.

Et annet moment som kan trekkes fram er at det er innarbeidet rekkefølgebestemmelser i planforslaget for å sørge for at nødvendig infrastruktur er på plass til riktig tid i byggeprosessen. Det kan også nevnes at planforslaget åpner for ferdsel langs Prestsjøen nord for høgskolen gjennom regulert gangveiforbindelse. Dette kan f.eks. gjøre områdene rundt Prestsjøen lettere tilgjengelig fra Tollef Kildes gate via høgskoleområdet.

### **Innspill mottatt i forbindelse med offentlig ettersyn**

Som tidligere nevnt, ble det opprinnelige planforslaget 1. gangs behandlet i HUKA i PS 2020/31 den 04.06.2020, og lagt ut til offentlig ettersyn i tidsrommet 19.06.2020-14.08.2020.

Fylkesmannen i Innlandet fremmet innsigelse til planforslaget. For øvrig kom det høringsuttalelser fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, Norges vassdrags- og energidirektorat, Mattilsynet, Elvia AS, Forsvarsbygg, Finn Nygård, «Høgskoleprosjektet» v/Tore Arnstein Brenden, Statens vegvesen og Innlandet fylkeskommune. Hvordan innsigelsen

ble løst er oppsummert i tabellen under. De øvrige høringsuttalelsene er også oppsummert, samt kommentert av rådmannen i *kursiv*.

| FRA                                             | HØRINGSUTTALELSER - OPPSUMMERT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | VURDERINGER                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap | <p>DSB har gitt en generell høringsuttalelse der de bl.a. viser til veileder for samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter. DSB nevner kort fylkesmannens rolle i plansaker, og at de samarbeider med fylkesmannen ved behov. DSB lister opp følgende områder som de har innsigelsesmyndighet på:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter</li> <li>- Transport av farlig gods</li> <li>- Brannsikkerhet herunder tuneller og underjordiske anlegg</li> <li>- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)</li> </ul> | <i>Høringsuttalelsen tas til orientering.</i>                                                                                  |
| Norges vassdrags- og energidirektorat           | NVE har gitt en generell høringsuttalelse der de nevner sine saksområder og oppgaver, samt henviser til diverse veiledere og informasjonsmateriell.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <i>Høringsuttalelsen tas til orientering.</i>                                                                                  |
| Mattilsynet                                     | Mattilsynet har ingen merknader til planforslaget.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                |
| Elvia AS                                        | Elvia AS har ingen merknader til planforslaget.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                |
| Forsvarsbygg                                    | Forsvarsbygg ber om at det tilgrensende arealet til fortau o_SF1 og 2 som er foreslått omregulert til annen veggrunn - grøntareal i planforslaget, beholder sitt gjeldende arealformål som er boligbebyggelse.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <i>Høringsuttalelsen tas til etterretning. Det aktuelle arealet er tilbakeført til boligformål i reguleringsplanforslaget.</i> |

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Finn Nygård              | <p>Nygård anbefaler at behandlingen av rammesøknaden for rivning av bl.a. Sjølund avventer reguleringsplanbehandlingen.</p> <p>Nygård mener at planforslaget tar godt hensyn til tømmerbygget, Birkelund, Sandmo og Bø, men ikke Sjølund. Han påpeker at Sjølund er et betydningsfullt bygg i sveitserstil fra 1896 i Renas hovedgate, Tollef Kildes gate. Nygård mener at bygningens ytre, og spesielt det karakteristiske hjørnet som vender ut mot hovedgata, bør tas vare på i forbindelse med utviklingen av høgskoleområdet, og at dette ikke trenger å være en hindring for ombygging og nybygg.</p> <p>Nygård mener at et høyhus på høgskoleområdet vil bryte brutalt med det tradisjonelle bygningsmiljøet langs Tollef Kildes gate, og at det vil være særdeles krevende å gjennomføre på en akseptabel måte.</p> | <p><i>Merknaden tas til etterretning. Rammesøknaden vil ikke bli behandlet før planen er vedtatt.</i></p> <p><i>Rådmannen er enig i at Sjølund er et gammelt bygg som ideelt sett skulle bestått. Utredningen av transformasjonspotensialet til Sjølund har imidlertid avdekket at byggets tilstand gjør det vanskelig å se for seg en økonomisk bærekraftig transformasjon av bygningen.</i></p> <p><i>Merknaden tas til etterretning. Den foreslåtte bestemmelsen som tillot et tårnformet bygg på inntil 30 m er fjernet fra bestemmelsene.</i></p> |
| Fylkesmannen i Innlandet | <p>Fylkesmannen fremmer innsigelse til den foreslåtte reguleringsbestemmelsen om nærlekeplass (§ 2.1.3 i planforslaget). Fylkesmannen viser til § 2.1 i kommuneplanens arealdel vedrørende krav til lekeplasser, og forutsetter at dette følges opp i reguleringsplanarbeidet. Fylkesmannen nevner videre at det er viktig å stille krav om bl.a. solforhold, arealstørrelser og rekkefølgebestemmelser.</p> <p>Fylkesmannen påpeker at parkeringsområdet for høgskolen omfattes av hensynssone for flom, og legger derfor til grunn at det blir utarbeidet en plan for evakuering av parkerte kjøretøyer ved flomsituasjoner. Fylkesmannen anbefaler at det innarbeides et krav om dette i reguleringsbestemmelsene.</p>                                                                                                   | <p><i>Innsigelsen tas til etterretning. §§ 2.1.3 og 4.1 i planforslaget ble omarbeidet, og fylkesmannen trakk sin innsigelse i brev av 12.11.2020.</i></p> <p><i>Merknaden tas til etterretning. Krav om evakueringsplan er innarbeidet i § 4.1 bokstav i i reguleringsbestemmelsene.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| «Høgskoletomtprosjektet» v/Tore Arnstein Brenden | <p>Brenden mener at den foreslåtte reguleringsbestemmelsen om at miljøvennlige løsninger skal prioriteres dersom det ikke blir vesentlig dyrere (inntil 10 %) enn alternative vanlig benyttede løsninger, vil skape problemer med tanke på skaffe leietakere og kjøpere til prosjektet, samt at det vil medføre redusert vilje for en utbygger til å satse og investere i Åmot kommune. Brenden nevner videre at bestemmelsen ikke lar seg håndheve, da kommunen ikke har hjemmel til å ettergå de private aktørene i forhold til de valgene som tas underveis i prosessen. Brenden mener at den foreslåtte bestemmelsen skaper manglende forutsigbarhet for eventuelle framtidige engasjement i prosjekter dekket av reguleringsplanen, og at den vil kunne hindre lokal stedsutvikling og vekst på Rena. Brenden mener at generelle nasjonale bestemmelser og TEK17 er tilstrekkelige for å ivareta miljøhensyn på Rena, og ber om at hele § 1.9 om miljøhensyn ved gjennomføring av planen fjernes fra planforslaget.</p> | <p><i>Høringsuttalelsen tas ikke til etterretning. Den nevnte reguleringsbestemmelsen er tidsriktig og sier noe om intensjonen med planen. Bestemmelser med lignende innhold har også vært foreslått i andre reguleringsplaner, også i andre kommuner. Det å eventuelt fjerne den nevnte bestemmelsen fra planforslaget vil innebære en vesentlig endring. Dette vil i så fall utløse krav om ny 1. gangs behandling og nytt offentlig ettersyn.</i></p> |
| Statens vegvesen                                 | <p>Statens vegvesen mener planforslaget tilrettelegger for utvikling av området på en god måte, og ser det som positivt at planen har fokus på gode gangforbindelser for kollektivreisende. Statens vegvesen er også positive til at det er innarbeidet rekkefølgekrav til opparbeidelse av infrastruktur, men ber kommunen spesifisere infrastruktur som anses som nødvendig i reguleringsbestemmelsene. Dette gjelder spesielt delområdene for parkering og fortau.</p> <p>Statens vegvesen ber også om at bestemmelsen sikrer god og hensiktsmessig plassering av sykkelparkering. Statens vegvesen påpeker at ingen av merknadene er til hinder for kommunens egengodkjenning av planen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p><i>Siden man ønsker å legge til rette for flere muligheter i planforslaget, anser rådmannen at detaljnivået rundt infrastruktur er tilstrekkelig.</i></p> <p><i>Siden man ønsker å legge til rette for flere muligheter i planforslaget, anser rådmannen at detaljnivået rundt sykkelparkering er tilstrekkelig. Se for øvrig § 1.6 bokstav b i planforslaget vedrørende sykkelparkering.</i></p>                                                     |



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Innla<br/>ndet<br/>fylke</p> | <p><u>Verneverdig bebyggelse</u><br/>Fylkeskommunen mener planforslaget fremstår som tilfeldig og lite stedtilpasset. Fylkeskommunen mener det skulle ha vært mer fokus på forholdet til de eksisterende bygningene, Rena sentrums identitet, bygningsmiljøer, kulturmiljøverdier, siktlinjer, offentlige rom, forholdet til kirken og pipa, landskapet osv.</p> <p>Fylkeskommunen mener at ny bebyggelse ikke bør fristilles fra den bevaringsverdige bebyggelsen i høyde og volum. 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. Fylkeskommunen oppfordrer kommunen til å holde seg innenfor bestemmelsene i gjeldende kommuneplan vedrørende byggehøyder.</p> <p>Fylkeskommunen viser til kommunedelplanen for kulturminner og kulturmiljø i forhold til byggetiltak nær et kulturminne/kulturmiljø (kulturminneplanen), og mener at den foreslåtte nye bebyggelsen er i strid med kulturminneplanen.</p> <p>Fylkeskommunen er negativ til den foreslåtte saneringen av apotekbygget Sjølund og gymbygget, men spesielt Sjølund, som er en av de eldste bygningene i området og et viktig element i gatebildet i Tollef Kildes gate. Fylkeskommunen savner en vurdering av bruks- og transformasjonspotensialet i den eksisterende bygningsmassen som ramme for videreutvikling av høgskoleområdet. Gjenbruk av verneverdig bebyggelse bidrar til kulturmiljø og lokal identitet, er samfunnsøkonomisk gunstig og klimabesparende. Å unnlate en slik vurdering vil kunne skape presedens.</p> <p><u>Barn og unge</u><br/>Fylkeskommunen mener § 2.1.3 bokstav g om lekeplass i planforslaget er i strid med sentralt gitte lover og retningslinjer. Fylkeskommunen påpeker at universell utforming må sikres og at nærlekeplassen bør inneholde de funksjons- og kvalitetskrav som er spesifisert i de rikspolitiske</p> | <p><i>Planforslaget ble utarbeidet for å gi rom for ulike løsninger, siden det var knyttet stor usikkerhet til den nye bebyggelsen. Noen endringer, som nevnt under, er innarbeidet vedrørende de nevnte temaene.</i></p> <p><i>Merknaden tas delvis til etterretning. Bestemmelsen som åpnet for ei høyblokk er fjernet fra planforslaget. Planforslaget legges for øvrig frem med to alternativer til reduserte byggehøyder, der alternativ 2 er i henhold til kommuneplanens arealdel.</i></p> <p><i>Merknaden tas til etterretning. Kulturminneplanens bestemmelse vedrørende byggetiltak nær et kulturminne/kulturmiljø er innarbeidet i § 3.4 i planforslaget.</i></p> <p><i>Merknaden tas til etterretning. Det har blitt gjort en utredning av transformasjonspotensialet til Sjølund, gymbygget og bibliotekbygget, der det ble konkludert at det ikke vil være verken økonomisk eller særlig praktisk å satse videre på disse bygningene. Rapporten med denne utredningen ligger som vedlegg til saksframlegget.</i></p> <p><i>Merknaden tas til etterretning. Se oppsummeringen av fylkesmannens innsigelse og hvordan den ble løst.</i></p> |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>retningslinjene. Dette innebærer at arealene tilfredsstiller T-1442/2016, at de inneholder lekeapparater og mulighet for voksne å sitte, at de har tilfredsstillende solforhold, samt at det innarbeides rekkefølgebestemmelser for opparbeidelse av lekeplass i reguleringsplanen.</p> <p><u>Veistruktur og trafikale forhold</u><br/>Fylkeskommunen påpeker at kulturminneplanens hensynssone H570_23 langs Tollef Kildes gate ikke er videreført i reguleringsplanforslaget, og at dette må rettes opp før vedtak av planen.</p> <p>Den foreslåtte nye bebyggelsen forholder seg ikke til veistrukturen i Tollef Kildes gate på noen god måte. Eventuell ny bebyggelse bør trekkes ut mot gateløpet for å forsterke gatestrukturen.</p> <p>Fylkeskommunen vurderer at Bjørkestien er viktig å opprettholde av hensyn til gående og syklende, samt at den skaper en siktlinje fra høgskoleplassen. Fylkeskommunen oppfordrer derfor til at Bjørkestien sikres i planforslaget.</p> <p>Fylkeskommunen anbefaler at det benyttes en helhetlig tilnærming/løsning for å sikre frisikt i alle kryss og avkjørsler. For å ivareta trafiksikkerheten i Tollef Kildes gate ber fylkeskommunen om at den foreslåtte gateparkeringen innenfor frisiktlinja ved krysset mellom Tollef Kildes gate og Telthusveien justeres.</p> <p>For å sikre opparbeidelse av offentlige trafikkarealer (fortau etc.) bør det knyttes bestemmelser om dette i «krav om utomhusplaner» og videre gjennom rekkefølgebestemmelser. §§ 1.8 og 4 i planforslaget fremstår noe uklare hva angår dette.</p> <p><u>Konklusjon</u><br/>Fylkeskommunen ber kommunen utarbeide et nytt planforslag som tar vare på de kvalitetene som finnes i området fra før, og imøteser derfor planen til en 2. gangs høring.</p> | <p><i>Merknaden tas til etterretning. Kulturminneplanens hensynssone H570_23 er innarbeidet i planforslaget.</i></p> <p><i>Bebyggelsen som det vises til var bare illustrert som en mulig volumstudie. Planforslaget inneholder nå nye alternative volumstudier.</i></p> <p><i>Merknaden tas til etterretning. Bjørkestien er sikret med et bestemmelsesområde i planforslaget.</i></p> <p><i>Det er enveiskjøring fra vest mot øst i Telthusveien for å unngå konflikt med frisikt med parkerte biler i Tollef Kildes gate ved ev. utkjøring fra Telthusveien..</i></p> <p><i>§ 4 i planforslaget stiller krav om at bl.a. nødvendig infrastruktur, adkomst og parkering må være på plass før det kan gis brukstillatelse. Rådmannen anser bestemmelsen som tilstrekkelig.</i></p> <p><i>Rådmannen er svært overrasket over fylkeskommunens høringsuttalelse med tanke på at fylkeskommunen ikke ga noen negative signaler i regionalt planforum den 18.09.2019, og heller ikke har fremmet innsigelse til planforslaget.</i></p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## **Konklusjon**

Rådmannen anbefaler at reguleringsplanen vedtas med de endringene som har blitt innarbeidet i plandokumentene før 2. gangs behandling, og at det gjennom vedtaket tas endelig stilling til hvilket alternativ vedrørende byggehøyder som skal gjøres gjeldende.