



Åmot kommune

Plan, byggesak og geodata

Arkivsak: 2026/54

Saksbehandler: Caroline Sand

Endring av reguleringsplanen for Osneset - forenklet prosess

Utvalg	Utvalgssaksnr.	Møtedato
Hovedutvalg kommunalteknikk og arealplanlegging	2026/20	16.06.2026

Vedlegg

- 1 Søknad om mindre endring av reguleringsplanen for Osneset
- 2 Gjeldende reguleringsplankart
- 3 Gjeldende reguleringsbestemmelser
- 4 Høringsbrev
- 5 Uttalelse fra Liv Marie Karlsen
- 6 Uttalelse fra Bjørn Stenseth
- 7 Uttalelse fra Åmot brann og redning
- 8 Uttalelse fra Statsforvalteren i Innlandet
- 9 Uttalelse fra Innlandet fylkeskommune

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Hovedutvalget for kommunalteknikk og arealplanlegging vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 forslag til endring av reguleringsplanen for Osneset ved forenklet prosess, jf. søknad datert 13.01.2026.

Kommunedirektøren gis fullmakt til å omarbeide plandokumentene i henhold til fremlagte forslag til reguleringsendring.

Hovedutvalg kommunalteknikk og arealplanleggings behandling i møte 16.06.2026:

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalg kommunalteknikk og arealplanlegging 16.06.2026:

Hovedutvalget for kommunalteknikk og arealplanlegging vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 forslag til endring av reguleringsplanen for Osneset ved forenklet prosess, jf. søknad datert 13.01.2026.

Kommunedirektøren gis fullmakt til å omarbeide plandokumentene i henhold til fremlagte forslag til reguleringsendring.

Bakgrunn

Enhet for kommunal drift i Åmot kommune søker om endring av reguleringsplanen for Osnasset.

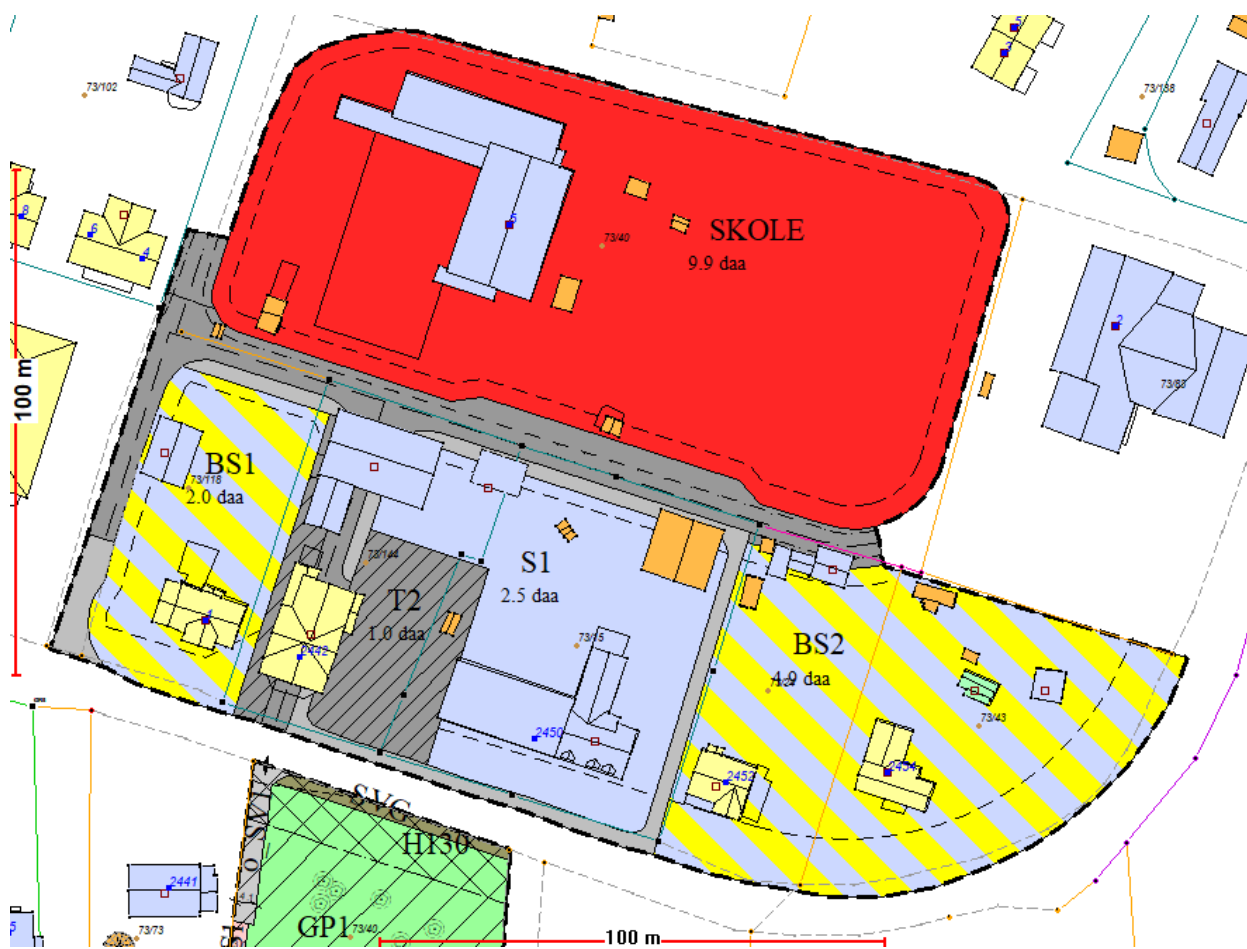
Reguleringsendringen det søkes om gjelder kun området som er avsatt til *offentlige bygninger - skole* (fig. 1), dvs. eiendommen gbnr. 73/40 - Olav Nilsens vei 5. Bakgrunnen for reguleringsendringen er at Osen oppvekstsenter er lagt ned, og at Åmot kommunestyre har vedtatt at eiendommen skal legges ut for salg. For å tilrettelegge for salget er det ønskelig å endre arealformålet på eiendommen slik at det kan romme mer enn bare skole.

Det søkes derfor om å endre arealformålet fra *offentlige bygninger - skole* til *bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting*. Arealformålet *bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting* innbefatter en rekke underformål, inkludert *undervisning* (slik som skole er), men også underformålene *barnehage, forsamlingslokale, helse- eller omsorgsinstitusjoner, kulturinstitusjoner, administrasjon og forsamlingslokale for tro- og livssynsutøvelse*.

Den foreslåtte endringen av arealformålet vil gi noe videre rammer ved et eventuelt salg. Dersom en fremtidig kjøper ønsker aktivitet på eiendommen som går ut over arealformålet *bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting*, er denne selv ansvarlig for en eventuell prosess med omregulering.

Reguleringsendringen i denne saken innebærer endringer i både arealplankartet og reguleringsbestemmelsene. I arealplankartet vil arealformålet *offentlige bygninger - skole* endres til *bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting*. Avgrensningen til arealformålet vil være uforandret.

I reguleringsbestemmelsene vil endringen innebære at § 7 endres. Endringen medfører at selve overskriften til bestemmelsen endres fra «*Områder for offentlige bygninger*» til «*Område for offentlig eller privat tjenesteyting*». I tillegg vil § 7 bokstav a endres fra «*I området skal oppføres bygninger for offentlige formål som angitt på planen*» til «*I området skal det oppføres bygninger for offentlig eller privat tjenesteyting*». De øvrige bestemmelsene under § 7 videreføres slik de er.



Figur 1: Kart over gjeldende reguleringsplan for Osneset. Det aktuelle arealet er farget rødt og er avsatt til skole.

Gjeldende reguleringsplan for Osneset (planID 3422_198543) ble vedtatt av Åmot kommunestyre den 24.01.1985, og ligger vedlagt dette saksframlegget. I tillegg er reguleringsplanen tilgjengelig digitalt via følgende lenke:

<https://arealplaner.no/aamot3422/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3422&planidentifikasjon=198543>

Endringsforslaget ble sendt på høring den 22.04.2026 til berørte myndigheter, naboer og andre berørte i området med frist for å komme med uttalelse innen den 20.05.2026. Innkomne uttalelser omtales nærmere under «Vurdering».

Vurdering

Denne saken dreier seg om en reguleringsendring som kun omfatter lokale forhold, og der berørte parter kan avgrenses i forhold til lovpålagt mulighet for uttalelse og medvirkning. Søknaden fremmes derfor som en reguleringsendring etter forenklet prosess (tidligere kalt mindre endring). Reguleringsendringer som kan behandles etter forenklet prosess er endringer som i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd.

Kommunedirektøren er generelt positiv til at reguleringsplaner endres når det over tid oppstår behov for endringer. Å løse slike endringsbehov gjennom å endre reguleringsplaner fremfor

dispensasjonsbehandling kan bl.a. bidra til bedre demokratisk forankring gjennom lovpålagt høring/medvirkning, mer helhetlige arealvurderinger, redusert risiko for presedens og uthuling av planverket, styrket legitimitet og kvalitet i planverket, og økt forutsigbarhet for alle involverte parter i fremtidige byggesaker.

I gjeldende reguleringsplan for Osnasset er det aktuelle arealet, som nevnt, avsatt til kun skole. Det fremlagte endringsforslaget innebærer at arealformålet endres til et mer overordnet arealformål. Det nye arealformålet vil skape mer fleksibilitet, slik at det aktuelle arealet også kan benyttes av andre virksomheter enn kun skole. Samtidig ligger det en avgrensning i type virksomhet gjennom selve arealformålet, dvs. tjenesteyting.

I forbindelse med høringen av forslaget til planendring har det kommet inn høringsuttalelser fra Liv Marie Karlsen, Bjørn Stenseth, Åmot brann og redning, Statsforvalteren i Innlandet og Innlandet fylkeskommune. Høringsuttalelsene er oppsummert og vurdert av kommunedirektøren i tabellen under.

Fra	Høringsuttalelse - oppsummert	Kommunedirektørens vurderinger
Liv Marie Karlsen, 23.04.2026	Karlsen skriver at hun ønsker at skolebygningen blir brukt til noe fornuftig.	Tatt til orientering.
Bjørn Stenseth, 23.04.2026	Stenseth skriver at han håper at skolebygningen blir tatt vare på og brukt til noe.	Tatt til orientering.
Åmot brann og redning, 18.05.2026	Åmot brann og redning har ingen innvendinger til den foreslåtte reguleringsendringen, under forutsetning av at brann- og redningsmessige forhold ivaretas ved evt. senere byggesak, bruksendring og etablering av ny virksomhet. Åmot brann og redning anbefaler at det tas inn en reguleringsbestemmelse om dokumentasjon av brannsikkerhet, slukkevann, adkomst og tilrettelegging for rednings- og slukkeinnsats.	Tatt til orientering. Dette vil bli fulgt opp i evt. fremtidige byggesaker. Det er ikke nødvendig med en egen reguleringsbestemmelse, da dette er forankret i lovverk og vil bli fulgt opp i evt. fremtidig byggesak.
Statsforvalteren i Innlandet, 19.05.2026	Statsforvalteren har ingen vesentlige merknader til den foreslåtte reguleringsendringen.	
Innlandet fylkeskommune, 19.05.2026	Fylkeskommunen påpeker at det i reguleringsplanen er avsatt en ny adkomstvei fra fv. 215 og inn til skolen. Denne går gjennom en eksisterende boligeiendom. Dagens adkomst fra fv. 215 er regulert til gang- og sykkelvei. Ut fra alder på reguleringsplanen,	Da kommuneplanens arealdel ble vedtatt i 2018, ble alle arealplaner gjennomgått, og 53 eldre bebyggelses- og reguleringsplaner opphevet. Reguleringsplanen for Osnasset ble videreført fordi den fortsatt var relevant. Som fylkeskommunen påpeker, går nyere

	behov for innløsning og at skolen nå er lagt ned, antar fylkeskommunen at det er lite sannsynlig at reguleringsplanen blir gjennomført. Fylkeskommunen mener derfor at reguleringsplanen burde oppheves. Fylkeskommunen mener også at siden arealet i kommuneplanens arealdel er avsatt til bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, vil den gå foran den gamle reguleringsplanen ved motstrid. Fylkeskommunen mener derfor at man kan legge til grunn at også privat tjenesteyting er i samsvar med arealplan. Skolen er en klassisk skolebygning med helhetlig og godt bevart arkitektur. Fylkeskommunen anbefaler at det legges en hensynssone for bevaring av kulturmiljø over skolebygningen. Fylkeskommunen skriver videre at de håper at man finner en ny og spennende bruk av bygningen gjennom transformasjon, samtidig som at bygningen bevarer preget av å ha vært en skole.	planer, her kommuneplanens arealdel, foran eldre planer ved motstrid. Dette innebærer f.eks. at den regulerte adkomstveien over boligeiendommen ikke lenger er gjeldende. Når det gjelder skoleområdet, er fylkeskommunens vurdering imidlertid ikke helt korrekt. Her gjelder fortsatt reguleringsplanen, siden det ikke er motstrid mellom denne og kommuneplanens arealdel. Formålet <i>offentlig eller privat tjenesteyting</i> omfatter <i>skole</i>, og reguleringsplanens mer detaljerte bestemmelser vil derfor gjelde. Å oppheve reguleringsplanen vil føre til at alle tilhørende bestemmelser faller bort, noe som ikke er ønskelig. Det vurderes derfor som mest hensiktsmessig å endre reguleringsplanen fremfor å oppheve den. Det ligger allerede en hensynssone for bevaring av kulturmiljø over store deler av Osen, inkludert skolebygningen, i kommunedelplanen for kulturminner og kulturmiljø (kulturminneplanen). Evt. fremtidige byggesaker vil også måtte vurderes etter bestemmelsene i kulturminneplanen. Kommunedirektøren anser det derfor ikke som nødvendig å starte en prosess med å innføre en hensynssone også i reguleringsplanen.
--	---	--

Endringsforslaget som nå er fremmet må kunne sies å være i tråd med satsingsområde nr. 1, om Åmot som bosteds- og vertskommune, i kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt av Åmot kommunestyre den 06.05.2015. Der nevnes det bl.a. at Åmot kommune skal sørge for arealdisponering og infrastruktur som legger godt til rette for næringsutvikling, varierte boligtilbud og tjenesteyting.

Når det fremmes forslag til endringer av reguleringsplaner, bør også forholdet til kulturminner, kulturmiljø og naturmangfold vurderes. Den aktuelle eiendommen er allerede opparbeidet, og søk i Riksantikvarens kulturminnesøk viser ingen kjente registrerte automatisk fredete kulturminner på eiendommen. Som nevnt i tabellen over, ligger det en hensynssone for

bevaring av kulturmiljø over bl.a. skolebygningen, som vil måtte hensyntas i forbindelse med evt. fremtidige byggesaker. Hensynet til kulturminner og kulturmiljø anses som tilstrekkelig ivare tatt i forbindelse med den begrensede endringen som er foreslått i denne saken.

I forhold til naturmangfoldloven (nml.) er det krav om en vurdering av endringen i forhold til de miljørettslige prinsippene i nml. §§ 8-12. Det har blitt gjort sjekk i Miljødirektoratets Naturbase, og det foreligger ikke kjente registreringer i det aktuelle området av relevans for denne saken, med unntak av det registrerte verdifulle kulturlandskapet kalt Osen-Ena. Dette kulturlandskapet sammenfaller i stor grad med hensynssonen for bevaring av kulturmiljø som ligger i kulturminneplanen. Kulturlandskapet vil derfor bli hensyntatt i forbindelse med vurderinger etter kulturminneplanen. Siden den foreslåtte endringen er begrenset og kun berører en allerede opparbeidet eiendom, mener kommunedirektøren at kunnskapsgrunnlaget knyttet til naturmangfold i området og konsekvensene av den omsøkte endringen er tilstrekkelig, og at det ut fra dette ikke anses nødvendig å innhente ny kunnskap.

Konklusjon

Fremlagte forslag til endring av reguleringsplanen for Osnasset ved forenklet prosess anbefales vedtatt.