



Detaljreguleringsplan Trudvanggata og Televeien – 1.gangsbehandling

Utvalg	Utvalgssaksnr.	Møtedato
Hovedutvalg kommunalteknikk og arealplanlegging	2026/7	03.02.2026
Kommunestyret	2026/3	18.02.2026

Vedlegg

- 1 Planbestemmelser Trudvanggata og Televeien 07.11.2025.docx
- 2 24066 A2 1-500 16.09.2025.pdf
- 3 ROS-analyse Trudvanggata og Televeien 07.11.2025.pdf
- 4 Planbeskrivelse Trudvanggata 07.11.2025.pdf
- 5 AKU-01 R 250829 Trudvanggata og Televeien, Rena - detaljregulering.pdf
- 6 Elvia (kartutsnitt).pdf
- 7 Elvia 17.06.2025 Uttalelse til varsel om oppstart av detaljreguleringsplan - Trudvanggata og Televeien.pdf
- 8 FK 20.6.2025 - Varsel om planoppstart - Detaljreguleringsplan for Trudvanggata og Televeien - Plan-ID 20240100 - Åmot kommune.pdf
- 9 Mattilsynet 19.06.2025 uttalelse til varsel om planoppstart - Detaljreguleringsplan for Trudvanggata og Televeien.pdf
- 10 NVE 04.06.2025.PDF
- 11 Statsforvalteren 24.06.2025 Uttalelse - oppstart - reguleringsplan - Åmot - detaljregulering - Trudvanggata og Televeien - 2.pdf
- 12 BaneNOR 17.06.2025.PDF
- 13 Signert møtereferat 21.06.2024.pdf
- 14 varsel oppstart planarbeid kvittering.pdf
- 15 Planbestemmelser gjeldende reguleringsplan

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Framlagte forslag til ny detaljreguleringsplan for Trudvanggata og Televeien med reguleringsbestemmelser, reguleringsplankart og planbeskrivelse med vedlegg, avvises og sendes i retur i påvente av utarbeiding og vedtak av sentrumsplan, iht. plan- og bygningslovens § 12-11.

Hovedutvalg kommunalteknikk og arealplanleggings behandling i møte 03.02.2026:

Felles forslag fra AP og Høyre:

Med referanse til politisk vedtak fattet i kommunestyret 23.10.2024:

«Åmot kommunestyre imøteser planinitiativet for «Trudvanggata og Televeien» med interesse. Sett i lys av forventet utvikling i Åmot i årene framover, er det viktig å få utredet ulike alternativer for fortetting og utvikling av tomtearealer i Rena sentrum. Kommunestyret vil også understreke behovet for samordning og oppdatering av planverket for Rena sentrum, slik at en helhetlig samfunnsutvikling og ulike behov sikres.»

Fremlagte forslag til reguleringsplan for Trudvanggata og Televeien vedtas lagt ut til offentlig ettersyn i minst seks uker i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10. Det understrekes at den beskrevne kombinerte infiltrasjons og vegetasjonsskjermen skal komme på plass innen ferdigstillelse av prosjektet.

Forslaget fra AP og Høyre ble satt opp mot forslaget fra Kommunedirektøren. Forslaget fra AP og Høyre vedtatt med 6 stemmer for, mot 1 fra SP.

Vedtak i Hovedutvalg kommunalteknikk og arealplanlegging 03.02.2026:

Med referanse til politisk vedtak fattet i kommunestyret 23.10.2024:

«Åmot kommunestyre imøteser planinitiativet for «Trudvanggata og Televeien» med interesse. Sett i lys av forventet utvikling i Åmot i årene framover, er det viktig å få utredet ulike alternativer for fortetting og utvikling av tomtearealer i Rena sentrum. Kommunestyret vil også understreke behovet for samordning og oppdatering av planverket for Rena sentrum, slik at en helhetlig samfunnsutvikling og ulike behov sikres.»

Fremlagte forslag til reguleringsplan for Trudvanggata og Televeien vedtas lagt ut til offentlig ettersyn i minst seks uker i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10. Det understrekes at den beskrevne kombinerte infiltrasjons og vegetasjonsskjermen skal komme på plass innen ferdigstillelse av prosjektet.

Kommunestyrets behandling i møte 18.02.2026:

Ordfører minnet om habilitetsvurderingen som ble gjort da saken ble behandlet 23.10.2024 der han ble vurdert som habil.

SP ved Ole Gustav Narud la frem Kommunedirektørens forslag til innstilling fra møtet i HUKA.

Hovedutvalgets forslag ble satt opp mot det originale forslaget fra Kommunedirektørens forslag. Hovedutvalgets innstilling vedtatt mot stemmer fra 4sp,1 frp Sigurd Kock og Jan bjørnar Rødsdalen SV

Vedtak i Kommunestyret 18.02.2026:

Med referanse til politisk vedtak fattet i kommunestyret 23.10.2024:

«Åmot kommunestyre imøteser planinitiativet for «Trudvanggata og Televeien» med interesse. Sett i lys av forventet utvikling i Åmot i årene framover, er det viktig å få utredet ulike alternativer for fortetting og utvikling av tomtearealer i Rena sentrum. Kommunestyret vil også understreke behovet for samordning og oppdatering av planverket for Rena sentrum, slik at en helhetlig samfunnsutvikling og ulike behov sikres.»

Fremlagte forslag til reguleringsplan for Trudvanggata og Televeien vedtas lagt ut til offentlig ettersyn i minst seks uker i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10. Det understrekes at den beskrevne kombinerte infiltrasjons og vegetasjonsskjermen skal komme på plass innen ferdigstillelse av prosjektet.

Bakgrunn

Lab4 prosjektering as har, på vegne av MKE Eiendom AS v/ Erik M. Larsen, søkt om behandling av forslag til detaljreguleringsplan for Trudvanggata og Televeien. Planområdet erstatter gjeldende reguleringsplan for Trudvanggata 11, 13, 15 og 17 (planID 2009156), vedtatt av Åmot kommunestyre den 04.11.2009.

Vedlegg til planbeskrivelsen er ROS-analyse og støyutredning til detaljreguleringsplanen.

Detaljreguleringsplanen innebærer riving av Trudvanggata 13 som er et bevaringsverdig bygg, som er del av et viktig kulturmiljø i Rena sentrum, for å etablere parkeringsplasser i tilknytning til Rema 1000.

Hensikten med planendringen er beskrevet i planbeskrivelsens kap. 2.1. og er gjengitt under.

Hensikten med planendringen er å legge til rette for økt handel og næringsvirksomhet, samtidig som en ivaretar og istandsetter et vernet kulturminne for det eldre sentrumsbildet av Rena.

Planforslaget legger opp til å utvide arealet med formål forretning/kontor (F/K1) og innskrenke arealet avsatt til bolig (B) med 0,6 daa, samt erstatte areal for felles avkjørsel (FA2).

Oppstartsmøte ble holdt den 21.06.2024. I forbindelse med oppstartsmøte konkluderte administrasjonen med at oppstart av planarbeidet ikke var forenlig med overordnet plan, og at kommunestyret måtte gjøre en vurdering av saken. Planinitiativet til reguleringsplanen ble derfor tatt til politisk behandling hos kommunestyret i sak 2024/69 den 23.10.2024. Vedtaket som ble fattet da lyder som følgende:

Åmot kommunestyre imøteser planinitiativet for «Trudvanggata og Televeien» med interesse. Sett i lys av forventet utvikling i Åmot i årene framover, er det viktig å få utredet ulike alternativer for fortetting og utvikling av tomtearealer i Rena sentrum. Kommunestyret vil også understreke behovet for samordning og oppdatering av planverket for Rena sentrum, slik at en helhetlig samfunnsutvikling og ulike behov sikres.

Vedtaket fra kommunestyret åpnet for at Lab4 prosjektering kunne varsle oppstart av planarbeid, dette ble gjort den 23.05.2025. Planen har fått planID 20240100. Innkomne innspill er redegjort for i kapittel 8 i planbeskrivelsen.

Vurdering

I forbindelse med behandling i kommunestyret den 23.10.2024 pekte administrasjonen på følgende momenter:

Det foreslåtte planområdet er på ca. 10,14 daa. Planområdet omfatter hele reguleringsplan for Trudvanggata 11, 13, 15 og 17 (planID 2009156, vedtatt 04.11.2009), samt deler av kommuneplanens arealdel (planID 20150300, vedtatt 11.04.2018). Reguleringsplanen inneholder boligformål (gbnr. 8/107 og 8/108), kombinert formål forretning/kontor samt areal avsatt til parkeringsplass. Arealet som ligger innenfor kommuneplanens arealdel er avsatt til sentrumsformål. Med sentrumsformål menes «forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen», jf. definisjon i Kommunal- og moderniseringsdepartementets reguleringsplanveileder av 10.09.2018. På arealet som ligger i kommuneplanens arealdel (gbnr. 8/90 og 8/91) planlegges kombinert formål næring/bolig. Dette er i tråd med kommuneplanens arealdel.

De tomtene som ønskes benyttet til parkeringsareal i planforslaget er i gjeldende reguleringsplan avsatt til boligformål, med hensynssone for bevaring av bygninger over. Det ble i 2023 søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen og fra kommuneplanens arealdel for å rive bygningene, for å etablere parkeringsplass. Søknaden ble trukket etter høringsrunden, der fylkeskommunen ga tydelig tilbakemelding om at bygninger som har et regulert juridisk vern må bevares. Fylkeskommunen minner om at bevaringsformålet for boligene fremdeles er svært relevant, og at bygningene har lokal høy verneverdi som viktige kulturminner fra gamle Rena sentrum.

I kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø har boligen på gbnr. 8/108 («Skoghytta») et ytterligere vern gjennom hensynssone H570_16, objekt 62 Rena sentrum. «Skoghytta» har også fasadevern gjennom kulturminneplanen. Boligen innehar således et ekstra vern hjemlet i plan- og bygningsloven, utover reguleringsplanen.

Begge de aktuelle bygningene har juridisk linje «bygg som skal bevares» i reguleringsplanens plankart. De to bygningene, heretter omtalt som «Sandli» (gbnr. 8/107) og «Skoghytta» (gbnr. 8/108), reguleres i gjeldende reguleringsplan iht. § 4.2:

4.2 Bevaring av bygninger og anlegg, B

Felt B er regulert til spesialområde bevaring for bygninger og anlegg som skal bevares på grunn av sin egenart og kulturhistoriske verdi, der verneverdien ligger i miljø og bygninger langs Trudvanggata er typisk for store deler av Renas eldre sentrumsbilde. Strøkets karakter med hovedhus nær eller i gatelivet, hage rundt og uthusene plassert inn mot midten av kvartalet, skal ivaretas. Eksisterende bjørkeallé skal forsøkes bevart og fornyet ettersom trærne blir gamle.

Området kan nyttes til bolig. Tillatt BRA er 175 m² for hver av eiendommene gnr./bnr. 8/107 og 8/108.

Eksisterende bygninger skal bevares. Evt. nybygg som uthus, garasje skal plasseres inn mot midten av kvartalet. Kommunen og fylkeskommunale antikvariske myndigheter i dialog skal avklare endelige rammebetingelser for utformingen av tilbygg/nybygg.

Ved vedlikehold, reparasjon og ominnredning av eksisterende bygninger skal bygningenes eksteriør bevares uendret eller tilbakeføres til dokumentert, opprinnelig utforming. I eksteriør tillates ikke utskiftning av eksisterende bygningsdeler som kan utnyttes videre. Opprinnelige elementer i hagen, skal så langt som mulig bevares.

For alle byggearbeider, terrengendringer samt oppsetting av gjerder, skal det søkes om byggetillatelse. Søknader skal forelegges kommunale og fylkeskommunale antikvariske myndigheter før det gis byggetillatelse og byggearbeider igangsettes.

I kulturhistorisk analyse av Rena sentrum fra 1991 er både «Skoghytta» og «Sandli» nevnt. Bygningene er beskrevet med daværende funksjon som boliger og kafé i det sørligste huset. Bygningene har jugendstil.

I Åmot Bygdebok nr. 1 er «Sandli» omtalt på følgende måte:

Sandli 8/107 er bygd av byggmester August Svendsen omkring 1917, men ble solgt med det samme til sporskifter Andreas Christensen. Han solgte i 1920 til herredskasserer Tollef Øvermo, som igjen i 1923 solgte til Gotmar Almesveen. Han hadde tidligere hatt eiendommen Almesveen, men solgte denne og flyttet til Sandli da han ble forretningsfører i Åmot trygdekasse. Da Almesveen døde, gikk eiendommen ved testamente over til hans brordatter Marthea Helgesen, Sandnes, Jæren, som solgte den til Hjørdis Trøen, Ytre Rendal. Huset, hvor det drives kafé, har gjennomgått en omfattende forandring.

Mens «Skoghytta» får følgende omtale:

Skoghytta 8/108 er som foregående bygd av August Svendsen, og eiendommen ble kjøpt av Olav Nergaard til bolig for skogbestyreren. I 1938 kjøpte fru Anne Marie Søgård eiendommen.

Jakob Johansen Søgård 1901—20/7 1925 g. m. Anne Marie Pettersdatter Kjendlie 24/3 1902

1. Karin Søgård 25/4 1922

2. Per Kjendlie Søgård 23/12 1923 g. 1950 Marit Olava Taraldsdatter Eng-Øvermo 30/8 1928

3. Inger Johanne Søgård 26/12 1925

Administrasjonen skrev følgende vurdering i den saken:

«Skoghytta» og «Sandli» utgjør i dag et kulturmiljø i Rena sentrum. Disse bygningene har et sterkt vern både gjennom reguleringsplan og gjennom kulturminneplanen. Bygningene representerer en liten rest av jugendstil i Rena sentrum. Det har gjennom demokratiske prosesser de siste 15 årene blitt fastslått at bygningene er av høy lokal verneverdi. Dette bør tillegges stor vekt. Å åpne opp for å rive bygninger som har så stor verneverdi, for å tillate etablering av parkeringsplasser, bør unngås. Det vil skape en presedens, samt at man undergraver kulturminneplanen. Det er andre områder i Rena sentrum med bygninger med svakere vern enn både «Skoghytta» og «Sandli» har. Å tillate en omregulering som innbefatter riving av verneverdige bygg, vil derfor medføre prinsipielle og strukturelle varige endringer knyttet til steds- og samfunnsutvikling i Rena sentrum.

Administrasjonen står fortsatt inne for vurderingene som ble gjort i forbindelse med behandling av planinitiativ. Reguleringsplanforslaget som nå legges frem har foreslått kun fjerning av det ene bygget, og har begrunnet det med at det andre bygget har et tyngre vern.

Hovedankepunktet er at dette er et kulturmiljø. Fjerning av den ene bygningen er fjerning av kulturmiljøet.

Videre er det, uavhengig av kulturminnene, svært uheldig å redusere boligareal i Rena sentrum. Det er et behov for flere boliger, særlig for den stadig aldrende befolkningen i kommunen vår. Det vil være nærliggende å anta at disse har behov for boliger i sentrumskjernen, med gangavstand til tjenestene som fins tilgjengelig i sentrum. Det bør, som kommunestyret også har kommentert ved flere tilfeller, utarbeides en helhetlig sentrumsplan for Rena sentrum, som danner grunnlag for fremtidens Rena sentrum. Av den grunn vil det være lite hensiktsmessig å vedta en ny reguleringsplan, der man fjerner boligarealer fra sentrum, før den nye sentrumsplanen er ferdigstilt.

Som del av ønsket om å få på plass en sentrumsplan ble det i kommunestyret i sak PS 68/2025, den 10.12.2025 vedtatt *Veileder for utvikling og muligheter - Rena sentrum*. I veilederen, side 9, er begge de to bevaringsverdige bygningene innenfor planområdet markert som identitetsskapende elementer. Dette viser igjen et politisk ønske om ivaretagelse av de kulturminnene som fins i sentrum.

Gjeldende reguleringsplan for området er relativt omfattende. Planendringen har i hovedtrekk ivaretatt de samme viktige planbestemmelsene som treffer eksisterende bebyggelse. Det er gjort noen endringer i bestemmelsene, utover at Trudvanggata 13 skal rives, og arealformålet endres. Det er følgende:

- § 1.1 er ikke tatt med. § 1.1 handler om etappevis utvikling, iht. illustrasjonsplan. Dette er allerede bygget.
- I § 2.5 er presisering om rustikk dansk tegl, type «Terra Bronsgroen» med lys farge tatt ut. Det samme gjelder at ubebygd del av tomt skal gis en tiltalende utforming og beplantning, og skal til enhver tid holdes ryddig og i ordentlig stand.
- I tillegg er det tatt ut presiseringer rundt momenter som er ivaretatt gjennom bygging av den eksisterende bebyggelsen, eks. byggetrinn.
- I § 3.2 Utforming er krav om 1,8 m gjerde langs jernbanen tatt ut.
- Avsnitt 2 i § 4.2 er ikke tatt med videre, men det er innarbeidet i andre bestemmelser.
- § 4.3 er *søknad om felling av trær skal behandles som planendring* tatt ut. Dette anses rimelig at fjernes.
- §§ 5 og 6 er omarbeidede – mye av det som var del av gammel plan er ikke like relevant lengre, da det er gjennomført.

Endring i § 2.5 kan bety at dersom eksisterende bebyggelse fjernes, vil det ikke bygges opp med tilsvarende estetikk som i dag. Dette kan være uheldig. Dersom planforslaget tas til behandling bør dette tilbakeføres. Resterende endringer kommer som en følge av at bygningene som skulle bygges innenfor planområdet, er bygget.

Konklusjon

Kommunestyret har gjennom flere politiske vedtak lagt opp til utarbeiding av sentrumsplan. En slik sentrumsplan vil gi politikerne i Åmot kommune mulighet til å påvirke hvordan sentrum i kommunen blir utarbeidet, på en helt unik måte.

Revisjon av reguleringsplaner som medfører reduksjon av boligareal i sentrum, bør avvende vedtak av sentrumsplanen.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at reguleringsplanen sendes i retur i påvente av utarbeiding og vedtak av sentrumsplan for Rena sentrum.

Dersom hovedutvalg for kommunalteknikk og arealplanlegging velger å legge saken ut til offentlig ettersyn må følgende omarbeides:

- Krav om rustikk dansk tegl, tilsvarende formulering som § 2.5 i gjeldende reguleringsplan, innarbeides.