



Åmot kommune
Planavdelingen

20240100

Detaljreguleringsplan – Trudvanggata og Televeien

Saken gjelder: Detaljregulering for Trudvanggata og Televeien.

Vedtaksdato:

Vedtatt av:

Lovverk: Plan- og bygningsloven 2008

Høydereferanse:

Knytning(er) mot andre planer: Erstatte plan for Trudvanggata 11, 13, 15 og 17 (PlanID:2009156)

Endring(er) av plan:

Saken består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse.

Egengodkjent av Åmot kommunestyre/av Åmot kommunes administrasjon PS/DS – x/x	dato, i
.....	

Åmot kommune

Vedtatt dato:

Dato for siste mindre endring:

Reguleringsplan for Trudvanggata og Televeien – Rena sentrum

Reguleringsbestemmelser: Detaljregulering

PlanID: 3422_20240100

Saksnummer: 2024/997

§1 Planens hensikt

Formålet med denne reguleringsplanen er å tilrettelegge for en helhetlig utvikling av planområdet i Trudvanggata og Televeien i Rena sentrum ved å:

- Legge til rette for økt næringsvirksomhet gjennom økt parkeringskapasitet.
- Bevare og istandsette bolighuset i Trudvanggata 11 gjennom angivelse av hensynssone H570 og rekkefølgekrav om istandsetting.
- Bidra til en balansert utvikling mellom næringsfunksjon og kulturminnehensyn i Rena sentrum

§2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Samfunnssikkerhet (PBL § 12-7 nr. 1, 2 og 4)

2.1.1 Samfunnssikkerhet (flom, skred og risiko)

Ved eventuell ny bebyggelse skal gulvnivå ligge over 200-års flomnivå. For terreng og anlegg skal naturlige flomveier bevares og overvann håndteres lokalt.

2.1.2 Nødetater

Brannbil og andre utrykningskjøretøy skal sikres adkomst og plass innenfor planområdet.

2.2 BYGGEGRENSER (PBL § 12-7 nr. 2)

- a) Hvis ikke annet er vist på plankart er byggegrense sammenfallende med formålsgrensen. For offentlig ledningsanlegg gjelder en byggegrense på 4 m til hver side for ledning.
- b) Byggegrenser mot veg- og jernbaneareal skal følge plankartet. Innenfor 30 m fra nærmeste spormidtløpe kreves tillatelse etter jernbaneloven § 10 for alle tiltak, og byggegrenser mot fylkesveg 215 skal overholdes.

2.3 Funksjons-, kvalitetskrav og utforming (PBL § 12-7 nr. 1 og 4)

2.3.1 Universell utforming

Alle nye bygg, utearealer og anlegg skal utformes i samsvar med plan- og bygningsloven § 1-1 og gjeldende teknisk forskrift for universell utforming, slik at alle brukere får trygg og lik adgang.

2.3.2 Overvannshåndtering

- a) Overvannshåndtering og vannveier skal være dimensjonert for forventede økte nedbørsmengder og 200 års flom.
- b) Overvann skal håndteres lokalt med løsninger som permeable dekker, regnbed eller infiltrasjonsanlegg, i tråd med gjeldende VA-norm.
- c) Grøntarealer og vegetasjon innenfor planområdet skal så langt mulig benyttes som en del av overvannsløsningen

2.3.3 Fotgjengeroverganger

Fotgjengeroverganger skal utformes i tråd med gjeldende krav. Oppmerking og eventuelle justeringer av fotgjengeroverganger innenfor planområdet skal avklares og godkjennes i forbindelse med byggesaken.

2.3.4 Utnyttelse

For hvert arealformål er det angitt maksimal prosent bruksareal %BRA eller bebygd areal %BYA, regnet som forholdet mellom bruksareal for bebyggelse og bebygd areal og tomtearealet, jf. byggeteknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK).

2.3.5 Kvalitetskrav for utearealer

- a) Anlegg og trafikkinnetninger skal utformes og anlegges med god teknisk og estetisk kvalitet. Sidearealer og rabatter skal opparbeides parkmessig og der det er naturlig plantes med trær og busker.

- b) Offentlige trafikkområder skal opparbeides med kjørebane, parkeringsplasser, arealer for fotgjengere/syklister og eventuelle rabatter og vegetasjon etter planer godkjent av kommunen og rette vegmyndighet.

2.3.6 Frisikt

Innenfor frisiktsoner skal det ikke være vegetasjon eller andre sikthinder høyere enn 0,5 m over vegbanens nivå.

2.4 Miljøkvalitet (PBL § 12-7 nr. 3)

2.4.1 Støy

For planområdet gjelder anbefalte grenseverdier som angitt i retningslinje T-1442/2021, tabell 2. Dersom boenheter etableres eller oppgraderes innenfor gul støysoner, skal minst ett soverom ha åpningsbart vindu mot stille side. Grenseverdier for bygge- og anleggsstøy gitt i T-1442/2021 skal gjelde for planområdet.

Det skal utarbeides en plan for håndtering av bygge- og anleggsstøy, inkludert varslingsrutiner og dialog med berørte naboer.

2.4.2 Radon

Ved oppføring eller hovedombygging av bebyggelse, skal oppholdsrom sikres mot radon. Dokumentasjon på at forholdet er ivarettatt skal foreligge ved søknad om bygge- eller rammetillatelse.

2.4.3 Energi

Det er tilknytningsplikt for fjernvarme i iht. forskrift fastsatt av Åmot kommunestyre 10.04.2008 med hjemmel i plan- og bygningsloven av 8. mai 2009 nr. 27 §27-5. Det vises for øvrig til Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven (TEK).

2.4.4 Eventuell forurensing

Ved terrenginngrep og byggetiltak skal det foretas nødvendige forundersøkelser for å få klarlagt omfang og betydning av ev. forurensing i grunnen i forhold til normverdiene som er fastsatt i gjeldende forskrift (Forurensningsforskriften, vedlegg 1).

2.5 Kulturminner

2.5.1 Funn av kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes Innlandet fylkeskommunes kulturarvseksjon, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

§3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse (B1)

- a) Bebyggelse skal benyttes til boligformål.
- b) Maks tillatt utnyttelsesgrad er %-BYA = 30%
- c) Tillat BRA er 175 m² for gnr./bnr. 8/108
- d) Frittliggende bolighus skal ha 300 m² uteoppholdsareal. Det skal avsettes minst 2 parkeringsplasser på egen tomt, hvorav 1 regnes som gjesteparkering. Parkeringsareal (18 m² for hver bilplass) og overdekte terrasser skal ikke regnes inn som del av uteoppholdsarealet.
- e) Bolighuset i Trudvanggata 11 inngår som del av bevaringsverdige kulturminner i Rena sentrum og er underlagt egne bestemmelser, se § 4.1.

- f) Bjørkealleen langs Trudvanggata skal bevares, evt. erstattes med nyplanting ved behov.

Kombinerte formål - Forretning/kontor (F/K1)

- a) Innenfor område F/K1 kan det oppføres bygninger til forretning og kontor. Etasjen på gateplan skal benyttes til publikumsrettet virksomhet.
- b) Tillatt prosent bruksareal %BRA = 140%. Forretningsvirksomhet som dagligvarehandel begrenses opp til 1500 m² BRA. Virksomheter som forhandler plasskrevende varer tillates ikke.
- c) Gesimshøyde kan tillates inntil 10,8 m målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Mot fv. 215 (KV1) tillates gesimshøyde opptil 9,2 m og mot V1 7,2 m målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Mot boligeiendommen 8/108 tillates maks gesimshøyde 7,2 m målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Heissjakt og andre, mindre tekniske oppbygg, trapper og ramper skal utformes som integrert del av bebyggelsen.
- d) Det skal legges vekt på at ny bebyggelse volummessig står i forhold til stedets karakter. Sammenhengende fasadelengder for hoved volum skal ikke overstige 40m mot rv. 215 (KV1), Trudvanggata (KV2) og Televeien (GS1). Høye lukkede sokkeletasjer tillates ikke mot samme angitte gater.
- e) Nye bygninger skal gis en god form som i sitt vesen motvirker inntrykket av store, monotone «kasseaktige» volumer.
- f) Materialbruk skal være av god arkitektonisk og teknisk kvalitet, så som tegl eller treverk for utvendig kledning. Hovedmateriale for fasader på nye bygg skal være i rustikk dansk tegl, type «Terra Bronsgroen», i lys farge.
- g) Det skal særskilt redegjøres for prinsipper for materialvalg for bygninger ved søknad om tiltak iht. plan- og bygningsloven § 20-1.
- h) Ved søknad om tiltak kreves i tillegg særskilt skriftlig dokumentasjon som redegjør for og illustrerer eksisterende bebyggelse i forhold til ny bebyggelse når det gjelder bygningens volum, oppdeling, materialbruk og farger, herunder spesielt i forhold til det bevaringsverdige bygget i Trudvanggata.
- i) Bebyggelse skal gjennom arkitektur og funksjon henvende seg til gata og utformes slik at det bidrar til en klar, romlig avgrensning av gaterommet.
- j) Mot V1 og o_GS2-3 skal bygning plasseres i formålsgrensen, og mot fortau Trudvanggata (o_AVT2) i fastsatt bygglinje angitt som byggenrese mot øst og nord.
- k) Det forutsettes at det framlegges sol- og skyggediagram senest sammen med søknad om bygge-/rammetillatelse som dokumenterer at uteoppholdsareal for boligen (8/108) på felt B får tilfredsstillende solforhold.
- l) Mot fv. 215 (KV1) og Trudvanggata (KV2) skal forretninger henvende seg til gata med egen inngang.
- m) Parkeringsareal for kunder og ansatte tillates etablert etter behov, med minimum 1 p-plass per 50 m² BRA.
- n) For forretnings- og kontorbebyggelse skal det i begge sykkelparkering. Sykkelparkering og HC-parkering skal plasseres nær hovedinngangene.
- o) Ubebygde del av tomt skal gis en tiltalende utforming og beplantning, og skal til enhver tid holdes ryddig og i ordentlig stand. Sjøppelcontainere skal skjermes for innsyn på en estetisk måte.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Kjøreveg (o_KV1-2)

- a) Området o_KV1-2 skal nyttes til offentlig kjøreveg.

Veg (o_V1-2)

- a) V1 og o_V2 skal benyttes som adkomst og felles avkjørsel for varelevering og ansatte innenfor F/K1.
- b) Innenfor V1 tillates det ansatt- og kundeparkering, der det ikke er til hinder for annen virksomhet

Gang- og sykkelveg (o_GS1-5)

- a) Alle gang- og sykkelveger skal være offentlig tilgjengelige.
- b) Området o_GS1 skal nyttes til kjørbare gangveger til eiendommene gnr./bnr.: 8/91, 8/103, 8/105, 8/108.
- c) Fra o_GS2 skal det sikres trinnfri adkomst til F/K1
- d) o_GS4 skal nyttes til fortau langs Rørosbanen.
- e) o_GS3 skal nyttes til gang- og sykkelveg fra undergang under fv. 215 og tilsluttes o_GS2 videre fortau langs Trudvanggata angitt som o_AVT2.
- f) Gangveger skal tilsluttes eksisterende gangvegssystem på en slik måte at naturlige ganglinjer på tvers av fv.215 og inn i forretningslokaler og parkeringsarealer på en naturlig måte.

Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1-5)

- c) Eksisterende furutrær skal bevares
- d) Søknad om felling skal behandles av kommunen og relevante fagmyndigheter (jf. Bestemmelse 2.2).
- e) Trær som må felles grunnet elde skal erstattes med nyplanting.

Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_AVT1-7)

- a) Innenfor o_AVT2 skal fortauet utformes etter prinsippene for universell utforming, med trinnfri adkomst til F/K1.
- b) Innenfor o_AVT5 og o_AVT6 skal det etableres kraftig vegetasjon for å dempe virkningen av parkeringsplassen fra gata.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Kombinert infiltrasjon og vegetasjonsskjerm (GAA1)

- a) For grønnstruktur langs Trudvanggata skal bjørkealléen bevares evt. erstattes med nyplanting.
- b) Det skal benyttes naturlige, og stedegne planter.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Bevaring av kulturmiljø (§ 11-8 c)

- a) Felt B er regulert til spesialområde for bevaring av 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.
- b) Gjenværende bolighus (Trudvanggata 11) skal bevares. Evt. nybygg som uthus eller garasje skal plasseres inn mot midten av kvartalet. Kommunen og fylkeskommunens antikvariske myndigheter i dialog skal avklare rammebetingelser for utforming av tilbygg/nybygg.
- c) Ved vedlikehold, reparasjon og ominnredning av eksisterende bygning, skal eksteriør bevares uendret eller tilbakeføres til dokumentert, opprinnelig utforming. Opprinnelige elementer i hagen, skal så langt som mulig bevares.
- d) For alle byggearbeider, terrengendringer, samt oppsetting gjerder, skal det søkes om byggetillatelse. Søknader skal forelegges kommunale og fylkeskommunale antikvariske myndigheter før det gis byggetillatelse og byggearbeider istandsettes.
- e) Alle tiltak ut over vanlig skjøtsel innenfor hensynssonene er søknadspliktig.
- f) Ved søknad om nye tiltak innenfor hensynssonene, skal dokumentasjon/tegninger for hvordan nye tiltak tilpasses eksisterende kulturminne/ -miljø/ -landskap foreligge.

5. Rekkefølgebestemmelser

For å sikre en helhetlig gjennomføring av planen og at viktige hensyn til kulturminne, universell utforming og samfunnssikkerhet ivaretas, gjelder følgende rekkefølgebestemmelser:

- a) Søknad om bygge-/rammetillatelse skal inneholde utomhusplan i målestokk 1:500. Utomhusplanen skal vise eksisterende og planlagt terreng, vegetasjon, overvannshåndtering, frisiktsoner, bil- og sykkelparkering og løsning for renovasjon. Det skal i tillegg utarbeides plan for utvendig istandsetting av Trudvanggata 11 (fasade, tak og overflatebehandling). Planen skal følge som vedlegg til søknad om riving av Trudvanggata 13 og tilhørende garasjebygg på eiendommen Trudvanggata 11.
- b) Riving av Trudvanggata 13 og garasjebygg i Trudvanggata 11 skal være gjennomført før opparbeidelse av nytt parkeringsanlegg i planområdet igangsettes.
- c) Løsning for overvannshåndtering, inkludert infiltrasjon og grøntareal, skal være etablert før eller samtidig med parkeringsanlegget, slik at avrenning håndteres lokalt fra første driftsdag. Kombinert infiltrasjons- og vegetasjonsskjerm skal være etablert før ferdigattest kan gis.
- d) Det skal foreligge en godkjent plan for utvendig istandsetting av Trudvanggata 11 fra kulturminneforvaltningen før det kan gis midlertidig brukstillatelse for parkeringsanlegget. Istandsettingen skal være igangsatt før ferdigattest for parkeringsanlegget kan gis.
- e) HC-parkeringsplasser med universell adkomst skal være ferdigstilt og merket før parkeringsanlegget tas i bruk.
- f) Gangforbindelse mot Rena stasjon og fortau langs Trudvanggata skal opprettholdes under byggeperioden. Oppmerking av fotgjengerfelt skal være ferdigstilt før ferdigattest kan gis for parkeringsanlegget.
- g) Adkomst for nødetater (brann, ambulanse og politi) skal være sikret ved opparbeidelse av parkeringsanlegget og skal til enhver tid holdes framkommelig for utrykningskjøretøy.
- h) Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet, skal det utarbeides prognoser for bygge- og anleggsstøy. Dersom prognosene viser overskridelser av gjeldende grenseverdier i T-1442/2021, skal spesielt støyende arbeid ikke utføres utenfor tidsrommet kl. 08–17 på ukedager. Det skal også utarbeides en plan for håndtering av bygge- og anleggsstøy, inkludert varslingsrutiner og dialog med berørte naboer.

07.11.2025 / Rev. 19.02.2026

THR