



Endring av reguleringsplanen for Rena syd - forenklet prosess

Utvalg	Utvalgssaksnr.	Møtedato
Hovedutvalg kommunalteknikk og arealplanlegging	2025/35	24.11.2025

Vedlegg

- 1 Søknad om endring av reguleringsplanen for Rena syd
- 2 Høringsbrev
- 3 Uttalelse fra Åmot brann og redning
- 4 Uttalelse fra Kenneth Abelsen
- 5 Uttalelse fra NVE
- 6 Uttalelse fra Innlandet fylkeskommune
- 7 Uttalelse fra Statsforvalteren i Innlandet
- 8 Gjeldende reguleringsplankart for Rena syd
- 9 Gjeldende reguleringsbestemmelser for Rena syd

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Hovedutvalget for kommunalteknikk og arealplanlegging vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 forslag til endring av reguleringsplanen for Rena syd ved forenklet prosess, jf. søknad datert 02.10.2025.

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

Hovedutvalg for kommunalteknikk og arealplanleggings behandling i møte 24.11.2025:

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Vedtatt i Hovedutvalg for kommunalteknikk og arealplanlegging 24.11.2025:

Hovedutvalget for kommunalteknikk og arealplanlegging vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 forslag til endring av reguleringsplanen for Rena syd ved forenklet prosess, jf. søknad datert 02.10.2025.

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

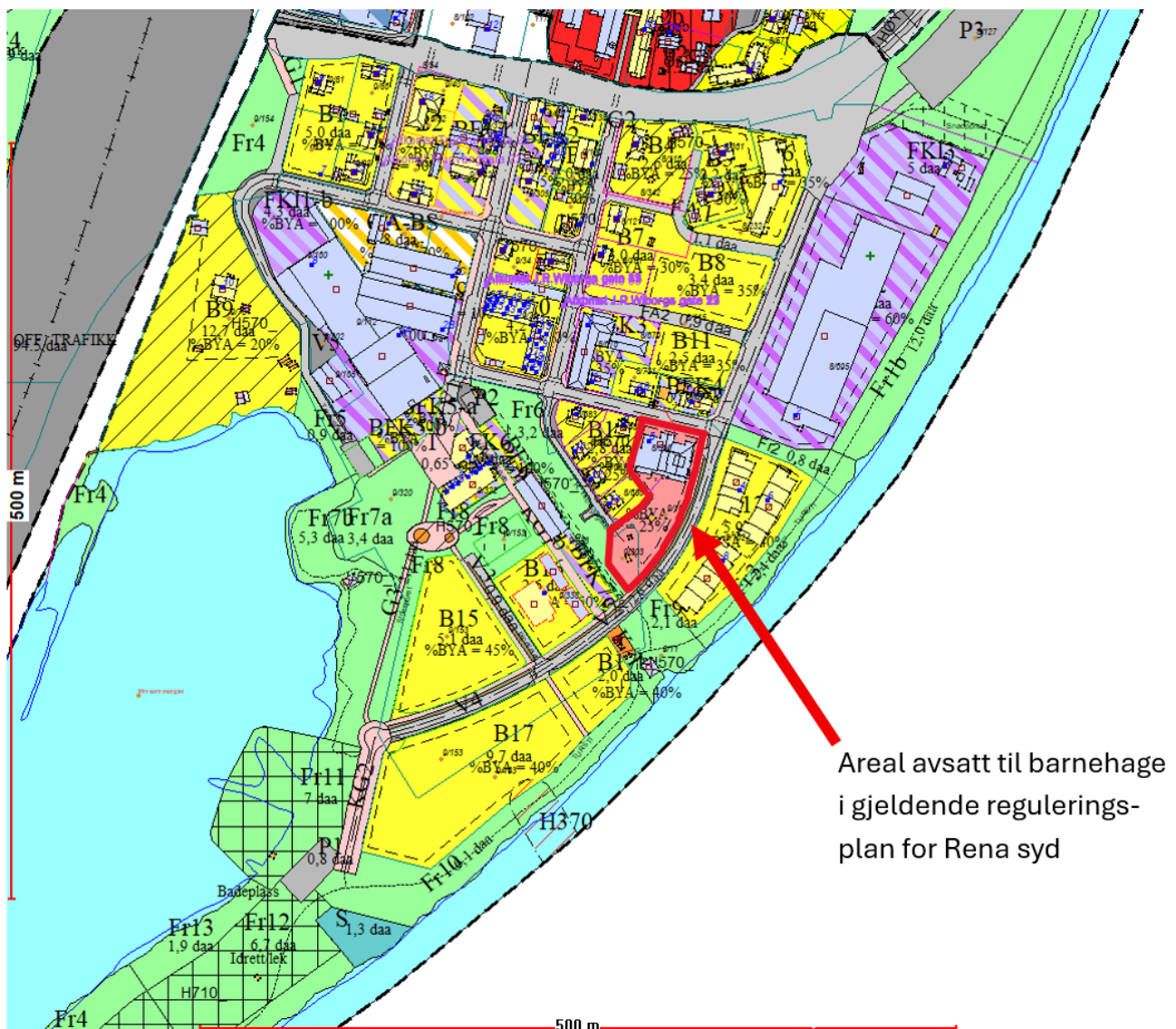
Bakgrunn

Enhet for kommunal drift i Åmot kommune søker om endring av detaljreguleringsplanen for Rena syd.

Reguleringsendringen det søkes om gjelder kun området som er avsatt til barnehage (fig. 1), dvs. eiendommene gbnr. 8/590, 9/161 og 9/303. Bakgrunnen for reguleringsendringen er at barnehagen er lagt ned, og at Rena fysioterapi og treningscenter ønsker å leie bygget. Dette krever bl.a. at arealformålet i reguleringsplanen endres.

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

Arealformålet bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting anses å være tilstrekkelig for både den tiltenkte utleien, men også dersom kommunen selv skulle ønske å ta bygget i bruk igjen til egen aktivitet som f.eks. barnehage eller andre kommunale formål.



Reguleringsendringen innebærer endringer i både arealplankartet og reguleringsbestemmelsene. I arealplankartet vil arealformålet barnehage endres til bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Avgrensningen til arealformålet vil være uforandret.

I reguleringsbestemmelsene vil endringen innebære at alle bestemmelsene som nevner barnehage endres til bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. I reguleringsbestemmelsene er barnehagen (område BH) nevnt flere steder:

- § 2 Formål
- § 4.9 Barnehage – BH
- § 9.2 Utnyttelse
- § 9.6 Krav til søknad om tiltak
- § 9.13 Parkering
- § 9.15 Rekkefølgebestemmelser

Gjennom reguleringsendringen må alle disse bestemmelsene endres. For de fleste av bestemmelsene vil det bare være å oppdatere navnet på arealformålet, mens for to bestemmelser må også selve teksten tilpasses og fornyes. Følgende to bestemmelser er foreslått endret:

Paragraf	Gjeldende bestemmelse	Forslag til endring
§ 4.9	<p>Barnehage – BH</p> <p>a) Området skal benyttes til offentlig eller privat barnehage</p> <p>b) Bygg innenfor området kan ikke tas i bruk før parkeringsplass er opparbeidet i hht. planer godkjent av kommunen.</p> <p>c) Maksimal mønehøyde skal være 8,0 meter. Maksimal gesimshøyde skal være 6,0 meter.</p> <p>d) Parkeringsdelen av området BH skal benyttes av barnehagen innenfor barnehagens åpningstid. Utenfor barnehagens åpningstid kan parkeringen benyttes til parkering for boligene i B12.</p>	<p>Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting</p> <p>a) Området kan benyttes til bebyggelse eller anlegg for offentlig eller privat tjenesteyting, med alle underformål.</p> <p>b) Maksimal mønehøyde skal være 8,0 meter. Maksimal gesimshøyde skal være 6,0 meter.</p>
§ 9.13	<p>Parkering skal oppføres innenfor byggeområdet etter følgende minimumsnormer:</p> <p>(...)</p> <p><u>Barnehage:</u> 5 p-plasser per avdeling</p> <p>(...)</p>	<p>Parkering skal oppføres innenfor byggeområdet etter følgende minimumsnormer:</p> <p>(...)</p> <p><u>Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting:</u> 15 p-plasser for bygget totalt</p> <p>(...)</p>

De delene av gjeldende bestemmelser som ikke er gjengitt i tabellen over, skal videreføres.

Gjeldende reguleringsplan for Rena syd ble for øvrig vedtatt av Åmot kommunestyre den 27.10.2010, og er digitalt tilgjengelig via følgende lenke:
<https://arealplaner.no/aamot3422/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3422&planidentifikasjon=20101000>

Endringsforslaget ble sendt på høring den 06.10.2025 til berørte myndigheter, naboer og andre berørte i området med frist for å komme med uttalelse innen den 03.11.2025. 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. I samråd med planavdelingen hos Åmot kommune fremmes derfor søknaden 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.

I gjeldende reguleringsplan for Rena syd er det aktuelle arealet, som nevnt, avsatt til kun barnehage. Det fremlagte endringsforslaget innebærer at arealformålet endres til et mer overordnet arealformål. Det foreslåtte nye arealformålet, dvs. bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, vil ikke komme i strid med en evt. gjenåpning av barnehagen på et senere tidspunkt dersom det skulle være behov for det. Det nye arealformålet vil imidlertid skape mer fleksibilitet, slik at det aktuelle arealet også kan benyttes av andre virksomheter enn kun barnehage. 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 Åmot brann og redning, Kenneth Abelsen, Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Innlandet fylkeskommune og Statsforvalteren i Innlandet. Høringsuttalelsene er oppsummert og kommentert av kommunedirektøren i tabellen under.

Fra	Høringsuttalelser - oppsummert	Vurderinger
Åmot brann og redning, 13.10.2025	Ingen merknader.	
Kenneth Abelsen, 16.10.2025	Abelsen er nabo til den nedlagte barnehagen, og er bekymret for om Rena fysioterapi og trenings-senters etablering i barnehage-lokalene vil forverre parkerings-situasjonen i området. Abelsen viser til at det allerede er parkeringsutfordringer i tilknytning til hybelhusene i Fabrikkveien, som gjør at det parkeres i gata. Abelsen lurte derfor på om det vil	Enhet for kommunal drift opplyser om at det er gjort tiltak i «dropsonen» sør for barnehagen, som sammen med parkeringsplassene inne på området i nord, skal være tilstrekkelige for å ivareta kapasiteten leietaker har behov for. Dersom det allikevel skulle oppstå ytterligere parkerings-utfordringer, har kommunal drift

	bli etablert parkering i sørenden av arealet til barnehagen i forbindelse med Rena fysioterapi og treningssenters etablering i barnehagelokalene.	informert om at de vil håndtere dette.
NVE, 20.10.2025	Ingen merknader.	
Innlandet fylkeskommune, 31.10.2025	Ingen merknader.	
Statsforvalteren i Innlandet, 05.11.2025	Ingen merknader.	

Kommunedirektøren er positiv til at det søkes om reguleringsendringer når det oppdages behov for justeringer av gjeldende reguleringsplaner. Dette er med på å skape forutsigbarhet.

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 og naturmangfold vurderes. I forbindelse med planprosessen for reguleringsplanen for Rena syd ble det gjort vurderinger i forhold til bl.a. kulturminner og naturmangfold. Forholdet til disse temaene er slik sett allerede avklart. Dette vises også gjennom at søk i Riksantikvarens kulturminnesøk ikke har noen kjente registrerte automatisk fredete kulturminner på det aktuelle arealet. Det er heller ikke registrert kulturminner av nyere tid på det aktuelle arealet i kommunens planverk. Seksjon for kulturarv hos fylkeskommunen har heller ingen merknader.

Selv om forholdet til naturmangfold også egentlig er avklart, er det allikevel krav om en vurdering av endringen i forhold til de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven (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 at deler av det aktuelle arealet inngår i et stort kartlagt friluftslivsområde, kalt «Det grønne Rena». Det kartlagte friluftslivsområdet har en grovmasket avgrensning og dekker derfor store deler av Rena sentrum, inkludert eksisterende bebyggelse. Siden den foreslåtte endringen er begrenset og kun berører en opparbeidet eiendom i sentrum av Rena, vil ikke friluftslivsområdet bli negativt berørt. Kommunedirektøren mener ut fra dette å ha tilstrekkelig kunnskap om naturmangfold i området og konsekvensene av den omsøkte endringen, og at det ut fra dette ikke anses nødvendig å innhente ny kunnskap.

Konklusjon

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