

Detaljreguleringsplan Trudvanggata og Televeien, Rena sentrum
Åmot kommune - PlanID 20240100

Planbeskrivelse



Innhold

1 Sammendrag.....	5
2 Bakgrunn	6
2.1 Hensikten med planen	6
2.3 Formelle opplysninger	6
2.4 Tidligere vedtak i saken	6
2.5 Krav om konsekvensutredning	6
2.6 Plandokumenter og vedlegg	7
3 Planprosessen	8
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart.....	8
3.2 Innspill etter varsel om oppstart av planarbeid	8
4 Planstatus og rammebetingelser	9
4.2 Gjeldende reguleringsplaner	10
4.3 Tilgrensende planer	11
4.4 Temaplaner	11
4.5 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer.....	12
5 Beskrivelse av planområdet - eksisterende forhold	13
5.1 Beliggenhet	13
5.2 Dagens og tilstøtende arealbruk.....	13
5.3 Stedets karakter (struktur og estetikk, eksisterende bebyggelse).....	14
5.4 Landskap (topografi, solforhold, lokalklima og estetisk og kulturell verdi).....	14
5.5 Kulturminner og kulturmiljø	14
5.6 Naturverdier.....	14
5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	14
5.8 Landbruk.....	14
5.9 Trafikkforhold (kjøreatkomst, vegsystem, trafikkmengde, ulykkessituasjon, trafiksikkerhet for myke trafikanter, kollektivtilbud)	14
5.10 Barns interesser	14
5.11 Sosial infrastruktur (skolekapasitet, barnehagedekning, annet).....	15
5.12 Universell tilgjengelighet	15
5.13 Teknisk infrastruktur (vann og avløp, trafo, energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme mm).....	15
5.14 Grunnforhold (stabilitet, ledninger, evt. rasfare)	16
5.15 Støyforhold.....	16
5.16 Luftforurensing	16

5.20 Flom	16
5.17 Risiko- og sårbarhet - Risikomatrise, alle relevante forhold skal vurderes (ras- og skredfare, flomfare, vind, støy, luftforurensing, forurenset grunn, beredskap og ulykkesrisiko, annet relevant) 17	
6 Beskrivelse av planforslaget	19
6.1 Hovedgrep	19
6.2 Planlagt arealbruk/Reguleringsformål	19
§ 12-5. nr.1 – Bebyggelse og anlegg	19
§ 12-5. nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	20
§ 12-5. nr.3 – Grønnstruktur	20
§ 12-6. Hensynssoner	20
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming	20
6.4 Boligmiljø/ bokvalitet	21
6.5 Parkering (antall parkeringsplasser – min og maks, begrunnelse for eventuelle avvik fra normen for parkering, utforming og lokalisering av parkeringsanlegg)	21
6.6 Tilknytning til infrastruktur	21
6.7 Trafikkløsning	21
6.7.1 Kjøreatkomst (tilknytning til overordnet vegnett)	21
6.7.2 Utforming av veger (bredde og stigningsforhold, avvik fra vegnormalen beskrives).....	21
6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse	22
6.7.4 Varelevering.....	22
6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende.....	22
6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold	22
6.8 Miljøoppfølging (miljøtiltak)	22
6.9 Universell utforming (beskrive hvilke krav som er stilt, løsninger for universell tilgjengelighet).22	
6.10 Uteoppholdsareal	22
6.11 Kollektivtilbud.....	22
6.12 Kulturminner (løsninger i forhold til kulturminner).....	22
6.12.1 Rest-/ transformasjonsverdi og vurdering av tiltak for Trudvanggata 13	23
6.13 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	23
6.14 Plan for avfallshenting	23
6.15 Avbøtende tiltak og løsninger ROS	23
6.16 Rekkefølgebestemmelser	23
7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	25
7.1 Overordnede planer	25
7.2 Landskap	25

7.3 Stedets karakter.....	25
7.4 Byform og estetikk	25
7.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi	26
7.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven (naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser, økologiske funksjoner osv.).....	26
7.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk	26
7.8 Uteområder	26
7.9 Trafikkforhold (vegforhold, trafikkøkning/reduksjon og kollektivtilbud	27
7.10 Barns interesser	27
7.11 Sosial infrastruktur (skolekapasitet, barnehagekapasitet, annet)	27
7.12 Universell tilgjengelighet.....	27
7.13 Energibehov – energiforbruk	27
7.14 ROS (ras, flom, vind, støy, forurensing, beredskap, ulykkesrisiko, annet relevant)	27
7.15 Teknisk infrastruktur (vann og avløp, trafo, energiforsyning, annet)	28
7.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen	28
7.17 Konsekvenser for næringsinteresser	28
7.18 Interesse motsetninger	28
7.19 Avveining av virkninger	28
8 Innkomne innspill.....	30
8.1 Merknader ved varsel om oppstart.....	30
9 Avsluttende kommentar	33

1 Sammendrag

Planforslaget gjelder detaljreguleringsplan for Trudvanggata og Televeien i Rena sentrum, og har som hovedmål å tilrettelegge for økt handel og næringsaktivitet gjennom utvidelse av parkeringsarealer, samtidig som hensynet til det helhetlige kulturmiljøet for Rena sentrum ivaretas på best mulig måte. Tiltaket innebærer riving av bolighuset i Trudvanggata 13 for å frigjøre areal, mens den gjenstående boligen i Trudvanggata 11 reguleres til videre bevaring og istandsettelse. På denne måten kombineres behovet for bedre tilgjengelighet for handel med vern av et verdsatt kulturminne.

Planområdet utgjør ca. 8,2 daa og reguleres til forretning/kontor, bolig, samferdselsanlegg og grønnstruktur. Planen legger opp til lokal overvannshåndtering gjennom infiltrasjon i kombinasjon med grøntarealer, etablering av HC-parkering med universell utforming, samt tilrettelegging for fremtidig elbil-lading. Trafikkløsningen viderefører dagens atkomst via Trudvanggata og Televeien, med varelevering til planområdet og gangforbindelse til Rena stasjon.

ROS-analysen viser at området i liten grad er utsatt for naturfare, men at overvannshåndtering, atkomst for nødetater og støyforhold må ivaretas. Alle forhold er fulgt opp i planforslaget. Støyutredning dokumenterer at gjeldende grenseverdier overholdes, og restrisiko vurderes som lav.

Planen er i samsvar med nasjonale og regionale retningslinjer for sentrumsutvikling, klima og energi, og bidrar til å styrke Rena sentrum som et attraktivt handels- og servicested. Samlet sett gir planen en balansert løsning der hensyn til næringsutvikling og vern av kulturminne forenes.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

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 sentrumbildet 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).

2.2 Bakgrunn for revisjon av reguleringsplan

Forretningene i planområdet har i senere tid fått økt handel, noe som skaper et tydelig behov for flere parkeringsplasser for kunder. Den gjeldende planen fra 2009 gir ikke lenger rom for denne utviklingen, og det er derfor nødvendig å justere arealformålene for å dekke dagens krav til funksjonalitet og tilgjengelighet.

Samtidig er to bolighus innenfor planområdet beskyttet mot tiltak gjennom regulering, hvorav ett hus har styrket fasadevern og tilhørende hensynssone. Det er på denne måten viktig å sikre at bygningen med fasadevern og dets kulturhistoriske verdi ivaretas gjennom en istandsetting i tråd med kommunedelplanen for kulturminner i Åmot kommune.

Ved å utvide forretning/kontor-formålet og redusere bolig- og fellesavkjørselsarealene, legger vi til rette for å møte behovet for parkering og sikre en løsning for vern og istandsetting av det vernede husets fasade og utearealer.

2.3 Formelle opplysninger

Forslagsstiller og tiltakshaver: MKE Eiendom AS v/ Erik M. Larsen

Plankonsulent er: LAB 4 Prosjektering AS v/ Trym Holt Rudshaug

2.4 Tidligere vedtak i saken

Planinitiativet ble behandlet av kommunestyret i Åmot kommune den 23.10.2024, jf. Pbl. §12-8, med følgende vedtak:

«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.»

2.5 Krav om konsekvensutredning

I samråd med kommunen er det konkludert med at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU (vedlegg I og II). Likevel skal det utarbeides en planbeskrivelse med konsekvensvurdering etter pbl. § 4-2, samt en risiko- og sårbarhetsanalyse og vurdering av samfunnssikkerhet etter pbl. § 4-3.

2.6 Plandokumenter og vedlegg

Plandokumenter

Plandokumentene består av planbeskrivelse med konsekvensvurdering, reguleringsbestemmelser og reguleringsplankart sist revidert 07.01.21. Foreslått arealbruk og feltkoder i plankartet refererer til planbestemmelsene og er nærmere omtalt i planbeskrivelsen.

Vedlegg til planbeskrivelsen

- Referat fra oppstartsmøte, datert: 21.06.2024
- Innspill fra oppstartsvarsel, samlet i zip-fil.
- Støyutredning utført av Brekke & Strand, datert: 29.08.2025
- ROS-analyse, datert: 04.11.2025
- Planbestemmelser, datert: 05.11.2025

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Planen ble varslet med oppstart 23.05.2025 til offentlige instanser og aktuelle naboer og grunneiere, og med annonse i papirutgaven av Østlendingen 30.05.2025. Det er ikke gjennomført annet medvirkningsopplegg enn muligheten for berørte parter uttalelse innen fastsatt frist, i tråd med pbl. § 5-2.

Tabellen viser en oversikt over planprosessen fra innsending av planinitiativ, til sluttbehandling og endelig vedtak av planen i kommunestyret.

P. nr.	Prosess	Dato
1	Forslagsstiller sender planinitiativ til Åmot kommune	14.05.2024
2	Oppstartsmøte med Åmot kommune	21.06.2024
3	Behandling i Åmot kommunestyre	23.10.2024
4	Forslagsstiller varslar oppstart av planarbeid jf. pbl. § 12-8	23.05.2025
5	Vurdering av innkomne merknader etter varslings. Forslagsstiller utarbeider forslag til detaljreguleringsplan.	20.06.2025 – 26.09.2025
6	Tilbakemelding på foreløpig planforslag fra Åmot kommune	30.10.2025
7	Innsending av komplett planforslag for behandling Hovedutvalg for forvaltning og teknisk drift	07.11.2025
8	1. gangs behandling i Hovedutvalg for forvaltning og teknisk drift	
9	Offentlig ettersyn	
10	2. gangs behandling i Hovedutvalg for forvaltning og teknisk drift	
11	Sluttbehandling og endelig vedtak i kommunestyret	

3.2 Innspill etter varsel om oppstart av planarbeid

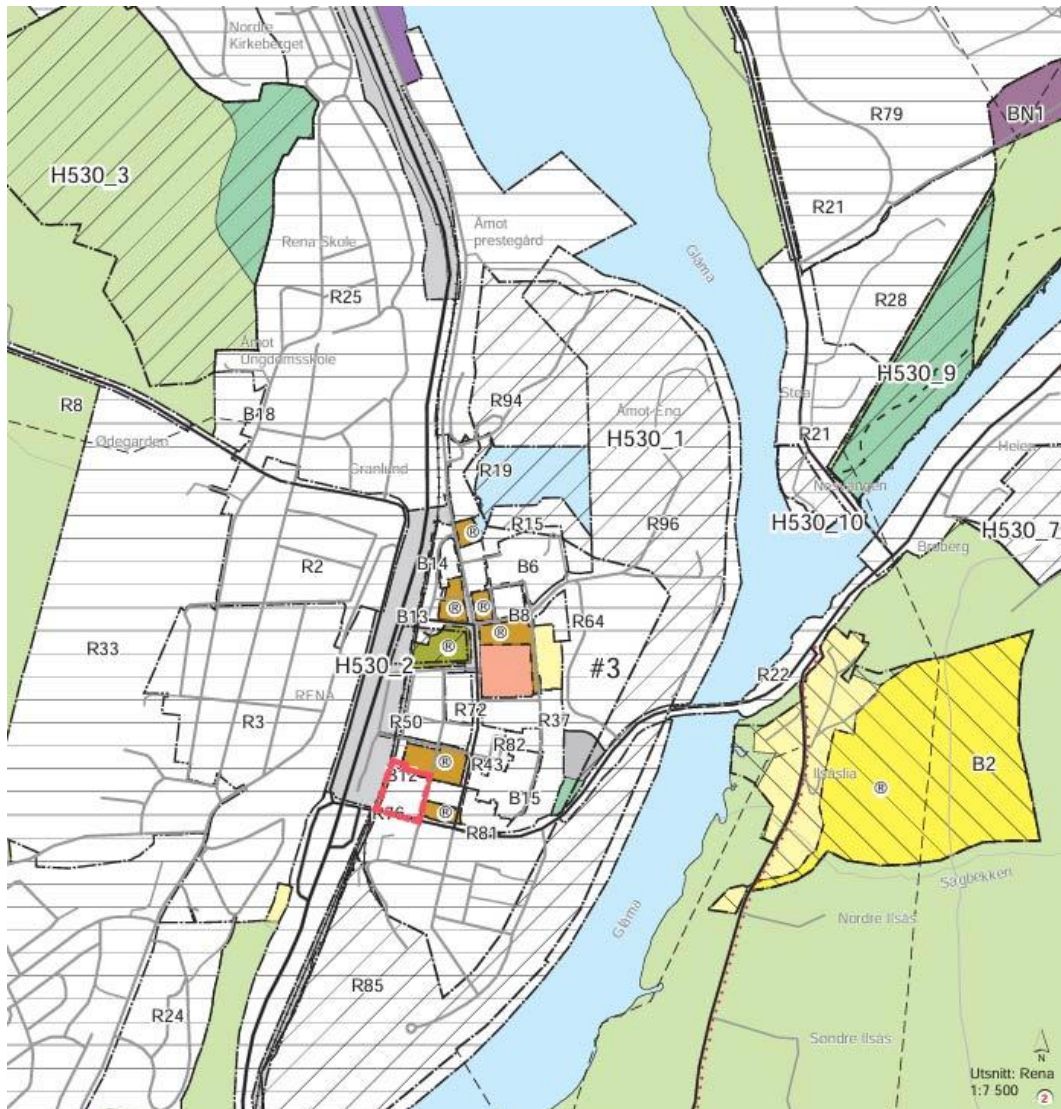
Det kom inn 6 innspill totalt i perioden etter varsel om planoppstart. Innspillene er forkortet og oppsummert i slutten av dokumentet. For fullstendige innspill, se vedlegg. Alle innspillene er kommentert av forslagsstiller.

4 Planstatus og rammebetingelser

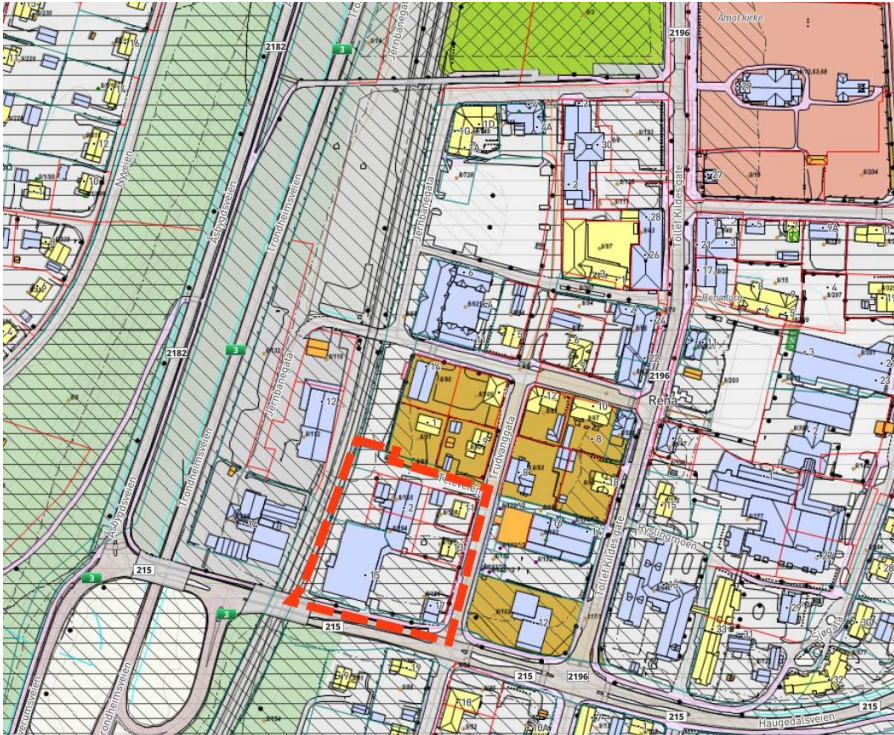
4.1 Overordnede planer

Kommuneplanens arealdel – Åmot Kommune (PlanID: 20150300)

Arealdelen angir overordnede arealformål (sentrumsformål, bolig, næring m.m.) og viser retningslinjer og overordnende bestemmelser for arealene i kommunen.



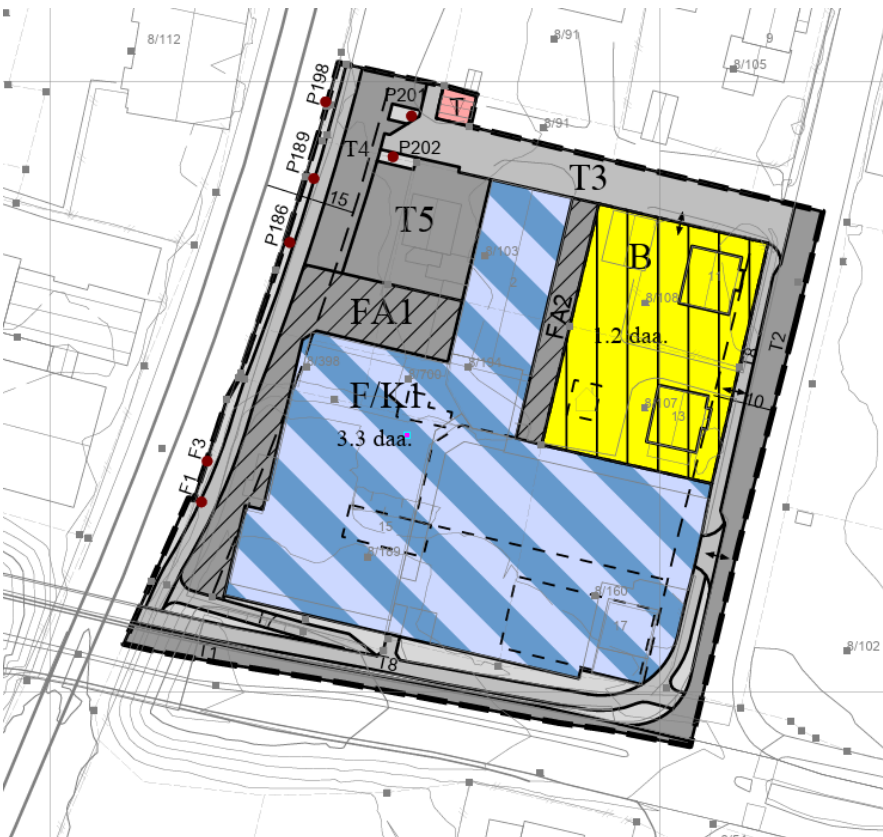
Utklippet viser planområdet (rød stiplet linje) i kartutsnitt fra kommuneplanens arealdel (2016).



Utsnitt fra kommune kart.no viser planområdet (rød stiplet linje) i overordnet kommuneplan.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet omfattes i sin helhet av reguleringsplanen for Trudvanggata 11, 13, 15 og 17.

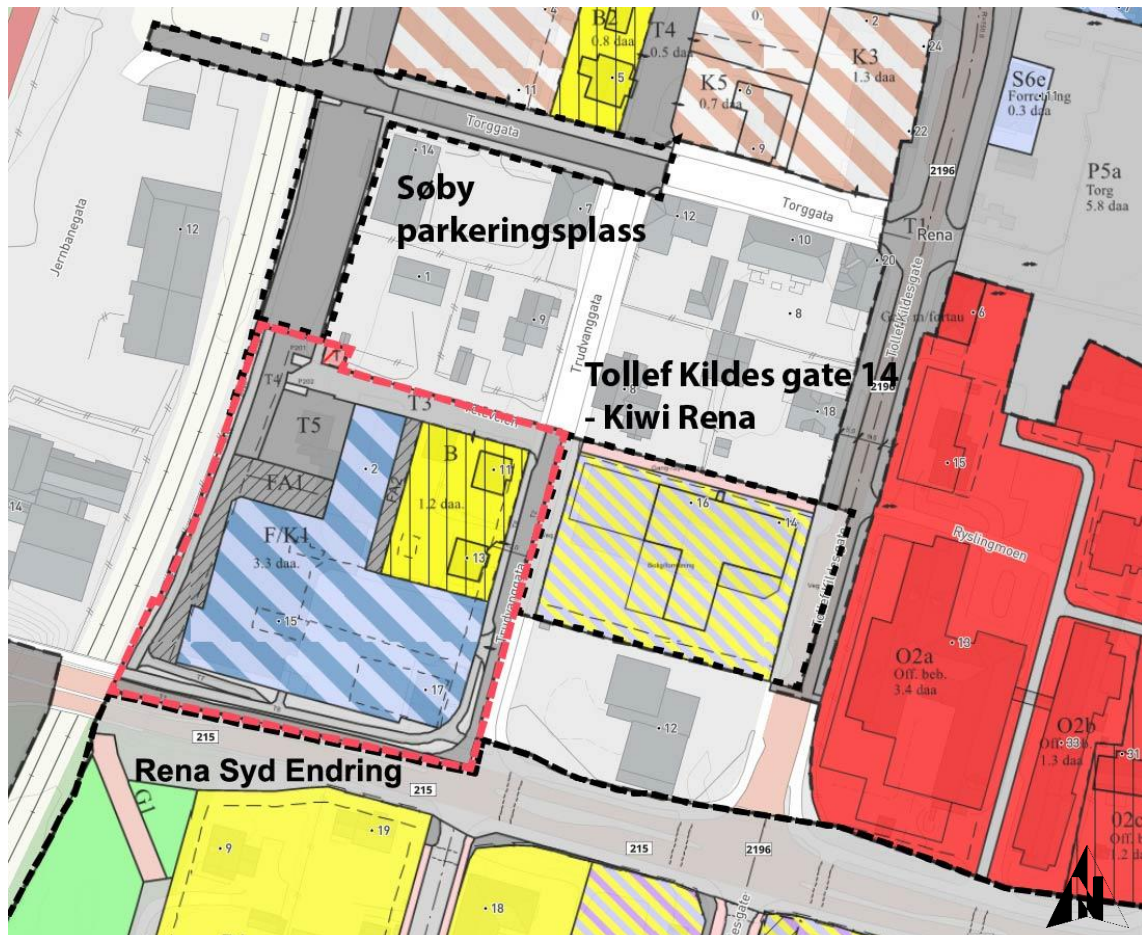


Utklippet viser utsnitt fra gjeldende plankart fra detaljreguleringsplanen for Trudvanggata 11, 13, 15 og 17. Forslaget til ny plan følger eksisterende plangrense.

4.3 Tilgrensende planer

Følgende reguleringsplaner ligger tilgrenset til planområdet:

- Tollef Kildes gate 14 - Kiwi Rena (PlanID: 20100600)
- Rena Syd Endring (PlanID: 20101000)
- Søby Parkeringsplass (PlanID: 199615)



Utklippet viser planområdet (rød stiptet linje) og tilgrensende planer (svart stiptet linje).

4.4 Temaplaner

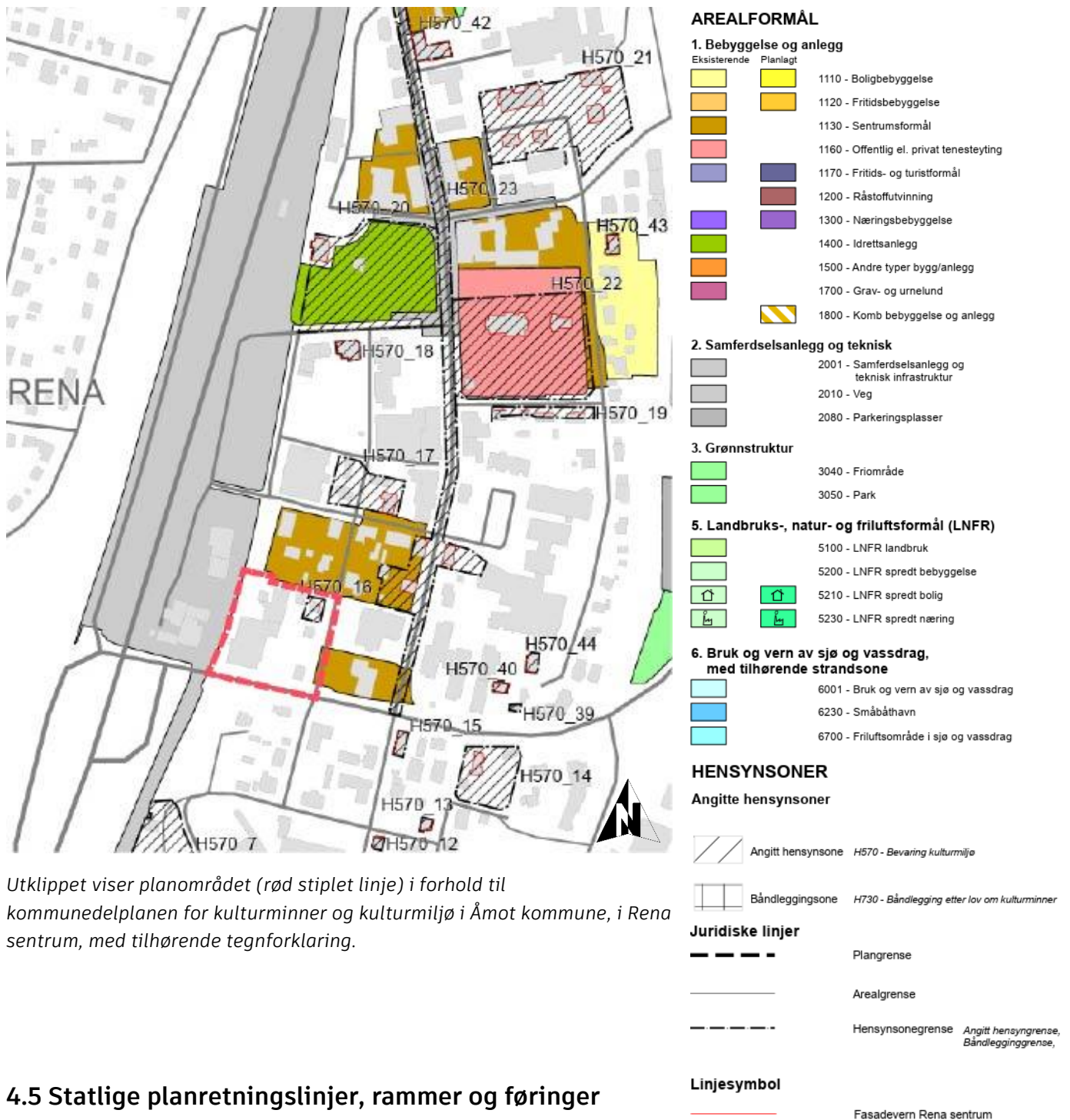
Følgende temaplaner er aktuelle for denne reguleringsprosessen.

Kommuneplanens samfunnsdel i Åmot kommune

Med visjonen «Vilje til vekst». I samfunnsdelen er det definert satsingsområder som skal styre kommunens utvikling mot 2030. Planforslaget tar utgangspunkt i visjonen og de satsingsområdene ved å styrke eksisterende næringsvirksomhet i sentrum og tilgjengelighet, samt ivareta et verdsett kulturmønne og universell utforming.

Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø i Åmot Kommune (PlanID: 20130500)

Planen skal sikre, synliggjøre og tilrettelegge vern av Åmot kommunes rike mangfold av materielle og immaterielle kulturminner gjennom planbestemmelser, retningslinjer og handlingsprogram.



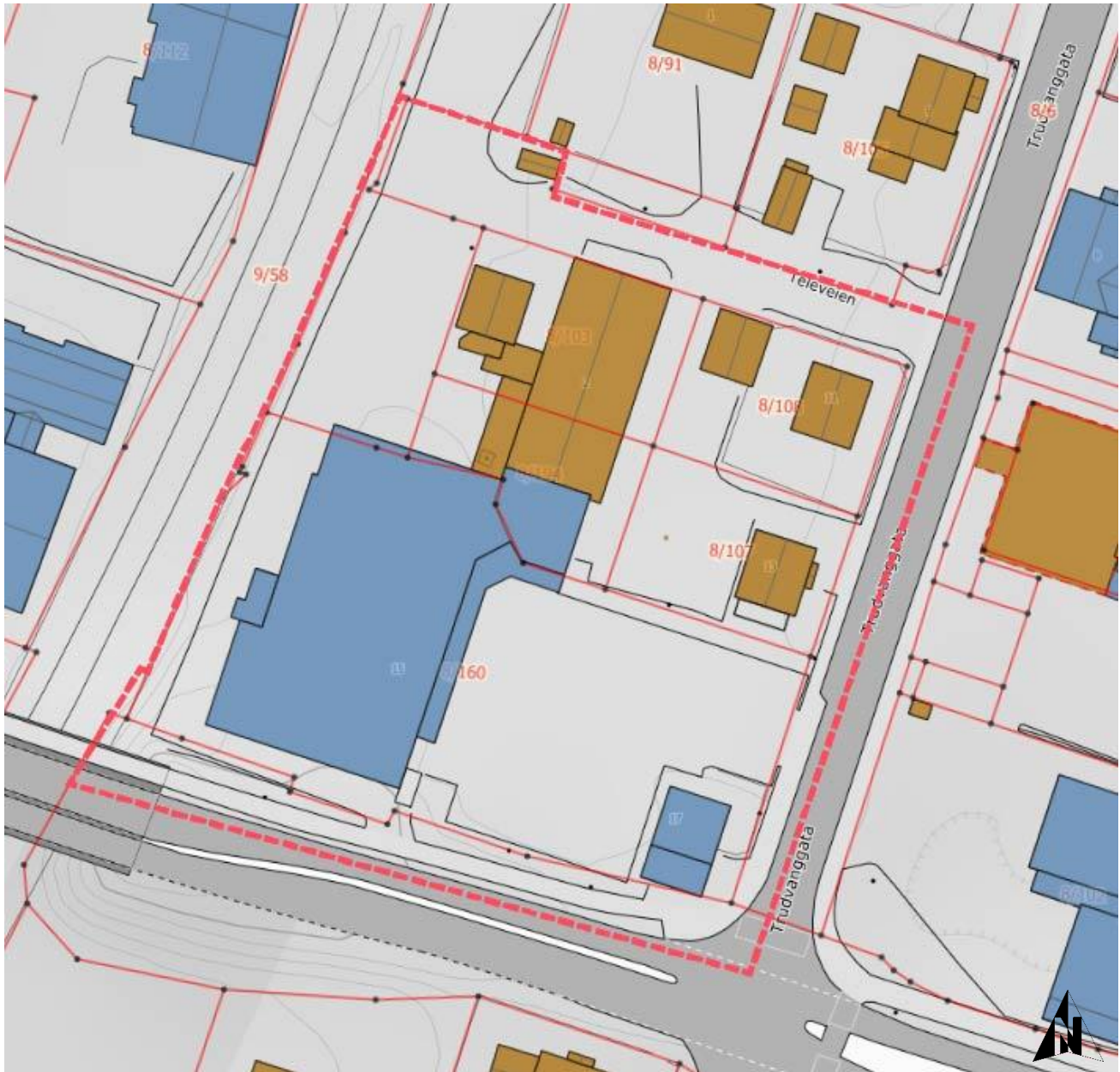
Utklippet viser planområdet (rød stiplet linje) i forhold til kommunedelplanen for kulturminner og kulturmiljø i Åmot kommune, i Rena sentrum, med tilhørende tegnforklaring.

4.5 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

- Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)
- Universell utforming i planlegging
- Kulturminnevern og planlegging etter plan- og bygningsloven (Rundskriv T-4/92)
- Utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak (NVE Veileder nr. 3/2022)

5 Beskrivelse av planområdet - eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet



Utklippet viser planområdets grense (rød stiplet linje)

Planområdet ligger sentralt i inngangen til Rena sentrum fra riksvei 3 i krysset fylkesveg 215/Trudvanggata.

5.2 Dagens og tilstøtende arealbruk

Dagens arealbruk består i hovedsak av et større og et mindre næringsareal med tilhørende parkering, veg og to mindre bolighus. Rundt bygningene i vest ligger felles avkjøring og varemottak, samt veg og gang- og sykkelveg. Vest for planområdet går Rørosbanen, jernbanestrekningen mellom Hamar og Røros. I øst grenser området til kommunal veg og blandet bolig- og næringsbebyggelse. I sør avgrenses planområdet av fylkesveg 215, som skiller området fra et nærliggende eneboligområde. I nord ligger flere bolighus samt lager- og forretningsbygg med sentrumsformål.

5.3 Stedets karakter (struktur og estetikk, eksisterende bebyggelse)

Sentrumstrukturen preges av rettgående gatenett, med Trudvanggata som en gjennomfartsåre mot Rena stasjon. Bygningene varierer fra to- til fire etasjer, med tradisjonell materialbruk i tre- og/eller murfasader, med enkelte bygg hvor eternittplater dekker fasade av eldre bebyggelse og glass, stål eller murfasader i nyere kontorbygg. Gatestrekket har delvis bevart bjørke-allé på den ene gatesiden.

5.4 Landskap (topografi, solforhold, lokalklima og estetisk og kulturell verdi)

Planområdet ligger på relativt flatt, men opphøyet terreng i dalbunnen langs Glomma. Soltilgangen er god gjennom hele dagen, særlig på sørvendte fasader. Lokalklimaet er temperert, men med kalde vintre; store grønne omkringliggende områder. Kulturell verdi knyttes til den historiske sammenstillingen av industri, og spredte områder med eldre trehusbebyggelse av arbeiderboliger i Rena sentrum.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Innenfor planområdet er areal for boliger med tilhørende anlegg omfattet av et spesialområde for bevaring av bygninger. Bygningene representerer noen av flere spredte bygg som inngår som en del av sentrumbildet av Rena fra tidlig 1900-tall. Eneboligen i Trudvanggata 11 omfattes også av hensynssone H570_16 for bevaring av kulturmiljø i kommunedelplan for Kulturminner 2016-2030, PlanID: 20130500. Eneboligen er en av flere som faller inn under objekt 62 i kulturminneplanen som del av det helhetlige kulturmiljøet for Rena sentrum på grunn av byggeskikk og kvartalsstrukturen.

5.6 Naturverdier

Søk utført på www.naturbase.no, www.kilden.no og www.miljostatus.no viser ingen registrerte naturverdier innenfor planområdet. Enkel vegetasjon med prydbusker og plener preger utearealene. Nærhet til elva gir habitat for bynære fuglearter. Sidekanter mot Trudvanggata er beplantet med løvtrær som bidrar til noe biologisk mangfold i urbant rom.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet har begrenset størrelse og areal med rekreasjonsverdi. Parkeringsplassene og næringsbygg skaper få grønne flater. I enden av Trudvanggata, nord for planområdet, ligger imidlertid en park i tilknytning Rena stasjon som benyttes til opphold og uformell lek.

5.8 Landbruk

Området ligger innenfor tettbebygd sentrum og påvirker ikke driftsarealer for jord- eller skogbruk. Det er ingen registrerte dyrkede arealer innenfor planavgrensningen.

5.9 Trafikkforhold (kjøreatkomst, vegsystem, trafikkmengde, ulykkessituasjon, trafiksikkerhet for myke trafikanter, kollektivtilbud)

Kjøreatkomst skjer fra Trudvanggata og Televeien. Vegsystemet er hierarkisk, med avkjøring fra riksveg 3 inn på fylkesveg 215 som hovedåre i sør. Dagens trafikkmengde er moderat, med topper i morgen- og ettermiddagsrushet. Ulykkesstatistikk viser få utrykninger i eller tett opp mot planområdet (se ROS-analyse). Gang- og sykkelveg langs Trudvanggata er sammenhengende, men smal. Bussholdeplass ved Rena torv og togforbindelse fra Rena stasjon ligger henholdsvis 200 og 600 meter unna planområdet. Det går 6 tog om dagen, 3 mot Røros og 3 mot Hamar.

5.10 Barns interesser

Det nordligste bolighuset (Trudvanggata 13) har inngjerdet plenbelagt uteareal for frilek.

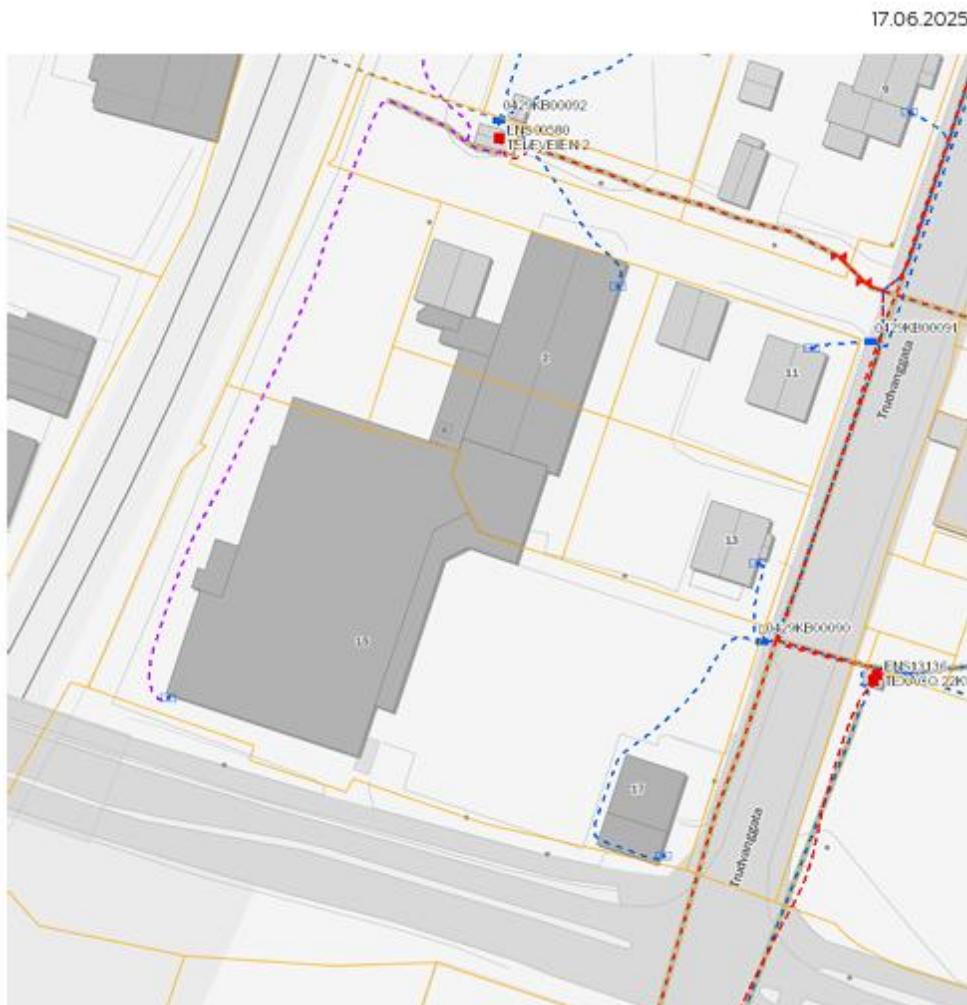
5.11 Sosial infrastruktur (skolekapasitet, barnehagedekning, annet)

Det er ingen barnehage eller skole innenfor eller direkte tilgrenset planområdet, Skyssveien er nærmeste barnehage og ligger ca. 1,2 km. vest for planområdet. Nærmeste skoler er Rena barn- og ungdomsskole, som ligger på vestsiden av riksveg 3, i underkant av 2 km og nordvest for planområdet.

5.12 Universell tilgjengelighet

Det er i dag trinnfri atkomst fra fortau til planområdet og forretningslokaler bak Trudvanggata 17 (Jettz Burger) og fra fortau langs Trudvanggata. På parkeringsarealet eksisterer det i dag en parkeringsplass merket HC, med trinnfri adgang til dagligvarebutikk.

5.13 Teknisk infrastruktur (vann og avløp, trafo, energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme mm)



Utklippet viser kart over elektrisk infrastruktur sendt fra Elvia 17.06.2025 i forbindelse med varsel om oppstart.

Alle bygningene i planområdet er koblet øvrige el-anlegg gjennom kabler lagt i grunnen. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Fjernvarmeanlegget for Rena sentrum, driftes av Solør Bioenergi AS. Ingen av bygningene er per 1.04.2025 påkoblet dette anlegget, ifølge gjeldende konsesjonskart på www.NVE.no. Vann og avløp er opplyst å være påkoblet kommunalt anlegg.

5.14 Grunnforhold (stabilitet, ledninger, evt. rasfare)

NGU sine kart viser at planområdet ligger innenfor en ringformasjon, med berggrunn dominert av sandstein. Over berggrunnen finnes løsmasser fra breelvavsetninger, som består av fast lagret sand.

Det er ikke registrert skred- eller rasfare i området. Eksisterende ledninger for vann, avløp og strøm ligger på tilstrekkelig dybde, og trekkegater er frie for bygninger.

5.15 Støyforhold

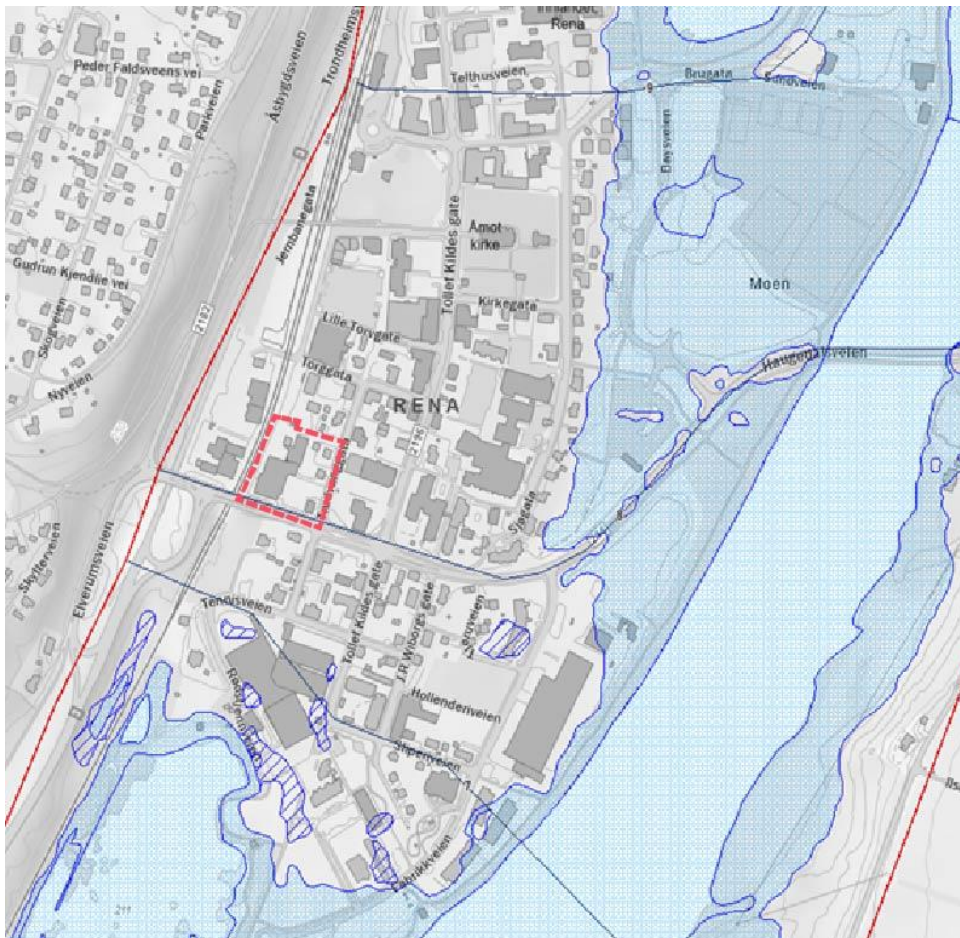
Det meste av planområdet faller innenfor gul eller rød støysoner fra riks- og fylkesvei. Bolighusene (Trudvanggata 11 og 13) ligger derimot utenfor registrerte støysone. Støy fra Rørosbanen (jernbane) ligger ikke inne med støysone i kartet.

5.16 Luftforurensing

Kart over luftkvalitet i Norge viser at Rena ligger i grønn klasse for lav luftforurensning. Det finnes derimot ikke historiske data som viser hvorvidt dette endrer seg, da dette bare er målt i kommuner med større byer (www.luftkvalitetsdata.miljodirektoratet.no).

5.17 Flom

Det kommer frem av NVEs temakart at planområdet omfattes av aktsomhetsområdet for flom. Det er derimot ikke ved flom i selve Glomma at planområdet er utsatt for flom, men ved flom i bekkeløp som kommer ned vest for planområdet, Rørosbanen og riksveg 3. Skulle overvann fra disse bekkene føre til at vannet stiger med 2,8 m, vil dette føre til at overvann kommer inn i planområdet.



Utklipp fra NVEs temakart viser flomsonen ved 200-årsflom i Glomma.

Målinger med digital terrengmodell (DTM) på høydedata.no, viser at planområdet ligger på ~222m (DTM), og Glommas vannkant ligger på ~211m(DTM). Ved tidligere flomhendelser i 1995, 2008 og 2018 har planområdet ikke vært direkte påvirket av flom i Glomma.



Utklipp fra høydedata.no som viser digital terrengmodell mellom Glomma (211m) og planområdet (222m).

På grunn av det ovennevnte er ikke flom i store vassdrag inkludert som et relevant forhold i ROS-analysen, mens urban flom/overvann er tatt med for å se på en flomhendelse som påvirker planområdet direkte.

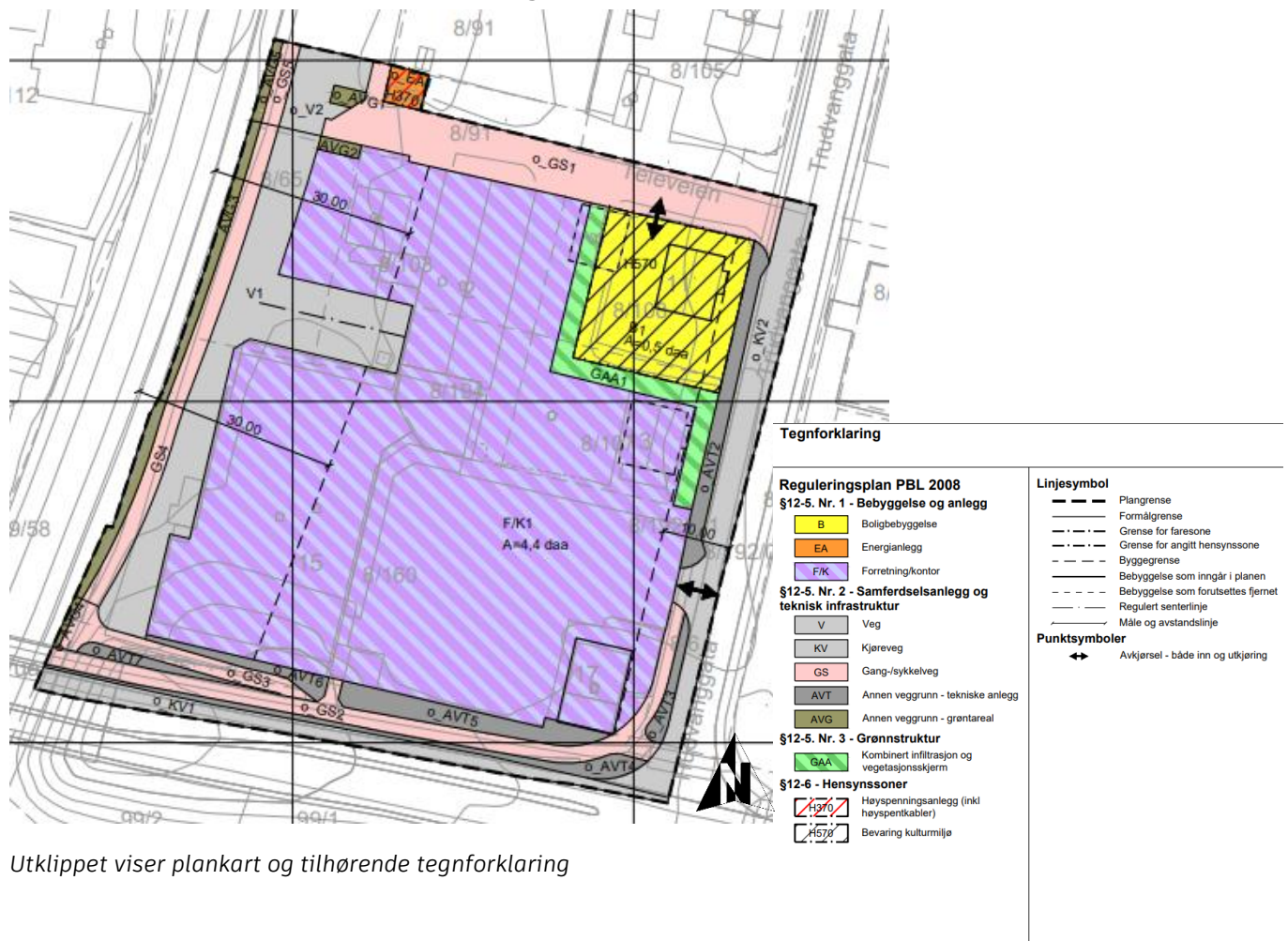
5.18 Risiko- og sårbarhet - Risikomatrise, alle relevante forhold skal vurderes (ras- og skredfare, flomfare, vind, støy, luftforurensing, forurenset grunn, beredskap og ulykkesrisiko, annet relevant)

Tabell 15. med risikomatrise hentet fra vedlagt ROS-analyse.

Id	Hendelse	Risiko	Anbefalt tiltak	Restrisiko
01	Kraftig nedbør		Det legges inn bestemmelse til byggesak for etablering av grøntareal som kombineres for infiltrasjon og vegetasjonsskjerm. §12-7 nr. 10.	> 50 mm/t representerer en ekstremhendelse som alltid vil etterlate en restrisiko. Overvann ledes mot infiltrasjonskummer og grøntareal langs parkeringsplassen, slik at avrenning håndteres lokalt. Planområdet ligger høyt i

				terrenget, og samlet vurderes restrisikoen som lav.
02	Flom i små vassdrag (nedbørsfelt <20km ²)		Ingen nye tiltak nødvendig i arealplanen. Men anbefaling om vedlikehold av sluk og kummer for å sikre kapasitet. Bevaring av permeable flater og grøntarealer.	
03	Urban flom/overvann		Ved endringer av dekke bør det vurderes å utvide infiltrasjonsløsninger. IVF-data viser 34 mm/t som dimensjonerende nedbør	Eksisterende kummer og. Kombinert grøntareal for skjerming og infiltrasjon, samt terrengplassering reduserer risiko for urban flom/ overvannsproblematikk. Restrisiko vurderes som lav.
04	Større ulykker (avsporing tog)		Hensynssone 30 m fra spor, hensynssone jernbane. Evakueringsplan for bygg innenfor hensynssone.	Eksisterende bygg vil ikke få redusert risiko eller sårbarhet av tiltak
05	Transport av farlig gods		Hensynssone 30 m fra spor, byggegrense jernbane. Oppdatert evakueringsplan for bygg innenfor hensynssone.	Evakueringsplan vil redusere restrisikoen for liv og helse. Risiko for materiell og stabilitet er uforandret
06	Myke trafikanter		Ny oppmerking av fotgjengeroverganger legges inn i rekkefølgebestemmelse etter pbl. § 12-7 nr. 4 og 10.	Uoppmerksomme bilførere som ikke overholder trafikkregler på stedet.
07	Adkomst for nødetater		Legge inn bestemmelse etter pbl. § 12-7 nr. 1 og 4 om fri adkomst for nødetater.	Feilparkerte biler som hindrer trafikken.

6 Beskrivelse av planforslaget



Utklippet viser plankart og tilhørende tegnforklaring

6.1 Hovedgrep

Planen har som hovedgrep å legge til rette for å styrke næringsfunksjonen i planområdet ved å etablere parkeringsareal. Dette oppnås ved å rive et eldre bolighus som i dag har begrenset bruksverdi og en garasje. Tiltaket reduserer i så måte boligarealet noe i Rena sentrum. I stedet skal det tilrettelegges for bedre tilgjengelighet til eksisterende handels- og næringsvirksomhet. Samtidig ivaretas hensynet til kulturmiljøet for Rena sentrum ved bevaring og istandsetting av gjenstående bolig innenfor hensynssone.

6.2 Planlagt arealbruk/Reguleringsformål

Planforslaget disponerer i alt 8,2 daa til følgende formål: boligbebyggelse (B), energianlegg (EA), forretning/kontor (F/K), veg (V), kjøreveg (KV), gang-/sykkelveg (GS), annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT), annen veggrunn – grøntareal (AVG), kombinert infiltrasjon og vegetasjonsskjerm (GAA), hensynssone H370 høyspenningsanlegg (inkludert høyspentskabler) og H570 Bevaring kulturmiljø.

§ 12-5. nr.1 – Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse (B) 0,5 daa

Energianlegg (EA), 0,0 daa

Forretning/kontor (F/K), 4,4 daa

§ 12-5. nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (V), 0,8 daa

Kjøreveg (KV), 0,6 daa

Gang-/sykkelveg (GS), 1,1 daa

Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT), 0,4 daa

Annen veggrunn- grøntareal (AVG), 0,2 daa

§ 12-5. nR.3 – Grønnstruktur

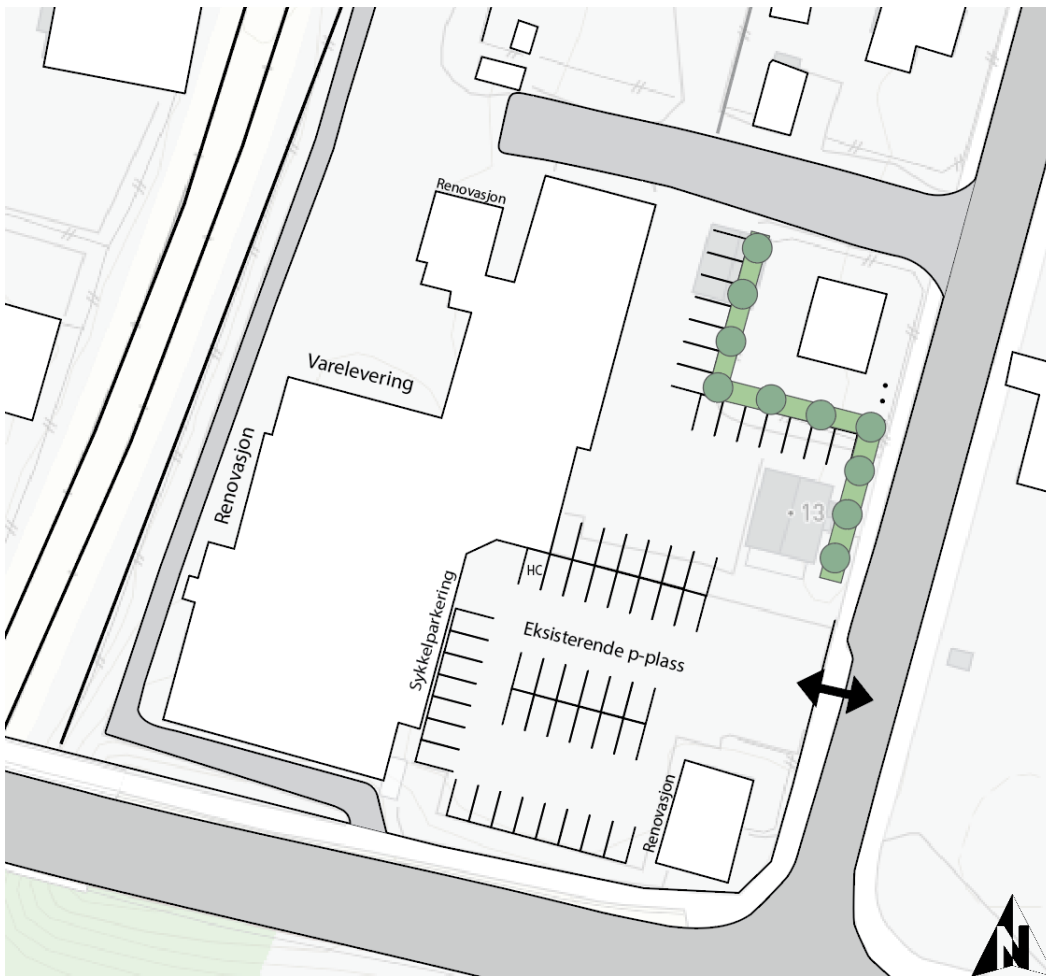
Kombinert infiltrasjon og vegetasjonsskjerm (GAA), 0,2 daa

§ 12-6. Hensynssoner

H370 Høyspenningsanlegg (inkludert høyspentkabler)

H570 Bevaring kulturmiljø

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming



Illustrasjonen viser eksisterende bygg og funksjoner som skal bevares (hvite bokser), og eksempel på hvordan området kan utformes.

Det er ønske om å rive Trudvanggata 13 for å gi plass til mer parkeringsareal. Gjenstående bolighus skal istandsettes og skjermes fra ny parkeringsplass. Øvrig bebyggelse skal ikke endres, og det tilrettelegges ikke for å etablere nye bygg i forbindelse med planprosessen.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Trudvanggata 11 får oppgradert uteopphold med gressplen, hekk og/eller trær.

6.5 Parkering (antall parkeringsplasser – min og maks, begrunnelse for eventuelle avvik fra normen for parkering, utforming og lokalisering av parkeringsanlegg)

Planområdet skal oppfylle kommunens normer for parkering. Det skal settes av 2 parkeringsplasser på egen tomt for gjenværende enebolig. Ifølge reguleringsbestemmelsene for næringsbebyggelse i Åmot kommune, skal det finnes parkering for min. 1 bil per 50 m² BRA. Lager og kjellerlokaler inngår ikke i beregningen av kravet. Forretnings- og kontorbebyggelsen er i dag på 621 m² BRA. Det skal slik sett være minimum 12 parkeringsplasser innenfor F/K1.

Planforslaget legger til rette for flere parkeringsplasser enn kommunens minimumskrav. Dette er en bevisst tilpasning til faktisk parkeringsbehov i området, særlig knyttet til dagligvarehandel som genererer høyere trafikk enn øvrig kontor- og forretningsvirksomhet. Løsningen sikrer god tilgjengelighet for kunder og ansatte, reduserer presset på gateparkering og styrker næringslivets rammevilkår i sentrum. Tiltaket vurderes å være i tråd med overordnede mål om å utvikle Rena sentrum som et attraktivt handels- og servicested.

For forretnings- og kontorbebyggelse skal det bygges sykkelparkering og avsettes plass til HC-parkering. Sykkelparkering løses som i dag, med stativ under tak nær hovedinngangen. Det avsettes egne HC-plasser nær hovedinnganger, og parkeringsarealet utformes med hensyn til universell utforming.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Det legges opp til fremtidig stasjon for elbil-ladning på parkeringsplassen. Øvrig tilknytning til infrastruktur videreføres som i dag. Det er i dag 37 ladepunkter i Rena sentrum. Fire av disse ligger ved universitetet ca. 600 m gangavstand fra planområdet, de resterende punktene ligger i under-/overkant av 400 m gangavstand fra planområdet.

6.7 Trafikkløsning

Hovedatkomst til planområdet skjer fra Trudvanggata. For varelevering legges det opp til at atkomst skjer fra Televeien og sekundært, Torggata via Søby parkeringsplass. Boligatkomst skjer fra Televeien. Gangforbindelsen mot Rena stasjon opprettholdes og sikres med universell utforming langs planområdets vestside og fortau langs Trudvanggata.

6.7.1 Kjøreatkomst (tilknytning til overordnet vegnett)

For næringsbebyggelsen opprettholdes dagens innkjøring fra Trudvanggata. For bolighuset i Trudvanggata 11 opprettholdes gangsti til inngangsdør som i dag. Parkering for boligen skjer på egen tomt.

6.7.2 Utforming av veger (bredde og stigningsforhold, avvik fra vegnormalen beskrives)

Vegsystem innenfor planområdet følger eksisterende standard. Kjørebane har tilfredsstillende bredde for varetransport og nødetater. Ingen avvik fra vegnormalen er registrert. Stigningsforhold er minimale og tilpasset universell tilgjengelighet.

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Opparbeidelse av parkeringsplassen skal skje samtidig med tilrettelegging av atkomst og gangforbindelser, slik at parkeringsarealene kan tas i bruk uten å skape midlertidige trafiksikkerhetsproblemer.

6.7.4 Varelevering

Ordning for varelevering vil ikke endre seg med planforslaget.

6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

Tilgjengeligheten for gående og syklende vil ikke endre seg med planforslaget.

6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Atkomst for bolig og kontorer vil skje via Televeien. Innkjøring for atkomst til parkeringsplass forblir den samme via Trudvanggata.

6.8 Miljøoppfølging (miljøtiltak)

Planforslaget innebærer få direkte miljøkonsekvenser, men det legges likevel opp til enkelte tiltak som skal bidra til en mer bærekraftig gjennomføring og drift. Riving av boligen i Trudvanggata 13 skal skje med sortering og forsvarlig håndtering av avfall fra riving i tråd med gjeldende forskrifter.

Eksisterende vegetasjon skal bevares der det er mulig, og det vurderes supplering med beplantning rundt parkeringsarealet for å styrke grønnsstrukturen og gi en visuelt bedre tilpasning til nærområdet. Det tilrettelegges også for elbil-lading innenfor parkeringsanlegget, slik at området bidrar til å fremme mer klimavennlig transport. Videre vil beplantning og skjermingstiltak rundt uteoppholdsarealet til gjenstående bolig bidra til å bedre bokvalitet.

6.9 Universell utforming (beskrive hvilke krav som er stilt, løsninger for universell tilgjengelighet)

Trinnfri atkomst til forretningslokaler fra HC-plasser, gangfelt og Trudvanggata.

6.10 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealer for bolig blir gressbelagt plen, inngjerdet og med beplantede grøntarealer rundt boligen. Utenfor forretningslokale i Trudvanggata 17 finnes det bord og stoler for uteopphold som kunder kan benytte seg av.

6.11 Kollektivtilbud

Dagens adgang til kollektivtilbud opprettholdes.

6.12 Kulturminner (løsninger i forhold til kulturminner)

Kulturminnehensyn er et sentralt premiss i planforslaget. Det tidligere boligområdet omfattet to bygninger, hvorav Trudvanggata 13 er i dårlig forfatning og er planlagt revet for å gi plass til parkeringsareal.

Den gjenstående boligen i Trudvanggata 11 er et viktig element i sentrumsbebyggelsen og inngår med hensynssone H570 for bevaring. Forslagsstiller følger opp fylkeskommunens innspill ved at det skal innhentes faglig råd fra bygningsvernrådgiver i arbeidet med istandsetting, vedlikehold og videre bruk av boligen som et aktivt kulturminne i området. Planen fastsetter at den bevarte bygningen skal sikres med egne bestemmelser for å opprettholde den historiske karakteren. Tiltaket bidrar dermed til å ivareta helheten i kulturmiljøet og styrker sammenhengen med øvrig verneverdig bebyggelse i Rena sentrum.

6.12.1 Rest-/ transformasjonsverdi og vurdering av tiltak for Trudvanggata 13

Forslagstiller har vurdert at bolighuset i Trudvanggata 13 har begrenset restverdi, både teknisk og funksjonelt. Bygningen har ikke vært gjenstand for oppussing på flere tiår, noe som har ført til betydelige oppgraderingsbehov. Det er blant annet ikke et funksjonelt kjøkken, bad eller rørinstallasjoner i huset per dags dato. Forsikringsselskapet ville ved fornyelse heller ikke gi fullverdig forsikring på boligen på grunn av dens alder og tilstand.

Kostnader knyttet til nødvendig oppgradering for å møte dagens krav til teknisk standard, vurderes å overstige bygningens markedsverdi etter en eventuell rehabilitering. Det anses derfor ikke som økonomisk hensiktsmessig å istandsette bygningen.

6.13 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Alle bygninger innenfor planområdet er tilknyttet eksisterende kommunalt VA-nett. Overvann skal håndteres lokalt gjennom infiltrasjonskummer som videreføres og suppleres ved etablering av nytt parkeringsareal, samt areal avsatt til kombinert infiltrasjon og vegetasjonsskjerm. Løsningen skal sikre at overvann ikke øker belastningen på det kommunale avløpsnettet.

6.14 Plan for avfallshenting

Avfallshåndtering skjer via etablerte ordninger. For bolig og næringsarealene beholdes dagens løsning.

6.15 Avbøtende tiltak og løsninger ROS

ROS-analysen viser at planområdet i liten grad er utsatt for naturfarer. Følgende tiltak er innarbeidet for å redusere risiko:

- Overvann håndteres lokalt gjennom fall mot infiltrasjonskummer og tilhørende grøntareal som fungerer som infiltrasjons- og fordrøyningsone.
- Atkomst for nødetater sikres gjennom krav til fri bredde og snumulighet innenfor parkeringsarealet.
- Støy ivaretas gjennom dokumentert støyutredning som viser at grenseverdier overholdes. For bygge- og anleggsstøy skal det utarbeides prognoser før igangsettingstillatelse kan gis.
- Risiko knyttet til jernbane og transport av farlig gods håndteres gjennom byggegrense og nasjonale sikkerhetskrav.

Tiltakene gjør at identifiserte risikoforhold kan håndteres innenfor ordinær plan- og byggesaksprosess, og restrisiko vurderes som lav.

6.16 Rekkefølgebestemmelser

For å sikre en helhetlig gjennomføring av planen og at viktige hensyn til kulturminne, universell utforming og samfunnssikkerhet ivaretas, er det fastsatt rekkefølgebestemmelser i reguleringsbestemmelsene.

Bestemmelsene bygger på vurderinger i ROS-analysen og anbefalingene i støyutredningen (jf. T-1442/2021), og er utformet for å ivareta overvannshåndtering, atkomst for nødetater, kulturminneverdier samt regulering av bygge- og anleggsstøy.

Dette innebærer at:

- 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.
- 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 atkomst 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) Atkomst 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.

7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Planforslaget innebærer ingen nye byggeområder, men en justering av formål i eksisterende reguleringsplan for å tilrettelegge for parkeringsplasser og bevaring av en verneverdig bolig. Dette medfører en mindre reduksjon i areal avsatt til boligformål i Rena sentrum. Boligen i Trudvanggata 13 har imidlertid begrenset teknisk og funksjonell verdi, og omfattende oppgraderingsbehov gjør istandsetting lite realistisk sammenlignet med kostnadene.

Planforslaget vurderes derfor å ikke medføre et reelt tap av boligareal, men snarere en omdisponering av areal med lav bokvalitet til et formål som styrker sentrum som handels- og servicested. Virkningene vurderes som moderate og i hovedsak positive, særlig knyttet til økt tilgjengelighet for handel og næringsliv, samt styrking av et verdsatt kulturminne gjennom istandsetting av Trudvanggata 11.

7.1 Overordnede planer

Planforslaget innebærer et mindre avvik fra gjeldende reguleringsplan ved at boligarealet reduseres til fordel for parkering. Formålet med planendringen er å styrke næringsvirksomheten i sentrum og sikre tilstrekkelig infrastruktur, noe som er i samsvar med kommuneplanens visjon «Vilje til vekst», og de overordnede føringene i kommuneplanens samfunnsdel og arealdel om næringsutvikling. Planen følger nasjonale og regionale retningslinjer for sentrumsutvikling ved å styrke eksisterende handel og servicefunksjoner innenfor sentrum i stedet for å spre virksomhet utenfor tettstedet. Videre ivaretas føringene om universell utforming og klima/energi gjennom opprettholdelse av gangforbindelser til kollektivknutepunktet Rena stasjon, gjenbruk og istandsetting av eksisterende bygg, samt tilrettelegging for elbil-lading.

7.2 Landskap

Planområdet ligger midt i Rena sentrum og er preget av flatt terreng med eksisterende bebyggelse og parkeringsarealer. Tiltaket medfører ingen vesentlige inngrep i landskapet og vil i liten grad påvirke terreng eller landskapets helhetsverdi. Parkeringsarealet får et urbant preg, og tiltak som beplantning rundt parkeringsplassen vil bidra til å myke opp inntrykket.

7.3 Stedets karakter

Rena sentrum har en småskala struktur med blanding av bolig- og næringsbygg. Bevaring av Trudvanggata 11 bidrar til å opprettholde Rena sentrum sin historiske karakter og kulturmiljø. Rivingen av Trudvanggata 13 vil fjerne ett eldre element, men samlet sett styrkes helhetsinntrykket ved at den gjenstående boligen istandsettes og gis en tydelig og skjermet rolle i området. Planforslaget vurderes å være i tråd med målsettingene om å bevare og videreutvikle Rena som et attraktivt tettsted.

7.4 Byform og estetikk

Planforslaget innebærer ingen ny bebyggelse, men tilrettelegger for riving av Trudvanggata 13 og bevaring av Trudvanggata 11 innenfor hensynssone for bevaring. Istandsetting av den gjenstående boligen vil bidra til å styrke den historiske byformen langs Trudvanggata og ivareta sentrumsområdets særpreg.

Nye parkeringsarealer utformes med tydelig avgrensning mot eksisterende bygninger og grøntområder, slik at de framstår som en integrert del av sentrumsstrukturen. Planen bygger dermed opp under nasjonale og regionale føringene om stedstilpasning og kvaliteter i mindre tettsteder, samtidig som universell utforming og tilgjengelighet vektlegges.

7.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Planområdet omfatter to eldre bolighus, hvorav Trudvanggata 11 reguleres til bevaring. Dette bygget skal sikres og istandsettes i tråd med kulturminneforvaltningens krav, og vil dermed fortsatt bidra til å opprettholde preg av eldre bebyggelse i sentrum.

Trudvanggata 13 har gjennom gjeldende reguleringsplan vært regulert til boligformål med bevaring, men uten særskilt bevaringsstatus i kulturminneplan eller nasjonale registre. Bygningen er i dårlig teknisk stand og vurdert til å ha lav kulturhistorisk verdi. Riving tillates derfor i planforslaget for å gi rom for utvidelse av parkeringsareal knyttet til næringsvirksomheten.

Planforslaget balanserer dermed hensynet til bevaring og utvikling ved at den bygningen som har størst verdi ivaretas og reguleres videre for bevaring og istandsetting, samtidig som en bygning med begrenset verdi og dårlig tilstand tas ut. Dette bidrar til en arealbruk som både understøtter sentrumsliv og styrker tilgangen til næringsfunksjoner, uten at viktige kulturmiljøverdier går tapt.

7.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven (naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser, økologiske funksjoner osv.)

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Kunnskap er innhentet fra Miljødirektoratets Naturbase, Artsdatabanken og kommunens kartløsning. Det er ikke registrert naturtyper, arter eller økologiske funksjoner av verdi innenfor planområdet. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig, og § 8 anses oppfylt.

§ 9 Føre-var-prinsippet

Det er ikke registrert naturverdier i området. Risiko for vesentlig skade på naturmangfoldet vurderes derfor som svært lav. Føre-var-prinsippet anses ivaretatt.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Planområdet er et utbygd sentrumsområde som allerede brukes til bolig, parkering og næring. Tiltaket medfører ingen økt belastning på naturtyper eller økosystemer. § 10 anses oppfylt.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse

Tiltakshaver har ansvar for å håndtere eventuelle miljøpåvirkninger, eksempelvis avfall fra riving. Planforslaget medfører ingen skade på naturmangfoldet, og § 11 anses oppfylt.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Gjennomføring av tiltaket vil følge gjeldende lover og forskrifter, herunder krav til miljøforsvarlige metoder. § 12 anses oppfylt.

7.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Planområdet brukes i dag ikke aktivt til rekreasjon, utover boligens hage og parkeringsplass for næringsformål. Planforslaget legger ikke til rette for nye rekreasjonsområder, men opprettholder uteoppholdsarealet for boligen i Trudvanggata 11. Rekreasjonstilbudet i sentrum ivaretas i hovedsak gjennom offentlige parker, torg og grøntområder utenfor planområdet. Tiltaket vurderes derfor å ha liten eller ingen negativ virkning på rekreasjonsbruk.

7.8 Uteområder

Planforslaget vil gi et større parkeringsareal, men opprettholder uteoppholdsarealet til boligen i Trudvanggata 11. Området får en mer teknisk karakter, dette kompenseres ved at boligområdet får et tydeligere grønt preg gjennom beplantning og inngjerding. Virkningen vurderes som liten.

7.9 Trafikkforhold (vegforhold, trafikkøkning/reduksjon og kollektivtilbud)

Planen vil ikke endre atkomstforholdene vesentlig. Trafikken vil øke noe som følge av flere parkeringsplasser, men dette skjer i et sentrumsområde med eksisterende infrastruktur og nærhet til hovedveger. Kollektivtilbudet påvirkes ikke, og gangforbindelsen til Rena stasjon opprettholdes. Virkningene vurderes som små og håndterbare.

7.10 Barns interesser

Planområdet ligger i et sentrumsområde uten leke- eller oppholdsarealer for barn. Planen medfører ingen reduksjon av tilgjengelige lekearealer og har derfor liten betydning for barns interesser. Utearealene ved den gjenstående boligen tilrettelegges fortsatt som privat oppholdsareal.

7.11 Sosial infrastruktur (skolekapasitet, barnehagekapasitet, annet)

Planen medfører ingen nye boliger og gir dermed ingen økt belastning på sosial infrastruktur som skole eller barnehage. Virkningene er derfor ubetydelige.

7.12 Universell tilgjengelighet

Planen legger til rette for universell utforming gjennom etablering av HC-parkeringsplasser med trinnfri atkomst til forretningslokalene. Gangforbindelsen mot Rena stasjon utformes for universell tilgjengelighet. Virkningen vurderes som positiv.

7.13 Energibehov – energiforbruk

Planområdet vil i hovedsak benyttes til parkering. Det oppstår ikke nytt behov for energiforsyning utover drift av parkeringsarealet. Tilrettelegging for elbil-lading innebærer et mer klimavennlig energibruk på sikt. Virkningene vurderes som små og positive.

7.14 ROS (ras, flom, vind, støy, forurensing, beredskap, ulykkesrisiko, annet relevant)

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3 og DSBs veileder. Analysen viser at planområdet i liten grad er utsatt for naturfare, men at enkelte tema krever oppfølging.

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flomfare i NVEs kart, men det er ikke registrert historiske hendelser som tilsier at området er direkte flomutsatt. Tiltaket omfatter i hovedsak etablering av parkeringsareal, og risiko knyttet til urban flom reduseres gjennom infiltrasjonskummer og lokal overvannshåndtering som etableres samtidig med parkeringsplassen.

Risiko knyttet til transport av farlig gods og større ulykker på jernbanen vurderes som svært lav, men konsekvensene av en hendelse kan være store. Dette ivaretas gjennom gjeldende sikkerhetskrav, byggegrenser mot jernbanen og beredskapsplaner på overordnet nivå.

Atkomst for nødetater vurderes som god, da brannstasjonen ligger mindre enn 300 meter unna planområdet. Krav om fri bredde og snumulighet legges til grunn i parkeringsløsningen for å sikre framkommelighet.

Planområdet ligger innenfor gul og rød støysone fra veg- og jernbanetrafikk, men støyutredningen viser at samlet støybelastning ligger under de laveste grenseverdiene. Det vurderes derfor som tilstrekkelig å opprettholde dagens situasjon, men tiltak som beplantning og enklere skjerming rundt uteoppholdsarealet ved Trudvanggata 11 vil kunne bedre bokvaliteten ytterligere.

Forurensning fra bygge- eller rivingarbeid håndteres gjennom gjeldende regelverk vedrørende avfallshåndtering.

Samlet vurderes restrisikoen etter gjennomføring av avbøtende tiltak som lav og akseptabel. Planforslaget anses derfor å være forsvarlig med hensyn til samfunnssikkerhet og beredskap.

7.15 Teknisk infrastruktur (vann og avløp, trafo, energiforsyning, annet)

Planområdet er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett, og tiltaket medfører ingen behov for kapasitetsøkning. Overvann håndteres lokalt gjennom infiltrasjonsanlegg i parkeringsarealet. Elvia har eksisterende nettanlegg innenfor området, og disse skal sikres i tråd med innspill fra netteier. Planen legger til rette for etablering av ladepunkter for elbil, noe som er i samsvar med nasjonale mål for energi og klima. Virkningene vurderes som håndterbare og i hovedsak positive.

7.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget medfører ingen direkte kostnader for kommunen, da tiltaket gjennomføres av private utbyggere. Kommunen får heller ingen økte driftsutgifter til sosial infrastruktur, siden planen ikke innebærer nye boliger eller flere innbyggere. Bedre tilrettelegging for næringsvirksomhet i sentrum kan på sikt bidra til økte skatteinntekter.

7.17 Konsekvenser for næringsinteresser

Planen har positive konsekvenser for næringslivet ved å sikre flere parkeringsplasser til eksisterende handels- og kontorvirksomhet. Dette styrker tilgjengeligheten til butikkene og gjør området mer attraktivt for kunder og ansatte. I tillegg vil bedre parkeringsdekning kunne gi grunnlag for videre utvikling av sentrum som handelssted. Virkningene vurderes som klart positive for næringsinteresser.

7.18 Interesse motsetninger

Planforslaget berører interesser som til dels står i motsetning til hverandre. På den ene siden ligger det et behov for å øke parkeringskapasiteten i direkte tilknytning til næringsbebyggelsen i Trudvanggata, slik at tilgjengeligheten for kunder og ansatte kan opprettholdes. På den andre siden innebærer planen riving av en bolig. Samtidig sikres den gjenstående boligen i Trudvanggata 11 bevart og satt i stand, noe som styrker det aktuelle kulturminnet. Interesse motsetningene står dermed mellom lokal tilgjengelighet for næringslivet og hensynet til et kulturminne.

7.19 Avveining av virkninger

Planforslaget innebærer riving av én bygning som i gjeldende reguleringsplan er regulert til spesialområde for bevaring. Trudvanggata 11 og 13 utgjør sammen et lite kulturmiljø for den eldre boligbebyggelsen i Rena sentrum. Tiltaket medfører dermed en reduksjon av dette kulturmiljøet. Samtidig vurderes Trudvanggata 13 til å ha lav transformasjonsverdi, basert på byggets begrensede autenticitet, på grunn av fasadeendring og teknisk forfall. Bevaringspotensialet anses derfor som lavt sammenlignet med kostnadene ved istandsetting. Ved å prioritere istandsetting og videreføring av Trudvanggata 11 sikres det viktigste kulturhistoriske elementet fra kulturmiljø, slik at reduksjonen av det helhetlige kulturmiljøet i Rena sentrum minimeres.

Etableringen av parkeringsareal bidrar på sin side til bedre funksjonalitet og tilgjengelighet for handel og tjenesteyting i sentrum. Dette vurderes som nødvendig for å opprettholde aktivitet og attraktivitet i Rena sentrum, i tråd med kommuneplanens mål om næringsutvikling og levende tettsteder.

Etter en samlet vurdering anses planen å ivareta hensynet til både bevaring og utvikling på en balansert måte. Tapet av én bygning innebærer et inngrep i kulturmiljøet, men vurderes som akseptabelt når tiltakets nytte for sentrum og bevaringen av Trudvanggata 11 tas i betraktning.

8 Innkomne innspill

Det er kommet inn 6 innspill fra offentlige myndigheter og 0 fra private interessenter gjennom varslingsperioden for oppstart (23.05.2025-20.06.2025). Innspillene er oppsummert i under og kommentert. Hvert brev legges ved plandokumentene hvor de kan leses i sin helhet.

8.1 Merknader ved varsel om oppstart

Offentlige myndigheter

Elvia, datert 17.06.2025

Elvia påpeker at deres nettanlegg er etablert med konsesjon etter energiloven, og at reguleringsplanen må ta hensyn til eksisterende kabler og nettstasjon i området. Det må ikke legges til rette for tiltak som hindrer tilkomst eller forringer overdekning over kabler. Rundt nettstasjonen må det sikres 5 m avstand til brennbare overflater og 10 m til bygg for varig opphold, samt oppstillingsplass for kranbil. Eventuelle tiltak som utløser omlegging eller nye anlegg må dekkes av tiltakshaver, og nye traseer må ha tilsvarende rettigheter som dagens. Elvia ber om at kabelpåvisning gjøres før bygging.

Kommentar: Planforslaget tar hensyn til eksisterende nettanlegg. Det er satt av tilstrekkelig areal rundt nettstasjonen og sikret atkomst, sikker avstand og oppstillingsplass. Kabler under bakken er ikke tegnet inn i plankart, men hensyn er vurdert og ytterligere koordinering skjer i byggesak. Eventuelle behov for nettendringer vil avklares med Elvia. Planbestemmelsene anses å gi nødvendig grunnlag for å sikre netteierens interesser.

BaneNOR, datert 17.06.2025

Bane NOR påpeker at planområdet ligger nær Rørosbanen, og at det er nasjonale interesser knyttet til både gods- og persontrafikk. De ber om:

1. Gode og trygge gang- og sykkelforbindelser til Rena stasjon for myke trafikanter, for å styrke kollektivbruk og redusere bilbruk.
2. At arealer tilhørende jernbanen merkes som jernbaneformål i plankartet, og at det tegnes byggegrenser med nødvendig avstand fra spormidt (minst 30 m for tiltak som krever tillatelse etter jernbaneloven § 10).
3. At forslagsstiller følger Bane NORs veileder om nasjonale interesser og tekniske regelverk ved planlegging langs jernbanelinjer.

Kommentar: Planforslaget viderefører tydelige gang- og sykkelveger til stasjonen med universell utforming. Byggegrense på 30 m fra spormidt er lagt inn i plankartet. Vi har gjennomgått Bane NORs veileder og tekniske regelverk, og vil søke nødvendige tillatelser for eventuelle tiltak innenfor 30-meterssonen før byggestart.

Innlandet Fylkeskommune, datert 20.06.2025

Fylkeskommunen viser til at planarbeidet må gjennomføres i tråd med overordnet lov- og planverk, og at relevante regionale planer og kommuneplanens arealdel skal legges til grunn. Det oppfordres til at universell utforming synliggjøres tidlig i planprosessen, både når det gjelder tilkomst, uterom, materialbruk og fargevalg. På kulturminneområdet påpekes det at to bygninger i planområdet er

regulert til bevaring i gjeldende plan, og at bare én av disse er omfattet av hensynssone i kommunedelplanen for kulturminner. Fylkeskommunen uttrykker bekymring for at det foreslås riving av ett av de bevaringsverdige byggene (Trudvanggata 13), og mener dette vil svekke opplevelsen av det historiske sentrumsbildet i Rena. Det anbefales å vurdere et alternativt planforslag der begge bygninger bevares, og der parkeringsløsninger søkes løst på annen måte. Fylkeskommunen ber også om at trafiksikkerhet vurderes, at byggegrenser mot fylkesveg 215 videreføres, og at nødvendige tiltak sikres med rekkefølgekrav.

Kommentar: Planen tar hensyn til fylkeskommunens innspill gjennom plankrav til universell utforming og ved at det gjenstående bolighuset (Trudvanggata 11) sikres med hensynssone og bestemmelser for istandsetting. Alternativ løsning med bevaring av begge bygg er vurdert, men anses ikke som gjennomførbar innenfor rammen av ønsket parkeringskapasitet og funksjonalitet for næringsformål. Bygningen i Trudvanggata 13 vurderes å ha lav transformasjonsverdi på grunn av teknisk forfall. Ved å prioritere bevaring og istandsetting av Trudvanggata 11 ivaretas de mest representative kulturminneverdiene i området, samtidig som planen legger til rette for videre utvikling av sentrumsfunksjonene. Planen viderefører byggegrenser mot fylkesveg og gjør ingen endringer med hensyn til trafiksikkerhet inn og ut av planområdet.

Mattilsynet, datert 23.05.2025

Mattilsynet er statlig sektormyndighet innen mat, drikkevann og dyre- og plantehelse. I sitt innspill til varslet planoppstart viser de til at planområdet er dekket av offentlig vannforsyning, og forventer at denne har tilstrekkelig kapasitet og kvalitet til å levere trygt drikkevann til både eksisterende og nye abonnenter. De viser til sin veileder «Reguleringsplanar og Mattilsynet sitt fagområde – kva må du tenke på?», og ber om at relevante tema herfra blir vurdert og omtalt i planforslaget ved offentlig ettersyn.

Kommentar: Planområdet ligger innenfor eksisterende utbygd område med kommunal vannforsyning. Det er ikke planlagt utvidelse av boligformål eller virksomheter som krever særskilt vannmengde eller vannkvalitet. Det forutsettes at kapasiteten i eksisterende ledningsnett er tilstrekkelig til å forsyne planområdet. Dette vil eventuelt bli vurdert nærmere i byggesak. Mattilsynets veileder er gjennomgått, og relevante hensyn er vurdert.

Statsforvalteren i Innlandet, datert 24.06.2025

Statsforvalteren ber om at planen utarbeides i tråd med nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2023–2027), samt statlige planretningslinjer for klima og energi og for arealbruk og mobilitet. Det pekes særlig på krav til universell utforming av utearealer og bygninger, behov for tilstrekkelige uteoppholdsarealer for barn og unge, og forsvarlig massehåndtering. Statsforvalteren understreker at planområdet ligger i både gul og rød sone for veitrafikkstøy, og at det også er eksponert for jernbanestøy. Det kreves derfor at samlet støybelastning fra flere kilder (sumstøy) vurderes og eventuelt beregnes i henhold til retningslinje T-1442/2021. I tillegg forutsettes det at samfunnssikkerhet og beredskap vurderes i en risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med rundskriv H-5/18 og veileder fra DSB (2017). Videre bes det om at konsekvenser av klimaendringer vurderes ut fra høye alternativer i nasjonale klimaframskrivninger. Plankart skal utarbeides i henhold til nasjonal produktspesifikasjon, gjeldende SOSI-standard og legges inn i kommunens digitale planregister for synkronisering med InnlandsGIS.

Kommentar: Statsforvalterens innspill er gjennomgått og innarbeides i det videre planarbeidet. Alle relevante retningslinjer omtales og vurderes i kapittel 4.5. Universell utforming og barn/unge ivaretas

gjennom plankrav og planbestemmelser. Støyutredning av sumstøy fra veg og jernbane er vurdert og lavere enn grenseverdiene. ROS-analyse utarbeides i tråd med lovverket og aktuelle veiledere. Overvann og klimatilpasning er en integrert del av planvurderingene. Plankart og metadata følger nasjonale krav og leveres kommunen for digital publisering før høring.

NVE (Norges vassdrag og energidirektorat), datert 04.06.2025

NVE viser til sin kartbaserte veileder for reguleringsplanlegging, og anbefaler at denne benyttes aktivt i planarbeidet. Veilederen gir oversikt over hvordan NVEs fagområder – som flomfare, skred, overvann, hydrologi, dammer og energianlegg – skal ivaretas i plan. De oppfordrer også til å bruke informasjon og veiledning på NVEs nettsider for arealplanlegging (www.nve.no/arealplanlegging). NVE presiserer at forslagstiller har ansvar for å sikre at deres interesser er vurdert.

Videre informerer de om at alle naturfareutredninger bestilt etter 01.01.2025 skal meldes inn til NVE i henhold til plan- og bygningsloven § 2-4 og tilhørende forskrift. Grunnundersøkelser skal også sendes inn til NGU via NADAG. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal dette framgå av plandokumentene. Ved offentlig ettersyn ønsker NVE å motta planen dersom det er relevante problemstillinger innen deres ansvarsområde. De vil særlig prioritere planer hvor det er behov for faglig bistand til konkrete spørsmål, og ber om at aktuelle utredninger vedlegges høringsversjonen.

Kommentar: Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, slik det framgår av NVEs temakart. Dette er tatt inn og vurdert i ROS-analysen. NVEs kartveileder og temakart er benyttet som grunnlag i planarbeidet.

9 Avsluttende kommentar

Etter en grundig gjennomgang av alle innspill fra offentlige myndigheter, herunder Statsforvalteren i Innlandet, Innlandet fylkeskommune, NVE, Mattilsynet, Elvia AS og Bane NOR, er det ikke avdekket forhold som anses å gi grunnlag for å stanse eller avvise planforslaget. Alle relevante tema – herunder støy, risiko- og sårbarhet (ROS), klima og klimatilpasning, kulturminnevern, vannforsyning, strømnett og jernbaneinteresser – er vurdert og ivaretatt gjennom justeringer i plankart, planbestemmelser og tilhørende utredninger. Planforslaget anses å være i samsvar med gjeldende lov- og planverk, samt nasjonale og regionale føringer, og kan gjennomføres som foreslått. Eventuelle detaljer knyttet til overvannsløsning, utomhusplan og koordinering mot netteier og kulturminneforvaltning vil bli avklart i byggesak. Planen vurderes å gi en balansert løsning mellom hensynet til vern, tilgjengelighet og næringsutvikling, og oppfyller kravene til forsvarlig samfunnssikkerhet og helhetlig planlegging etter plan- og bygningsloven.