

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

Jf. Pbl §12-8

Jf. Forskrift om behandling av private forslag til reguleringsplan etter pbl.

Referatmalen fylles ut før og under oppstartsmøtet. Referatet skal godkjennes av partene.

Plantittel	Kavaleriveien	
Plantype	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Endring av reguleringsplan Gjeldende plan: Navn <input type="checkbox"/> Mindre endring av reguleringsplan Gjeldende plan: Navn	
Eiendom (gbnr.)	Se vedlagt adresseliste med kart	
Planavgrensning	<input checked="" type="checkbox"/> Se vedlagt kartutsnitt <input checked="" type="checkbox"/> SOSI-fil av plangrense sendes kommunen, sammen med varsel om oppstart. <input type="checkbox"/> Plangrensen skal følge tilgrensende planer Merknader: Tekst	
Saksnummer	2026/2	PlanID: 20260100
Saksbehandler	Caroline Sand	
Planinitiativ mottatt	30.12.2025	
Møtested	Vingårdsveien 2, Rena	Møtedato: 27.01.2026
Møtedeltakere	Oppdragsgiver: Arenarena Holding AS v/Lars Sjøløkken og Marstrand Advokatfirma AS v/Christian Eid og Vjosa Maxhuni Regulant: Furore Arkitektur AS v/Tone Sandøy og Christine Dixon Gundersen SÅTE kommune: Åmot kommune v/Hans Martin Aas, Kristoffer Låg og Caroline Sand Andre: Tertit Invest AS v/Kristin Woje Ellingsen	

1. Hensikten med planarbeidet

Formålet med planforslaget er å legge til rette for etablering av et godt og funksjonelt boligområde i nær tilknytning til Rena leir, for å dekke Forsvarets behov for egnede boliger og parkering i området. Planen skal muliggjøre bygging av om lag 300 boliger, fordelt på flere trinn, hovedsakelig bestående av hybelleiligheter og toroms leiligheter for forsvarspersonell og andre med tilknytning til leiren. Formålet er videre å styrke beredskap og nærvær på stedet gjennom å redusere pendlingsbehov, legge til rette for effektiv drift av Forsvarets virksomhet, og samtidig bidra til bærekraftig lokal utvikling av Rena som viktig forsvarsbase og arbeidssted. Gjennom en stedstilpasset og bærekraftig utbygging skal anlegget fremstå som en forlenget del av både leiren og lokalsamfunnets boligstruktur, med kvaliteter som styrker både beredskap, trivsel og områdets samlede attraktivitet.

2. Planstatus for reguleringsområdet

Plan:	Plannavn:	Vedtaksdato:
<input type="checkbox"/> Fylkes(del)plan	Plannavn	Dato
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel (KPA)	Kommuneplanens arealdel 2016-2030	11.04.2018
<input type="checkbox"/> Kommunedelplan	Plannavn	Dato
<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	Reguleringsplan for Rena leir	24.03.2010
<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan	Plannavn	Dato
<input type="checkbox"/> Pågående planarbeid i området	Plannavn	Dato
<input type="checkbox"/> Andre planer/vedtak	Plannavn	Dato

Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget:

<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens samfunnsdel	Kommuneplanens samfunnsdel
<input checked="" type="checkbox"/> Klima- og energiplan	Kommunedelplan for klima og energi
<input checked="" type="checkbox"/> Kulturminneplan	Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø
<input type="checkbox"/> Sentrumsplan	Tekst
<input checked="" type="checkbox"/> Hovedplan for vann og avløp	Hovedplan for VA 2014-2020. Ny under utarbeidelse.
<input type="checkbox"/> Overvannsplan	Tekst
<input type="checkbox"/> Annet: Hva?	

Opplysninger om kommunens arealplaner ligger ute på: <https://kommunekart.com>

Aktuelle statlige planretningslinjer/rammer/føringer:

- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, 2021 [lovdata](#)
- Statlige planretningslinjer for klima og energi, 2024 [lovdata](#)
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, 2025 [lovdata](#)
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, 1995 [lovdata](#)
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag, 1994 [lovdata](#)

- T-1442/2021 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, 2021 [pdf](#)
- NVE retningslinjer 2/2011: Flaum- og skredfare i arealplaner, 2014 [pdf](#)

- T-1520/12 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, 2012 [pdf](#)

Merknader: Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

Planforslaget samsvarer med overordnet plan NEI

Merknad: I kommuneplanens arealdel ligger det ei hensynssone over det foreslåtte planområdet som sier at reguleringsplanen for Rena leir fortsatt skal gjelde. Planinitiativet er derfor i strid med kommuneplanens arealdel.

Konsekvensutredning (KU) – samfunnssikkerhet – sårbarhetsanalyse (ROS)

- Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, vedlegg I og II
- Forslag til planprogram sendes på høring parallelt med varsel om oppstart
- Krav om planbeskrivelse og konsekvensvurderinger etter pbl. § 4-2
- Krav om samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse etter pbl. § 4-3 (Vedlegg 4 ROS –analyse)
Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging, 2017 [pdf](#)
- Det er enighet om utarbeidelse av planprogram.

Merknader: I henhold til Åmot kommunes delegeringsreglement er det HUKA som fatter vedtak om utlegging til offentlig ettersyn og endelig vedtak av planprogram for reguleringsplaner som etter loven §§ 4-1 og 12-9 og "Forskrift om konsekvensutredninger" §§ 2, 3 og 4 skal ha planprogram og KU.

3. Kommunale vedtekter og retningslinjer for planområdet	
Kommunale vedtekter	Merknader
<input type="checkbox"/> Vedtekter for skilt og reklame <input type="checkbox"/> Vedtekter/arealplanbestemmelser for tilknytning til fjernvarme <input checked="" type="checkbox"/> Kommunale retningslinjer/målsetninger <input checked="" type="checkbox"/> Bestemmelser og retningslinjer i KPA	Tekst <i>Det er et fjernvarmeanlegg i nærheten.</i> KPS Bestemmelser/retningslinjer knyttet til områder for ny boligbebyggelse i KPA.

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeid

4. Krav til varsel av oppstart	
Varslet skal inneholde	Merknader
1. Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet. 2. Kart med avmerket planavgrensning. 3. Brev til grunneiere, berørte naboer, offentlige etater og andre berørte interesser. <ol style="list-style-type: none"> a. Orientering om planforslaget b. Dagens og fremtidig planstatus c. Formål 4. Planprogram (dersom planen skal konsekvensutredes). <input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller er kjent med maler for kunngjøring og varslingsbrev samt varslingsliste/adresseliste.	Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst. Opplysninger: Nyeste SOSI-versjon/standard av plangrensen må sendes kommunen i god tid før varsel om oppstart. Annonse og brev for varsel om oppstart sendes kommunen for gjennomsyn og kunngjøring på kommunens nettsider. Mal for varsel om oppstart (vedlegg 2 og 3).

5. Informasjon og medvirkning i skissefasen	
<input checked="" type="checkbox"/> Regulanten annonserer varsel om oppstart i minst en avis, gjerne også på egen nettside. Annonse på kommunens hjemmeside kommer i tillegg.	Østlendingen
<input checked="" type="checkbox"/> Informasjonsmøte <input checked="" type="checkbox"/> Informasjon og medvirkning på internett.	Behov vurderes underveis. Åpent kontor kan vurderes. Regionalt planforum vurderes. Opplysninger: I større reguleringsaker kan det aktuelt å avholde et folkemøte så tidlig som mulig i planprosessen. I planer med konsekvensutredning vurderer kommunen om det skal gjennomføres et offentlig møte om plansaken før planprogrammet vedtas, jf. forskrift om KU § 15 tredje ledd.

6. Antatt viktige utredningsbehov for planarbeidet	
Planfaglige vurderinger - <i>hensyn i forbindelse med planarbeidet</i>	
<input checked="" type="checkbox"/> Naturgrunnlag: Grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser.	Tekst
<input checked="" type="checkbox"/> Overvannshåndtering Utredning av påvirkning også utenfor planområdet. Overvannshåndtering må løses innenfor planområdet.	Tekst
<input checked="" type="checkbox"/> Klima Tilpasning/påvirkning	Tekst
<input checked="" type="checkbox"/> Lokaliseringsfaktorer, avstand til: Skole, servicetilbud, friluft-, friområder, kollektivtilbud.	Tekst
<input checked="" type="checkbox"/> Fortetting	Tekst
<input checked="" type="checkbox"/> Grønnstruktur Gjennomgående i tettbygde strøk	Tekst
<input checked="" type="checkbox"/> Landskap Virkning, 3D presentasjon	Tekst
<input checked="" type="checkbox"/> Estetikk og byggeskikk Nær- fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, utnyttelsesgrad, byggehøyder.	Visuell profil må legges til grunn.
<input checked="" type="checkbox"/> Avfallshåndtering Avklare løsninger	Tekst
<input checked="" type="checkbox"/> Trafo/linjenett Avklare plassering av trafo, krav til ledninger i bakken	Tekst

<input type="checkbox"/> Senterstruktur Forsterke en god senterstruktur	Tekst
<input type="checkbox"/> Økonomi Realisering – behov for offentlige midler	Tekst
<i>Landbruksfaglige vurderinger – hensyn i planarbeidet</i>	
<input type="checkbox"/> Landbruk Langsiktig produksjonspotensial, arealtap, arrondering og drift for landbrukseiendommer, alternativ til omdisponering, jordvern/samfunnsinteresser, ulemper som kan gi restriksjoner på drift.	Tekst
<input type="checkbox"/> Virkeområde jord- og skogbruksloven Delings- og omdisponeringsbestemmelser	Tekst
<i>Miljøfaglige vurderinger – hensyn i planarbeidet</i>	
<input checked="" type="checkbox"/> Biologisk mangfold / Naturområder Verneområder, rødlistede arter og deres leveområde, fremmede arter, prioriterte arter, utvalgte naturtyper, kvartær- eller berggrunns geologiske interesser, INON områder. Gyte-, vekst- og leveområder for fisk.	Tekst
<input checked="" type="checkbox"/> Vassdrag Strandsone, flom, isgangsikring	Tekst
<input checked="" type="checkbox"/> Friluftsliv Løyper og stier, fri ferdsel til vassdrag, fiske, rasteplasser	Bl.a. 8 km-løype i området
<input checked="" type="checkbox"/> Vilt Trekkruiter, leveområder, rødlistede arter	Tekst
<input checked="" type="checkbox"/> Vann og avløp Vannforsyning, grunnforhold, avløpsforhold	Eksisterende privat infrastruktur i området.
<input checked="" type="checkbox"/> Forurensing Luft- og støyforurensing fra eksisterende og planlagte tiltak, forurenset grunn, drikkevannskilder, svevestøv fra eksisterende og planlagte tiltak.	Tekst
<input checked="" type="checkbox"/> ENØK Energifleksible varmesystemer, fjernvarmeområder.	Tekst
<i>Kulturlandskap og kulturminner – hensyn i planarbeidet</i>	
<input type="checkbox"/> Kulturlandskap Landskapsverdi, grense mellom by og landbruksareal	Tekst
<input checked="" type="checkbox"/> Kulturminner Automatisk freda kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, bevaringsverdige bygninger og miljøer inkl. SEFRAK og nyere tids kulturminner.	Flere automatisk freda kulturminner i området, inkludert en hulveg. Hvordan ivareta flest mulig kulturminner på best mulig måte.
Nødvendig å ta kontakt med fylkeskommunen? <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Forutsetter dialog med regional kulturminnemyndighet.
<i>Samfunnssikkerhet og beredskap – hensyn i planarbeidet</i>	
<input checked="" type="checkbox"/> Naturfarer Snøskred, jordskred, steinsprang, flom, radon, skogbrann	Aktsomhetsområde for flom i tilknytning til bekk. Krever vurdering av reell flomfare.

	Skogbrann (flere hendelser de siste årene). Radon.
<input type="checkbox"/> Virksomheter Brann/eksplosjon, kjemikalie utslipp, lagringsplasser for farlige stoffer, deponering/destruksjon av farlige og gamle fyllplasser, forurenset grunn, transport av farlig avfall, elektromagnetiske felt fra kraftlinjer.	Tekst
<input checked="" type="checkbox"/> Infrastruktur Vegtrafikk/transport nett, luftfart/flyplasser, jernbane, kraftlinjer.	Tekst
Barn, unge, eldre og personer med fysisk- og/eller psykisk nedsatt funksjonsevne	
<input checked="" type="checkbox"/> Ute- og oppholdsarealer Krav til størrelse, utforming, kvalitet, egnethet for leg og opphold (sol- og vindforhold, vegetasjon, utforming ift. terreng og klima, trafiksikkerhet, forurensing). Variert mtp. type lek, årstid, tilgjengelighet. Helse- og sikkerhetsmessige forhold, totalvurdering av behov, tap av nåværende/egnet lekeareal (nær friluftsområder, åpne plasser, barnetråkk, 100m skogen), alternativer til å opprettholde nåværende lekeareal, avsatt erstatningsareal.	Tekst
<input type="checkbox"/> Lekeplass	Tekst
<input checked="" type="checkbox"/> Offentlige plasser Universell utforming, tilgjengelighet	Tekst
<input checked="" type="checkbox"/> Utomhusplan Viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, parkering, gangveg, stigningsforhold og uteplasser.	Tekst
Veg- og trafikk tekniske forhold – hensyn i planarbeidet	
<input checked="" type="checkbox"/> Trafikkforhold ÅDT, parkeringskapasitet, medfører tiltaket økt trafikk/transport? Etablering langs høyt trafikert vegnett.	Tekst
<input checked="" type="checkbox"/> Trafikkplan / vegutforming Vegbredde, grøft, fortau/gang- og sykkel felt, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplagring, areal til offentlig vegformål.	Tekst
<input checked="" type="checkbox"/> Avkjørsler og kryss Frisiktsone, byggegrense, belysning. Trafiksikkerhet og trafikkavvikling.	Tekst
<input checked="" type="checkbox"/> Kollektivtrafikk Tilrettelagt kollektivtrafikk, busslommer, leskur, universell kollektivløsning.	Tekst
<input checked="" type="checkbox"/> Trafiksikkerhet Strekning til skole/barnehage, leke- og oppholdsareal, bussholdeplass/kollektivtilbud, nærbutikk, boligområder	Tekst

<input type="checkbox"/> Vegkategori Privat / kommunal veg?	Tekst
--	-------

7. Krav til planforslaget – innhold og materiale	
<input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planbeskrivelse, plankart og bestemmelser	
1) Plankart (pdf-fil i rett målestokk, og nyeste SOSI versjon med høydegrunnlag) 2) Vegskjæringer/fyllinger vises i plankartet. 3) Reguleringsbestemmelser (Word- og pdf-fil) 4) Kopi av kunngjøringsannonse, dato i avisa. 5) Kopi av varslingsbrev. 6) Kopi av varslingsliste. 7) Kopi av innkomne merknader til oppstart. 8) Planbeskrivelse (vedlegg 5) <input checked="" type="checkbox"/> Illustrasjonsmateriale <input checked="" type="checkbox"/> ROS-analyse <input type="checkbox"/> Lengde- og tverrprofil på vegene <input type="checkbox"/> Illustrasjon for tomter i bratt terreng (tverrsnittprofiler for eksisterende og nytt terreng). <input checked="" type="checkbox"/> Spesielle utredningsbehov/tilleggsrapport.	Merknader: Tekst Opplysninger: SOSI-fil skal være i nyeste versjon/standard, og den skal samsvare med pdf-filen. KDD Reguleringsplanveileder KDD Maler - reguleringsplan <ul style="list-style-type: none"> • Sjekkliste planbeskrivelse (vedlegg 5) • nasjonal mal for reguleringsbestemmelser (vedlegg 7) Alle merknader til oppstartsvarselet skal kommenteres og vurderes av forslagsstiller i planbeskrivelsen. Ved utbygging bør massebalanse tilstrebes. For å unngå unødige skjæring/fylling bør derfor veg og tomter planlegges/stikkes ut og måles inn av fagpersonell. Nøyaktighet +/- 2 m. VAO-plan, flomrapport

8. Kart	
Grunnkart <input checked="" type="checkbox"/> Bestille grunnkart <input type="checkbox"/> Det er behov for tilleggsoppmålinger - Entydige grenser i området? <input type="checkbox"/> Det anbefales oppmåling av plangrensen	Merknader: Tekst Opplysninger: Grunnkart kan bestilles via e-Torg: Stor-Elvdal / Åmot / Trysil / Engerdal Det må opplyses om hvilket høydegrunnlag som er brukt.
Plankart <input checked="" type="checkbox"/> Digital framstilling i nyeste SOSI-versjon skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett.	Nasjonale produktspesifikasjoner nettside

9. Gjennomføring	
<p>Kommunaltekniske anlegg</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Krav om godkjente tekniske planer <ul style="list-style-type: none"> - Veg, vann, avløp, overvann <input checked="" type="checkbox"/> Krav om godkjent utomhusplan <input checked="" type="checkbox"/> Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg. 	<p>Merknader:</p> <p>VAO-plan</p> <p>Tekst</p> <p>VA</p>
<p>Aktuelle rekkefølgekrav</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Kjøreveg <input checked="" type="checkbox"/> Gang- sykkelveg / fortau <input checked="" type="checkbox"/> Vann- og avløpsnett <input type="checkbox"/> Høyspentledninger <input type="checkbox"/> Annet 	<p>Merknader:</p> <p>Tekst</p>
<p>Utbyggingsavtale</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale. <input checked="" type="checkbox"/> Det skal forhandles om utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen. 	<p>Merknader:</p> <p>Trolig et ønske. Vurderes mtp. VA (pumpestasjon). Utgangspkt. NS</p> <p>Tekst</p>

10. Kommunens foreløpige vurderinger og føringer
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Anbefaler oppstart av planarbeid. <input type="checkbox"/> Anbefaler <u>ikke</u> oppstart av planarbeid. <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsspørsmålet legges fram for relevant planmyndighet/politisk utvalg etter forslagsstillerens ønske, jf. Pbl. §12-8. <p>Merknader: Siden planinitiativet er i strid med overordnet plan som er vedtatt av kommunestyret, legges planinitiativet fram som en egen sak for kommunestyret før planarbeidet kan starte.</p>

11. Framdrift
<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. <p>Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er maks. 12 uker.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstillerens planlagte dato for varsling av oppstart: Avhengig av politiske møter. <input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstillerens planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag: Avhengig av politiske møter, utredninger og innspill. <input checked="" type="checkbox"/> Høringsfrist er minimum 6 uker. <input checked="" type="checkbox"/> Kommunen sender SOSI-fil til kontroll. Forslagsstiller retter eventuelle feil.

12. Gebyr

- Ved detaljregulering:
Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter pbl.
- Planforslaget går ikke til førstegangsbehandling før fullstendig gebyr er innbetalt.

Fakturagrunnlag:
Åmot kommunes gebyrregulativ

TOTALT kr. 108 500
* Gebyrer for 2025 er lagt til grunn.

For kommunen: Kristoffer Låg

For forslagstiller: Christian Eid

- Fakturaadresse:

Navn: Arenarena Holding AS
Adresse: CO Åmot kommune, Postboks 65
Postnr.: 2451 Rena

13. Bekreftelser

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig, på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet, og etter interne kommunale avklaringer.

Naboprotester, protester fra berørte organisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.


Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, og uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

Sted, dato: ~~Sted, dato~~ *Kennato 27/1-23*


For kommunen

Referatet er godkjent og mottatt.

Sted, dato: Sted , Dato


For forslagsstiller *Christian Eid
for Anrenskena Haldings AS
etter fullmakt*