

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsplan for Tørsetmarka Vest
Rindal kommune
Plan-ID: 5061_20190401

Plan og bestemmelser datert: 26.03.2025

VEDTATT AV RINDAL KOMMUNE:

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg § 12-5 nr. 1:
 - Fritidsbebyggelse
 - Skiløype
 - Nærmiljøanlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur § 12-5 nr. 2:
 - Veg
 - Parkering
 - Teknisk infrastruktur
 - Annen veggrunn - grøntareal
- Grønnstruktur § 12-5 nr. 3:
 - Turveg/sti
- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift § 12-5 nr. 5:
 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
 - Friluftsmål
- Bruk og vern av sjø og vassdrag § 12-5 nr. 6:
 - Naturområde
- Hensynsone § 12-6:
 - Bevaring naturmiljø H560
 - Aktsomhet flomfare H320

§1. FELLESBESTEMMELSER:

1.1 Kulturminner

Dersom det under arbeid i planområdet kommer frem gjenstander, strukturer eller andre forhold av kulturhistorisk betydning, skal arbeidet stoppes og kulturvernmyndighetene varsles.

1.2 Støy

Nye fritidsboliger og annen støyfølsom bebyggelse skal etableres slik at de ikke utsettes for støy utover anbefalte grenseverdier jf. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 6.

1.3 Fremmedarter og skadegjørere

Fremmede arter og skadegjørere skal ikke innføres eller spres ved opparbeiding og beplantning av areal. Ved etablering av ny beplantning skal det benyttes stedegne arter. Dersom det oppdages fremmede arter i anleggsperioden skal det iverksettes tiltak for å hindre spredning ved masseflytting.

1.4 Miljø og klima

Ved alle tiltak skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Nye bygg skal fortrinnsvis bygges av naturlige materialer som kan gjenbrukes eller gjenvinnes.

1.5 Universell utforming/tilgjengelighet

Det skal generelt tilstrebes god tilgjengelighet for alle brukere. Krav gitt i Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven om universell utforming skal legges til grunn. Det må fremgå av tegninger og utomhusplan hvordan kravene er ivarettatt.

1.6 Bygge- og anleggsperiode

Grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6 i T-1520 og kapittel 6 i T-1442/2021, eller senere revideringer, skal legges til grunn ved utbygging av området. Varslingsrutiner angitt i kapittel 6.3 i T-1442/2021 for støyende arbeider må følges.

I bygge- og anleggsfasen skal det prioriteres løsninger som reduserer transportmengden og drivstofforbruket. Mest mulig av massene fra terrengbearbeidelsen skal brukes internt innenfor planområdet.

1.7 Byggegrense

Byggegrenser regulert inn i plankartet er regulert med tanke på å ivareta friskt, drift og vedlikehold langs veier. Regulerte byggegrenser kommer i tillegg til de generelle kravene i plan- og bygningsloven. Det tillates at det oppføres enkle tiltak som f.eks. forstøtningsmurer, beplantning, skilt, og parkeringsplasser utenfor byggegrensen, så lenge de ikke hindrer fri sikt og ikke er til hinder for snøopplag og vedlikehold langs veg. Terrengarronderinger i form av terrengtilpasninger o.l. tillates også utenfor byggegrense.

1.8 Adkomst nødetater

Det skal legges til rette for nødvendig adkomst for blålysetatene langs alle samleveier innenfor planområdet. Dette innebærer også etablering av nødvendige snuplasser. Alle veier skal også kunne vinterbrøytes.

1.9 Massehåndtering

Det skal legges opp til god massebalanse ved utbygging av infrastruktur i området. Rene overskuddsmasse skal så godt som mulig gjenbrukes innenfor planområdet.

Uttak av masse utenfor vegtrase og andre terrenginngrep er søknadspliktige tiltak når de overstiger terskelverdien som er angitt i byggesaksforskriftens § 4.1.f.7.

§ 2. Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 Nr.1)

2.1 Fritidsbebyggelse (FB)

2.1.1 Innenfor dette området kan det oppføres fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Fritidsbebyggelse skal som hovedregel være frittliggende, men det kan tillates bygging av

hytter i rekke (rekkehytter) og hyttetun med mikrohytter der forholdene ligger til rette for det.

2.1.2 Tomter og utomhusarealer

- Tomter tillates fradelt iht. regulerte formålsgrenser. Fradeling med mindre avvik fra formålsgrenser kan tillates så lenge dette ikke medfører større tomteareal eller berører viktige naturverdier som myr, naturtyper, vassdrag ol.
- Det tillates at regulerte tomter kan slås sammen ved oppføring av hytter i rekker (rekkehytter) eller ved etablering av hyttetun for mikrohytter.
- Store furutrær som ikke kommer i direkte konflikt med bygninger skal bevares.
- Det tillates oppføring av kun en hytte per tomt. I tillegg kan det oppføres inntil 2 andre bygninger per tomt som uthus, anneks, garasje ol.
- Det tillates inngjerding av maks 300 m² av den enkelte tomt. Gjerder skal oppføres i treverk. Permanent nettinggjerde kan benyttes. **Eventuell inngjerding må etableres i tilknytning til inngangspartiet.**

2.1.3 Plassering og utforming av bebyggelse

- Farger og materialvalg på bebyggelse skal underordnes naturpreget. Det åpnes for ulike former for arkitektur, men form og volumer skal være tilpasset landskapet samt eksisterende bebyggelse i området.
- Bebyggelsen skal som hovedregel legges lavt i terrenget, og silhuettvirkning av bebyggelsen skal unngås der det er mulig.
- Bebyggelse skal oppføre med saltak eller pulttak. Mindre bygningsvolumer som mellombygg kan tillates med flatt tak.
- Maks byggehøyde er 7.5 meter beregnet ut fra gjennomsnittlig planert terreng. Pipe, ventilasjonssetter o.l. tillates over denne høyden.
- **Utendørs belysning skal plasseres/utformes slik at bare bygg og nærmeste terreng blir belyst. Utelys som lyser utover og blander er ikke tillate. Styrken på utelyskilden skal ikke være sterkere enn absolutt nødvendig. Utebelysning skal være begrenset til en lyskilde per tomt når fritidsbebyggelsen ikke er i bruk.**

2.1.4 Utnytting

- Hver tomt kan bebygges med maks 150 m² BRA bebyggelse. Nødvendig parkering skal ikke medregnes i BRA.
- Uthus, anneks, garasjer o.l. kan ha et BRA på maksimalt 35 kvm.
- Samlet tillatt bebygd areal er 200 m² BYA, inkludert biloppstillingsplasser.
- BRA og BYA skal beregnes iht. gjeldende byggeteknisk forskrift.
- Det kan gjøres unntak fra kravene om maks tillatt utnyttelse ved oppføring av sammenbygde hytter i rekke (rekkehytter) og/eller etablering av hyttetun for mikrohytter. Ved slike utbygginger tillates inntil 30 %-BYA og maks 45 %-BRA for aktuell byggetomt.

2.1.5 Parkering

- Det skal etableres minimum/maks 2 parkeringsplass per tomt. På tomter tilknyttet kjørevei skal bilparkering skje på tomta.

2.1.6 Vann og avløp

- Utslippstillatelse for svartvann og gråvann for nye hytter kan kun gis iht. godkjent VA-plan. Det samme gjelder for eksisterende hytter som ikke har godkjent utslippstillatelse. Kommune kan kreve at eksisterende hytter med godkjent

utslippstillatelse, må tilknyttes felles anlegg iht. VA-plan, ved behov for rehabilitering av eksisterende anlegg. Det samme gjelder ved hovedombygging av eksisterende hytter.

2.2 Skiløype (SKI)

2.2.1 Innenfor dette området tillates det preparering av skiløyper. Det tillates merking og rydding av traseene. Der disse går igjennom hensynsoner for naturmiljø (H560), tillates det ikke inngrep som kan forringe registrerte naturtyper. Mindre justering av traseer kan tillates.

2.2.2 Langs regulerte traseer merket SKI1 tillates det etablering av løypenett for sykkel.

- Ved kryssing av myr langs SKI1, kan det anlegges klopper/bruer. Det tillates ikke grøfting eller andre inngrep som medfører drenering av myr.

2.3 Nærmiljøanlegg (NMA)

2.3.1 Område omfatter eksisterende arealer for skileik.

§ 3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 Nr.3)

3.1 Veg (V)

3.1.1 Arealet omfatter areal til privat (V) og felles (f_V) veg med tilhørende vegskulder.

- Det kreves innhenting av tillatelse fra grunneiere før nye veier kan omsøkes og bygges.
- Ved bygging av vei, skal notatet – *Metoder og etablering av veg i myrområder* (Asplan Viak, dater 06.11.2019) være førende. Ved bygging i myr skal bruk av geonett eller tilsvarende benyttes. Inngrep og tiltak som medfører drenering av myr tillates ikke.
- Avkjørselspiler regulert i plankartet er veiledende og mindre justeringer av plassering kan tillates.

3.2 Teknisk infrastruktur (TIS)

3.2.1 Arealet for teknisk infrastruktur som pumpehus, trafo o.l.

3.3 Parkering (P)

3.3.1 Arealer avsatt til parkeringsplasser

- Arealer med påskriften f_ skal være felles og åpen for allmenheten.
- Parkeringsplasser skal utformes på en måte som gir minst mulig naturinngrep.
- Parkeringsplassen P3 er primært avsatt som parkering i forbindelse med drift og vedlikehold av løypemateriell tilknyttet drift av skiløyper. Det kan tillates oppføring av garasje for lagring av løypemateriell innenfor dette området.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal

3.4.1 Grøntareal tilknyttet vei.

§ 4. Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 Nr.3)

4.1 Turvei (TV)

4.1.1 Arealene avsatt til turvei og består av etablert sti.

- Det tillates ikke tiltak som kan hindre fri ferdsel langs turveien.
- Det tillates merking og skilting langs turveien.

- Ved kryssing av myr kan det anlegges klopper/bruer. Det tillates ikke grøfting eller andre inngrep som medfører drenering av myr.

§ 5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL2008 §12-5 Nr.5)

5.1 Landbruks-, natur og friluftsområder (LNF)

5.1.2 I disse er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk, reindrift eller annen stedbunden næring (tradisjonell landbruksvirksomhet).

5.2 Friluftsmål

5.2.1 Areal som kan tilrettelegges for friluftsliv.

- Arealene skal være åpne for allmenheten.
- Det tillates tilrettelegging med gapahuk, grillplass o.l.
- Alle tilretteleggingstiltak skal utføres på naturens prinsipper. Kun mindre terrenginngrep kan tillates.

§ 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 Nr.6)

6.1 Naturområde

6.1.1 Disse arealene består av vassdrag som tjern, elver og bekker.

- Det tillates ikke tiltak som kan redusere naturverdiene for disse vassdragene.
- Ved kryssing av disse arealene med vei eller andre tekniske tiltak, skal dette utføres på en måte som ikke medfører vandringshinder for fisk eller andre vannlevende organismer.

§ 7 Hensynssoner (PBL2008 §12-6)

7.1 Bevaring naturmiljø (H560)

Hensynssone for bevaring av naturmiljø.

Det tillates ikke inngrep som kan påvirke naturverdiene negativt.

Regulerte tomter innenfor hensynssone, kan bebygges, forutsatt at utbygging utføres på en skånsom måte. Det samme gjelder for regulerte veier og andre regulerte tiltak som berører disse hensynsonene.

7.2 Faresone flom (H320)

Aktsomhetsone for flom.

Innenfor disse områdene må ny bebyggelse fundamenteres direkte på fjell. Tiltak som kan utløse flomskred og/eller annen erosjon tillates ikke.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser

8.1 Krav til dokumentasjon ved søknad

- Ved søknad om bygging av vei som krysser bekker, elver og andre vassdrag skal det fremgå hvilke tiltak som skal gjøres for å unngå vandringshinder for fisk eller andre vannlevende organismer.
- Ved søknad om bygging av ny fritidsbebyggelse og/eller tomteopparbeidelse skal det fremlegges bildedokumentasjon av tomten og området rundt for å dokumentere mulige forekomster av store gamle furutrær. Ved behov for fjerning av denne typen trær, skal dette omsøkes som en del av byggesøknaden.
- Ved søknad om bygging av ny fritidsbebyggelse skal det fremlegges dokumentasjon på hvilken vannkilde som skal benyttes til drikke og forbruksvann

8.2 Før det kan gis byggetillatelse

- Før det kan gis byggetillatelse for nye hytter skal det foreligge utslippstillatelse iht. VA-plan.
- Regulerte tomter for fritidsbebyggelse FB6 og FB7, kan ikke fradeles eller bebygges før minst 80% av tomtene FB3 er bebyggt. Det samme gjelder for veg og annen infrastruktur tilknyttet FB6 og FB7.
- Regulerte tomter for fritidsbebyggelse FB5, kan ikke fradeles eller bebygges før minst 80% av tomtene FB6 og FB7 er bebyggt. Det samme gjelder for veg og annen infrastruktur tilknyttet FB5.
- Regulerte tomter for fritidsbebyggelse FB5 kan ikke fradeles eller bebygges før det er gjennomført skjøtselstiltak av boreal hei innenfor hensynsonene H560_24 og H560_25. Skjøtselstiltak skal utføres etter skjøtselsråd beskrevet i Miljødirektoratets instruks eller tilsvarende. Aktuelle tiltak vil være rydding av busker og yngre trær. Avtale om økt beiting av bufe skal også kunne kreves. Skjøtselstiltak skal være godkjent av kommunen før gjennomføring.
- Før det kan gis byggetillatelse innenfor nye tomter, skal nødvendige adkomstveier som skal benyttes i forbindelse med tiltakene være opparbeidet.

8.3 Før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest

- Før det kan gis brukstillatelse for ny fritidsbebyggelse skal nødvendige adkomstveier og parkeringsplasser tilknyttet den aktuelle tomten være opparbeidet.
- Før det kan gis brukstillatelse skal det foreligge brukstillatelse/ferdigattest for nødvendig avløpsanlegg.