



Arkivsak-dok. 24/00190-43
Saksbehandler Sivert Dombu

Saksgang	Møtedato
Rindal formannskap	10.09.2025

Saksframlegg

20240001 Helgetunmarka nord - første gangs behandling - utlegging til høring og ettersyn

Kommunedirektørens innstilling:

Før kommunedirektøren kan legge reguleringsplanforslag ut til offentlig ettersyn, må tiltakshaverne sjøl foreta og bekoste følgende endringer:

- *Det må omtales i bestemmelsene at uttak av masse utenfor vegtrase og andre terrenginngrep er søknadspliktige tiltak når de overstiger terskelverdien som er angitt i byggesaksforskriftens § 4.1.f.7.*
- *Alle påviste aktsomhetsområder for flom og skred (jf. temakart fra NVE) må legges inn som hensynssoner i plankartet, sjøl om det ikke er foreslått noen utbygging akkurat der.*
- *Omfanget av vegbygging på myr og de tilhørende tekniske løsningene må beskrives mer detaljert i et revidert planforslag, også opp mot Nibios kart AR5.*
- *Det må foretas ei vurdering av hvor stort behov det vil bli for motorisert ferdsel i området og av behovet for stibredde på hele 1,5 meter, ettersom det da blir plass til ATV, noe som egentlig ikke er ønskelig.*
- *For å redusere trykket på fuglelivet, unngå tomter nær vatn og redusere den totale utstrekninga av feltet noe av hensyn til naturverdiene, tas disse tomtegruppene ut av planen:*
 - *T13-T17 mellom Husåsvatnet og Krokvatnet*
 - *T27-T29 ved den sørøstre delen av Krokvatnet*
- *Det må gjøres ei ny vurdering av om det er mulig å dele opp i utbyggingstrinn, både for planområdet som helhet og for hver enkelt grunneier.*
- *Steinar Flåttens ønsker om et øvingsområde for snøskuteropplæring på eiendommen 3/1 holdes utenfor den formelle reguleringsplanen, men må likevel omtales kort i planbeskrivelsen, særlig fordi et eventuelt øvingsområde vil ha samme adkomst og samme vinterparkering.*
- *Det må framgå av planen og planvedtaket at en samtidig opphever den eksisterende planen.*

Andre anbefalte endringer:

- *Det bør vises områder for masseuttak til bygging av veger og parkeringsplasser og beskrives at mest mulig av massene fra bearbeidelse av terrenget skal brukes internt i planområdet.*
- *Det bør også framgå av planbeskrivelsen hvordan en tenker seg at vedlikehold og oppkjøring av veger, stier og skiløyper skal foregå, finansieres og organiseres.*
- *Det bør tas inn en mindre endring av gjerdebestemmelsen for fritidsbebyggelse, for å sikre god kvalitet på eventuelle gjerder: «[...] Gjerdet skal være minst 1,10 meter høyt, og sterkt og tett nok til å hindre at sau og lam setter seg fast i gjerdet, eller kommer inn på det området gjerdet er ment å*



beskytte». Det bør også lages gjerdebestemmelser for flere deler av planområdet, som parkeringsplassene.

- I planbeskrivelsen er det forklart at planbestemmelsene skal sikre etablering av grind og/eller ferist på vegen ved innmarka og etablering av skilt med informasjon om beite. Slike bestemmelser er ikke tatt med. Dette bør rettes.
- Forpliktelse om informasjon om beitebruk fra grunneier ved tomtesalg er beskrevet i planbeskrivelsen. Denne forpliktelsen bør også omtales i planbestemmelsene og omfatte informasjon om flere kvaliteter ved området, inkludert hvordan besøkende best kan hensynta sau, rein, fugleliv, natur- og kulturverdier.
- Tiltakshaverne og kommunen bør i fellesskap ta kontakt med vegavdelingen i Trøndelag fylkeskommune for å etablere dialog rundt anbefalte/påkrevde utbedringer av krysset på fylkesvegen, for om mulig å nå fram til nærmere avklaring i forkant av den kommende høringa av planforslaget.
- Det bør framgå tydeligere av planforslaget om det er aktuelt å parkere eller lagre snøskutere i området i deler av året og hvilket areal som i så fall skal benyttes til det.
- Et registrert kulturminne nær sørøstenden av Husåsvatnet bør vises i plankartet.
- Et mulig servicebygg på Skråphaugen bør innarbeides i planen med bestemmelser og markering i kartet.

Saksopplysninger

Planprosess

Allskog SA ved planlegger Ellen Kristin Mo har i epost datert 07.04.2025 på vegne av grunneierne Ola Storli, Per Kristian Angen, Joakim Sveen Flåtten, Steinar Flåtten og Morten Ivar Nergård oversendt forslag til detaljreguleringsplan for Helgetunmarka nord.

Dette har inngått i prosessen så langt:

- Innledende møte med Rindal kommune 27.11.2023
- Oppstartmøte med Rindal kommune 22.03.2024 (referat vedlagt)
- Planarbeidet ble meldt igangsatt i avisa Sør-Trøndelag og på Rindal kommune sin nettside i ukene 18-24 2024. Statlige instanser, andre berørte, samt tilgrensede naboer ble tilskrevet med brev med frist til uttale på 4 uker. (Et sammendrag av innkomne innspill med tilhørende kommentarer fra plankonsulentene er tatt inn i den vedlagte planbeskrivelsen.)
- Teamsmøte med Statsforvalteren i Trøndelag 18.06.2024
- Konsultasjonsmøter med Trollheimen Sijte 23.08.2024 og 04.06.2025 (referater vedlagt)
- Møte i «Regionalt planforum» med sektormyndighetene i Trøndelag 14.05.2025 (referat vedlagt)
- Befaring i planområdet med grunneiere, formannskapet, kommuneadministrasjonen og reindriftsforvaltninga 09.07.2025

Under møtet i regionalt planforum presenterte Allskog v/Ellen Moe planforslaget i korte trekk, og denne presentasjonen er også vedlagt.

Et oppdatert planforslag ble etter «Regionalt planforum» sendt til kommunen 05.06.2025.

Planområdet

Planområdet ligger ca 1,3 mil øst for Rindal sentrum, nord for gardsbruka Helgetun og Setra, ved enden av fv 6166, Romundstadbygdvegen. Det omfatter eiendommene 3/1, 4/5, 4/12, 4/13, 4/16, 4/18 og 6/1. Størrelsen på planområdet er på ca 3100 daa, og det starter ved Setra gnr 3 bnr 1, og strekker seg videre nord og øst for Krokvatnet og sør for Husåsvatnet. I luftlinje er det ca 3 km fra sør til nord. Området ligger relativt høyt over havet, mellom 450 og 550 moh.

Planstatus

Området er i kommuneplanens arealdel (KPA) for Rindal vist som område for eksisterende og ny fritidsbebyggelse.

KPA sier dette om Helgetunmarka Nord: «Byggeområdet ligger på nordsida av dalen og fv 341 i Helgetunmarka. Det eksisterende byggeområdet omfattes av reguleringsplan for Helgetunmarka B. Byggeområdet er redusert sørover og foreslått utvidet nordvestover fra Krokvatnet. Byggeområdet er stort, men er lite utbygd og lite tilrettelagt med infrastruktur. Det er stort sett ikke bygd veg fram til hyttene i området. Området anses som attraktivt, og et framtidig satsingsområde for fritidsbebyggelse. Det foreslås derfor at det kan planlegges 100 nye tomter i området i en felles plan.»

Følgende planbestemmelse gjelder for fritidsbebyggelse:

«Lokalisering og utforming skal legge vekt på landskap, miljøverdier, ressursbruk og estetikk. Pr. tomt tillates kun en-1 hovedenhet, totalt inntil tre frittstående bygninger. Som hovedregel skal samla grunnflate eksklusive altaner maksimalt være på 150 kvm. Innenfor regulerte områder kan maks grunnflate fastsettes særskilt. Generelt skal uthus/anneks være på maksimalt 35 kvm, men i hensynssonen for reindrift skal uthus/anneks være på maksimalt 30 kvm. Det skal kun benyttes matte og mørke jordfarger. Inngjerding av tomter tillates ikke. Etter søknad kan et begrenset inntun tillates inngjerdet».

Det gjelder en reguleringsplan der fra før, som nå foreslås opphevet samtidig som ny plan vedtas:

Plan ID	Plannavn	Vedtaksdato
20050006	Helgetunmarka B (nord)	04.10.2007

Planlagte tiltak

Planbeskrivelsen sier at det er 23 godkjente fritidsboligtomter i området fra før, og 12 av disse er bebygd. Planforslaget har 81 eller 82 nye tomter for fritidsbebyggelse. I tillegg videreføres ni eller ti ubebygde tomter fra eksisterende plan for området.

Tomtene er fordelt slik på følgende teiger:

- Gnr/bnr 3/1 og 4/5 (Steinar Flåtten): T1-T12 og T18-T30, til sammen 25 tomter. I tillegg inngår fire tomter fra opprinnelig regulering av området. Tomtene er flyttet for å oppnå en bedre og mere samlet lokalisering ved Skråphaugen. Ei tomt ved Krokvatnet er allerede bebygd.
- Gnr/bnr 4/16 (Ruth Helgetun): ingen nye tomter. Ei tomt blir med videre fra tidligere plan. Tre tomter er bebygd.
- Gnr/bnr 4/13 (Joakim Flåtten): T13-T17, til sammen 5 nye tomter. Fire tomter er bebygd, og to tomter er med fra tidligere plan.
- Gnr/bnr 4/18 (Per Kristian Angen): T31-T59, til sammen 34 nye tomter. Ei er allerede bebygd.
- Gnr/bnr 6/1 (Ola Storli): T66-T75, til sammen 10 nye tomter. To tomter bebygd.
- Gnr/bnr 4/12 (Morten Ivar Nergård): T76-T82, til sammen 7 nye tomter. Tre tomter videreføres fra tidligere plan. Ei tomt er bebygd.

Det åpnes opp for to bygg på hver tomt med maks BYA på 95 kvm inkl anneks/uthus på maksimalt 25 kvm. Fradelt hyttetomt kan være maksimalt 1,0 dekar.

Det er i dag bygd skogsbilveg frem til Skråphaugen. Det legges opp til at hytteområdet kan benytte

denne som adkomstveg, og det foreslås å forlenge vegen med 800 meter. Maks vegbredde blir 5 m inkl grøft.

Sommerparkering fordeles på flere p-plasser innenfor planområdet. En ganske liten andel av tomtene vil få sommerparkering på egen tomt. Det vil kunne settes opp ei sykkelbod ved Skråphaugen med mulighet for å lagre sykler når de ikke er i bruk. Vegen inn i området skal kun være sommerveg eller holdes åpen når det ikke er snø. Vinterparkering skal derfor skje, som i dag, øst for gårdstunet i Setra.

Vinterparkering for tomtene T66-T75 nord for Krokvatnet er tenkt ved redskapshus på Trøhaugen ved Storlia, samme avkjørsel fra hovedvei som til sommerparkering, men avkjørsel til høyre etter ca 100 m.

Eksisterende løypenett har vært utgangspunktet for plassering av stinett i planområdet. Stinettet vil fungere som adkomst til hyttene og har utgangspunkt fra regulerte parkeringsplasser. Maks bredde på stier er 1,5 m.

Teknisk infrastruktur

Hytteområdet skal være «off-grid», et engelsk uttrykk for en livsstil hvor man er selvforsynt og uavhengig av offentlige tjenester. Planforslaget viser til at Saltdalshytta har gjennomført en markedsundersøkelse gjennom Kantar hvor resultatet viser at nordmenn ønsker mer fokus på lavt energibruk, lave driftskostnader og ikke minst mer bærekraftige løsninger.

Forslaget peker på følgende fordeler med «off-grid»:

- Stadig flere hytteeiere vurderer nå off-grid løsninger som et reelt alternativ til dyre strømgjeldninger og økende vann- og renovasjonsavgifter.
- Et slikt felt unngår å beslaglegge strøm på det offentlige nettet som kunne vært brukt til mere samfunnsnyttige formål.
- For grunneier gir det mindre økonomisk risiko å tilby råtomter enn å forskuttere i store investeringer med tradisjonelt vann- og avløpssystem.
- Det gir også en større fleksibilitet for lokalisering av tomter og utformingen av området.
- For naturen vil det ha en positiv effekt da hytteområdet kan planlegges uten veg frem til tomt. Dette bidrar blant annet til mindre naturinngrep og mindre forstyrrelser i naturen.

Teknologien på dette området har nå kommet veldig langt og ei «off-gridhytte» kan tilfredsstillende dagens krav mange har til komfort med både dusj, toalett og varme.

Alternative toalettløsninger er forbrenningstoalett og vannsparende vanntoaletter som bruker svært lite vann. Det kan da benyttes tett tank som må tømmes eller kompostmottak som er plassert litt unna selve toalettet. Systemene krever verken innlagt vann eller strøm. Solcelleanlegg har blitt ganske avanserte og har nå kraftige batteripakker som sikrer tilgang på strøm året rundt.

Man kan få rennende varmt og kaldt vann i krana også på hytter uten innlagt vann og tilknyttet avløp. For Helgetunmarka Nord legges det opp til at det kan brønnbores med felles tappepunkt i ulike deler av området. Dette vil da bli sommervann. Vann må da fraktes inn i hytta. For dusj og vaskevann kan det samles opp regnvann som renses til ønsket kvalitet og varmes opp av strøm eller gass.

På sikt kan det være aktuelt å sette opp et lite felles servicebygg for hytteområdet på parkeringsområdet ved Skråphaugen. Her kan det bores etter vann og legges opp til felles dusj, WC og badstu. En etablering av dette bygget vil være avhengig av at det er nok interessenter i hytteområdet.

Vurderinger og samråd underveis i planprosessen

Fra oppstartmøtet

Her følger noen viktige punkter som kommunen tok opp under oppstartmøtet i mars 2024 (fullstendig referat er vedlagt):

Kommunen hadde tidligere bedt om at tiltakshaverne må formelt og skriftlig avklare med alle grunneiere i hele området hvorvidt hver enkelt av dem kan være interessert i å delta i felles planlegging nå. Tiltakshaverne opplyste å ha vært i kontakt med alle. Kommunen så det som positivt at mange grunneierne i planområdet går sammen om dette tiltaket og om framtidig utvikling av mulig infrastruktur.

Kommunen mente at det vil være uheldig om det i framtida vil gjelde to ulike reguleringsplaner for området. Det bør derfor vurderes å ta med all fritidsbebyggelse i Helgetunmarka nord inn i den nye planen og samtidig oppheve den eksisterende planen.

Det bør også vurderes om Steinar Flåttens ønsker om et øvingsområde for snøskuteropplæring på eiendommen 3/1 skal nedfelles i reguleringsplanen på en eller annen måte, sjøl om de formelle reglene for et slikt område må fastsettes av Statsforvalteren i en egen forskrift. Plankonsulenten ønsket å holde øvingsområdet utenfor i arbeidet med den nye planen. Kommunen presiserte at det ikke er tale om å gi bestemmelser for øvingsområdet, men om å omtale det kort i planbeskrivelsen.

All ny utbygging og en så stor del som mulig av eksisterende hytter bør dekkes av fellesanlegg for vann og avløp. Plan for veg, vatn og avløp må sendes inn for godkjenning som en del av planforslaget. Kommunen ser det per i dag ikke som aktuelt at kommunen står som utbygger for slike anlegg.

I den grad det skal bygges veger, må en legge vekt på å finne fram til traseer på rabber og annen fast grunn. Det kan gå an å krysse myrområder uten å grøfte, og i stedet bruke duk og påfylte masser. Om mulig, bør det brukes masser fra det omkringliggende terrenget, uten at dette framstår som store inngrep. Massetak bør angis så nøyaktig som mulig på plankartet og i planbeskrivelsen. Plankonsulenten opplyste at det ikke skal etableres veger inn i området. Fra sommerparkeringa skal det etableres en enkel grussti som også kan benyttes som sykkeltrase inn i området.

Kommunen bad om at både vegadkomst inn til området og hovednett for stier inne i området vises i plankartet. Det bør også framgå av planbeskrivelsen hvordan en tenker seg at vedlikehold og oppkjøring skal foregå, finansieres og organiseres. Tiltakshaveren antyda bruk av enkle løsninger for veg, vann og avløp. Kommunen oppfordret til å vurdere dette nøye opp mot hva som kan forventes etterspurt i markedet. Det vil være uheldig og kostnadskrevende å måtte etablere nye og mer avanserte løsninger etter bare kort tid.

Kommunen sa at utbygging gjerne må skje trinnvis for å kunne dekke inn det som påløper av kostnader til infrastruktur. Planen må også gjerne deles inn i delområder med rekkefølgekrav om utbyggingstakt. Plankonsulenten uttalte at dette ikke framstår som relevant, da området ikke skal ha tradisjonell VA-løsning. En «off-grid»-løsning bidrar til en fleksibilitet i utbygginga, hvor tomtesalg ikke blir påvirket av hvor det evt er bygget ut VA.

Hensynet til bevaring av naturen vil trolig få større betydning enn tidligere. Dette gjelder både behovet for å unngå inngrep i myrområder og ønske om fortetting heller enn utvidelse av byggeområder. Det vil være nødvendig å vurdere nøye hva som er tålegrensen for hyttefolkets bruk både av sjølve byggeområdet og de tilgrensende friområdene og naturområdene. Det kan komme innspill underveis i planprosessen om forholdet til inngrepsfri natur og viktige friluftslivsområder. Det må i planbeskrivelsen

og eventuelt i vedlagte rapporter vurderes nøye hva som tåles av utbygging i et slikt område uten at det går ut over viktige miljø-, natur- og rekreasjonsverdier.

Kommunen tok fullt forbehold om hvor mange nye godkjente tomter som kan bli sluttresultatet av planprosessen. Ei helhetlig vurdering av alle interessene som planmyndigheten er satt til å ivareta i et område, kan i visse tilfeller tilsier at det er riktig å redusere antall tomter ved å foreta ei geografisk avgrensning av byggeområdene. Det er ikke slik at «gule områder» på kommuneplankartet automatisk betyr at hele området vil være å betrakte som byggeområde. Plankonsulentene svarte til dette at tiltakshaverne må ta utgangspunkt i hva som står i kommuneplanen, hvor det åpnes for 100 tomter. De har forståelse for at hele området ikke kan bygges ut, men har gjennom befaringsfunnet egnede områder og forsøker å komprimere utbyggingsområdene mest mulig.

Området er en del av det såkalte sekundærområdet i regimet for reindrifta i Trollheimen, og det vil derfor være nødvendig å avklare mulige interessekonflikter med reindrifta, og det helst tidlig i planprosessen. Det finnes et lovfestet krav om og en veileder for formell konsultasjon med samiske interesser, i dette tilfellet med reindriftsutøverne som er organisert i Trollheimen Sijte. Ansvaret for å ta initiativ til slik konsultasjon hviler på kommunen, og kommunen tok sikte på å ta kontakt med reindriftsutøverne kort tid etter oppstartmøtet. Grunneierne ville kunne være representert i et slikt konsultasjonsmøte.

Nåværende planbestemmelser framstår som gammelmodige og trenger ei oppdatering til dagens forhold for hytteliv og utbyggingsmåte.

Så langt så det ikke ut til å være noen grunn til at kommunen vil komme til å stille krav om formell konsekvensutredning. Planbeskrivelsen bør inneholde en grundig ROS-analyse basert på sjekklister/mal fra DSB, men likevel tilpasset områdets størrelse og kompleksitet. En må i tekst vise til kilder, gjøre vurderinger og foreslå eventuelle tiltak. Klimaendringer tilsier at en er særlig nøye med å vurdere nedbør, overflatevatn, drenering og mulige effekter på nedenforliggende områder.

Kommunen gjorde oppmerksom på at alle vurderinger fra planmyndigheten var foreløpige. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter eller interesseorganisasjoner, politiske vedtak med mer vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til endringer i planarbeidet underveis.

Fra regionalt planforum

Av referatet fra møtet i regionalt planforum 14.05.2025 framgår det at kommunen har tatt planforslaget dit for å få innspill i forkant for på den måten å lette kommunens politiske behandling. I oversendelsen stilte kommunen spørsmål ved om det er marked for å legge ut så mange tomter uten infrastruktur og om såkalte off-grid-hytter mer akseptabelt enn andre løsninger i områder med små eller ingen inngrep fra før (INON-områder).

Kommunen bad også om innspill til handtering av områder med finmasket blanding av tørt terreng og myr, samt om nærhet til reindriftsområder i Trollheimen. Videre viste kommunen til at tallet på nye tomter er høyt, og at det er behov for å vurdere nøye hva som er tålegrensen for hyttefolkets bruk av både selve byggeområdet og de tilgrensende friområdene og naturområdene.

Det fullstendige referatet fra dette møtet er vedlagt, men innholdet gjengis også her:

Statsforvalteren, klima og miljø:

Positivt at det er lagt ved en relativt god naturmangfoldsvurdering. Positivt at det er utarbeidet bestemmelser vedrørende å gi informasjon om naturverdiene i området. Positivt med bevaring av vegetasjon og bygging på påler. Mht inngrepsfrie områder og off-grid: - har ikke noe godt svar på dette.

Selv om hyttene er off-grid vil det sannsynligvis føre til økt ferdsel i området. Vi er fortsatt litt skeptiske til å gå inn i de inngrepsfrie områdene. Inngrep i de store områdene som er viktige for arealkrevende arter osv er innsigelsesgrunn. Selv om området er avsatt til fritidsformål i KPA: Kommuneplanen er ikke fersk, mye har endret seg siden 2014 i plansammenheng. En del fugl rundt og ved vannet – skeptisk til økt ferdsel i dette området. Du snakket om merking av stier, kanalisering: er det lurt å kanalisere ferdsel bort fra vannet? Mye utbygging nært vannet er vi skeptiske til. Er det aktuelt å sette noe rekkefølgekrav for utbygginga – begynne nederst og jobbe seg nordover? (ikke begynne øverst/innerst, og så blir det mange tomter nærmest veg osv som ikke blir bygd ut) Lite infrastruktur/off-grid-hytter: Hvor mye behov for motorisert ferdsel vil det bli? (transport av bagasje osv) - scootertransport osv. Dette bør vurderes. Kan det tenkes at det vil bli behov for vei i fremtida? Skal vurderes iht Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet. Er også litt skeptiske til stibredde på 1,5 meter, da blir det plass til ATV. I bestemmelse 4.1 b – vedhogst kan gjennomføres.... Kan bli vanskelig å følge opp. Burde vært referert/lista opp hvilke områder dette gjelder.

Allskog: Vi har diskutert det med INON tidligere – ikke byggeforbud i disse områdene. Området er avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse i KPA (gjeldende plan) – det er dette vi forholder oss til, selv om den er gammel. Definerer ikke hyttene som et større teknisk inngrep. Veien kan være et større teknisk inngrep – kan påvirke INON-statusen. Veien skal kun forlenges med 800 meter. Fremtidige nye veier/ønsker om vei vil være vanskelig å imøtegå med tanke på naturtypene som er registrert og de hensynssonene som er lagt inn. Når det gjelder evt innsigelse knyttet til større sammenhengende område: området har allerede eksisterende hytter. Ikke spesielt langt til infrastruktur mot nord. Spørsmålet er om dette da kan defineres som et urørt større sammenhengende område. Tenker man da ikke heller på arter som villrein osv som trenger urørte områder? Nummerering av hensynssoner – dette ser vi nytteverdien i, så dette kan rettes opp. Evt også justere bestemmelsene noe i forhold til hvilke naturtyper det gjelder. Vi har bevisst holdt oss unna vannet – ikke lagt inn naust eller liknende. Det har vært diskutert å legge inn en felles gapahuk eller liknende.

Statsforvalteren: helt rett i at dersom området var foreslått til fritidsbebyggelse i dag ville de møtt motstand. Helt rett i at forslagsstiller ikke kan ta hensyn til eventuelle fremtidige ønsker og behov for vei osv. Kommunens ansvar også med tanke på hva som vil bli omsøkt/innvilget i forhold til dispensasjoner osv. Ellers mht inngrepsfrie områder: ikke inngrepet som sådan vi er mest opptatt av – men hva dette genererer av ferdsel i disse områdene. Dette kan absolutt defineres som et større sammenhengende område.

Statsforvalteren, landbruksavdelingen:

Stort område - massivt. I området her er det viktige beiteinteresser og beitekvaliteter. For oss er det viktig at dette blir hensyntatt i en sånn plan. Dere har laget gode bestemmelser knyttet til inngjerding. Vi ser mye konflikter mellom beiting og fritidsbebyggelse. Sør i området ligger det inne et område med fulldyrka jord på 15 daa, avsatt til LNF. Burde dette området vært tatt ut? Skjønner ikke hvorfor det er med. Viktig å sikre for matproduksjon. Mht område avsatt til utbyggingsformål i gammel KPA: Det er sånn at kommunene skal planvaske og vurdere arealbruken, og når det er kommet nye nasjonale føringer i mellomtida så er det mulig å ha innsigelse til områder. Den totale belastninga i området ber jeg om at dere tenker på - dette er store områder - områder med kvaliteter. De kvalitetene man ønsker i et hyttefelt kan bli redusert ved ei så stor utbygging. Det er ei tålegrense.

Allskog: Da foreslår vi at vi avsetter landbruksområdet til arealformål landbruk (som sikrer nettopp dette). Er ikke helt enig i at vi "peprer" området med fritidsboliger - området er såpass stort. De nye hyttene er forsøkt samlet. Flere grunneiere deltar i arbeidet – tomtene må dermed fordeles slik at alle får andel. Likevel: forsøkt å samle tomtene, unngå spredning utover hele.

Trøndelag fylkeskommune, vegforvaltning:

Krysset Fv. 6166/6174 (Romundstadbygdvegen/Vålåsarsvegen) har en unormert utforming. Økt trafikk innover Fv. 6166 (mot hyttefeltet) kan ikke aksepteres uten at det gjøres utbedringer av krysset. Dette gjelder både kryssets geometriske utforming og utbedring av sikt. Krysset er i dag et uregulert T-kryss, men er utformet som en Y, hvor både fv. 6166 og fv. 6174 ledes rett frem i krysset, og «slås sammen» til fv. 6166, som går videre mot/fra vest. I et uregulert T-kryss er det normal vikeplikt fra høyre som gjelder. Dette innebærer at trafikanter som kommer fra fv. 6174 skal stoppe for trafikanter som kommer fra hyttefeltet. Som følge av kryssets utforming fremkommer ikke dette tydelig. Det samme gjelder for trafikanter som kommer fra vest og skal inn mot hyttefeltet, som må stoppe for vestgående trafikk på fv. 6174. Slik krysset er utformet i dag, fremkommer ikke vikepliktsreglene tydelig nok. Ved en slik utforming av krysset kan det oppstå misforståelser, og påfølgende sammenstøt. Fartsgrensen på alle de nevnte strekningene er 80 km/t. Konsekvensene ved et sammenstøt her vil være alvorlig. Det må forventes at ved økt trafikk til/fra hyttefeltet, vil faren for trafikkfarlige hendelser øke. Risikoen for farlige hendelser og skadepotensialet i dette krysset ansees som for stor til å kunne aksepteres. Følgelig må krysset utbedres før det kan aksepteres økt trafikk mot hyttefeltet. Det er videre svært dårlig sikt i de fleste kjøreretninger i dette krysset, hvilket også øker faren for farlige hendelser betraktelig. Her er det krav om minimum 10x105 meter sikt i alle kjøreretninger i krysset. Det må påregnes at fylkeskommunen vil kreve rekkefølgekrav om utbedring av geometrisk utforming av krysset og utbedring av sikt. Det kan være aktuelt å endre skiltingen i krysset, slik at Fv. 6166 (vest) og videre mot fv. 6174 har forkjøringsrett i krysset. Ved en foreløpig vurdering, virker dette fornuftig, da det er denne strekningen som har høyest trafikkmengde, og også høyest rangering i Trøndelag fylkeskommunes vegstrategi. Dette er imidlertid vurderinger fylkeskommunen vil se nærmere på, i samråd med Statens vegvesen, som skiltmyndighet. Vi gjør oppmerksom på at krav til sikt er avhengig av vikepliktsregulering av kryss, og at det ved endret regulering av krysset, også vil medføre endrede, og potensielt strengere, krav til sikt. En endret geometri av krysset vil for øvrig i seg selv kunne forbedre sikten betydelig. Anbefalt vinkling av krysset vil avhenge av resultatet av endret vikepliktsregulering. Uavhengig av resultatet i denne vurderingen, vil utbedring være nødvendig. Vi oppfordrer til at utbygger og kommunen tar kontakt med vegavdelingen v/Victoria Thorgersen i Trøndelag fylkeskommune for å etablere dialog rundt anbefalte/påkrevde utbedringer av krysset. Vi anbefaler å utvide plangrensen, slik at denne også omfatter krysset, hvor det tas høyde for at utbedret/endret kryss i sin helhet havner innenfor plangrensen. Siktsonene i krysset må ansees som en del av krysset, som også bør ligge innenfor plangrensen. Dette er særlig en sterk anbefaling her, da det vil være nødvendig å gjøre fysiske inngrep på annenmanns grunn. Slike tiltak vil kunne møte utfordringer dersom eiendomsrettslige forhold ikke er avklart allerede på plannivå.

Rindal kommune: Stiller spørsmål ved om Fylkeskommunen mener at utbygger skal dekke de store kostnadene en slik utbygging vil medføre, da dette er fylkesveg.

Fylkeskommunen bekreftet at det er utbyggeren som må betale for oppgraderinga. Krysset har en svært uheldig utforming allerede i dag. Trafikkmengden på fv. 6166 (mot Helgetun) er imidlertid veldig lav, med bare noen få kjøretøy i døgnet. Ved å utbygge et hyttefelt med atkomst via denne veien, vil trafikkmengden øke betydelig på enkelte dager/perioder, sammenlignet med dagens bruk. Enhver økning i trafikk i et kryss med en slik utforming og begrenset sikt er svært uheldig, da både faren for farlige hendelser er stor og skadepotensialet høyt. Vår vurdering er at slik krysset er i dag, må det gjøres tiltak som utbedrer trafiksikkerheten, før vi kan akseptere økt trafikk til/fra Helgetun. Vi har stor forståelse for at slike tiltak kan være kostnadskreven, og kan virke urimelig for den enkelte utbygger. Det er dog normal praksis å kreve at utbygger utbedrer påkoblingspunkt mot overordnet veg, dersom utbyggingen vil medføre økt risiko på vår veg. Det vil imidlertid være både aktuelt og nødvendig å se nærmere på nøyaktig hvilke tiltak som er nødvendige og hva som kan aksepteres. De aktuelle tiltakene vil i stor grad avhenge av hva som kommer ut av vurderingen av endret vikepliktsregulering.

Rindal kommune: Det tas direkte kontakt med Victoria for videre oppfølging av kryssutformingen

Statsforvalteren, reindrift:

Utfordrende sak mtp. beliggenheten og forvaltningsregime for reindrift i Trollheimen. SF Rein legger dagens forvaltningsregime i Trollheimen til grunn ved vurdering av nye utbyggingsområder. Utbygging i sekundærrområde kan få lettere gjennomslag enn utbygging i primærrområder andre steder i Resdalen. Selve hytteområdet ligger i et sekundærrområde for Trollheimen sijte, der det i utgangspunktet ikke skal være rein. Reindriftsavdelingen er i hovedsak bekymret for økt ferdsel inn i primærrområdene (vårbeite) til Trollheimen sijte fra hytteområdet. I rapporten Felles kunnskapsgrunnlag for beitebruken i Trollheimen anbefales det lite eller ingen utbygging i område Resdalen. Dette av hensyn for vårbeite og flyttlei for Trollheimen sijte. Helgetunmarka Nord ligger noe nord for de mest sårbare områdene i Resdalen som omtales i rapporten. Stor aktivitet i Resdalen på Orklandssiden. SF REIN ønsker at kommunen avholder konsultasjon før offentlig ettersyn. Konsultasjonsreferat bør være med som et vedlegg til saken. Positiv til at det settes opp info-tavler i hyttefeltet.

Allskog: Vi har forsøkt å kanalisere ferdselen i området gjennom stisystem, skilting og har lagt til grunn rapport om ferdsel i område.

Trøndelag fylkeskommune, kommunal:

I oppstartsvarselet fra 28.05.2024 sa vi at «planområdet omfatter flere sefrak-registrerte bygninger, herunder flere 1800- talls høyløer. Dette bør omhandles i planbeskrivelsen. Flere av de sefrakregistrerte bygningene er markert med rød trekant, det betyr at de er underlagt kulturminneloven § 25 som omhandler meldeplikt. Vi anbefaler at det tas inn en generell bestemmelse i planen som ivaretar kulturminner og områdets kulturhistoriske verdier» Kan ikke se at dette nevnes i de generelle bestemmelsene. Viktig at historisk bebyggelse og kulturlandskapet rundt blir tatt hensyn til i planen.

Allskog: Beklager at dette ikke er ivare tatt – en ren forglemmelse som skal rettes opp.

Trøndelag fylkeskommune, vannforvaltning:

Planområdet ligger innenfor Vannregion Møre og Romsdal, men det er Trøndelag fylkeskommune som vurderer og uttaler seg til saken. Det er 2 innsjøer Krokvatnet og Husåsvatnet, samt bekker innenfor området. Vannforekomstnavn: Krokvassbekken - Kysinga bekkefelt. Det bør foretas en vurdering av belastningen på vann. Det skal være utslipp via filtergrøft. Presisere løsninger som ikke påvirker vannkvaliteten, i henhold til vannforskriftens § 4 – Miljøsmål.

Direktoratet for mineralforvaltning:

Kristine Bye har i mail datert 23.04.2025 i forkant av møtet opplyst om følgende: Direktoratet for mineralforvaltning har ingen merknader til saken og kan dessverre ikke delta pga kapasitet. Informerer om at planområdet ligger innenfor bergrettigheten Lomunda, der TEAKO MINERALS NORWAY er rettighetshaver. Vi ber at de informeres om reguleringsprosessen.

Disse sektormyndighetene deltok ikke:

Statens vegvesen

Statsforvalteren, samfunnsikkerhet og beredskap

Trøndelag fylkeskommune, friluftsliv

Mattilsynet

NVE

Mattilsynet deltok ikke i regionalt planforum, men uttalte til oppstartvarselet at det bør søkes mest mulig fellesløsninger for vann og avløp. Uansett om det legges inn vann eller om man har med medbragt, og det velges en toalettløsning som ikke medfører utslipp, vil det forekomme utslipp av gråvann. Dette kan forurense både grunnvann og overflatevann dersom det ikke finnes en plan for slikt utslipp. Det bør foreligge en VA-plan for feltet før fradeling av tomter tillates.

Det stilles bestemte krav til alle drikkevannsforsyninger som forsyner flere boenheter (dette gjelder også fritidsboliger). Forskrifta stiller krav til at det skal være tilgang til drikkevann i tilstrekkelige mengder og av tilfredsstillende kvalitet. Dette må utredes. Drikkevannsforskriften omhandler også hvilket ansvar som ligger på vannverkseier. Dette gjelder også evt. felles tappepunkt ved Skråphaugen. Vannverkseier skal planlegge nødvendige tiltak for å beskytte vanntilsigsområdet og råvannskilden, og det må vurderes om det er behov for å etablere hensynssone grunnvannsforsyning i tilknytning til brønnen(e) (H120)

Til dette kommenterer plankonsulenten at for tomtene T1-T11 og fire eksisterende tomter ved Skråphaugen (markert som E1-E4 i plankartet) kan det legges vann inn i hyttene. Her kan det etableres separate VA-løsninger for hver enkelt hytte. Før det legges inn vann kreves det en godkjent VA-plan for tiltaket. Spørsmålet om boring/hvor mange borehull og drikkekvalitet ellers i området vil vurderes senere i prosessen når salg av tomter blir en realitet.

NVE deltok heller ikke i planforumet. For en annen reguleringsplan i bygda har NVE understreket at naturfare må avklares i plansaken, en kan ikke ha bestemmelser om at dette skal vurderes/avklares i byggesak. Dette gjelder både flom og skred.

Oppdatering etter planforum

I det oppdaterte planforslaget som ble sendt til kommunen etter møtet i regionalt planforum, er det gjort følgende endringer:

- Det er lagt inn hensynssoner langs bekker registrert i vann-nett – med tilhørende bestemmelser (kommunedirektøren ser ikke at dette er gjennomført fullt ut)
- Hensynssoner naturtyper er inndelt (nummerert) etter hvilken naturtype med egne planbestemmelser
- Planbeskrivelsen har utdypet hensynet til vassdrag
- Planbeskrivelsen har utdypet beskrivelsen av kulturmiljø
- Det er lagt inn hensynsone for snøskred
- Tomta T12 er flyttet

Det er ikke et ønske fra grunneierne at planområdet utvides for å inkludere vegkryss, slik fylkeskommunen ytret ønske om i planforumet.

Dialog med reindriftsutøverne

Kommunen har hatt to konsultasjonsmøter med reindriftsutøverne i Trollheimen om denne planen. Fullstendige referat fra disse møtene er vedlagt. Her følger hovedpunktene:

August 2024:

Trollheimen sijte redegjør for sijtens organisering og bruk av områder rundt tiltaksområdet og Resfjellet. I sijten er det fem driftsenheter som driver med samisk reindrift på konsesjon innenfor flere kommuner. Konsesjonsområdet er delt i primær- og sekundærområder. I Rindal er det inngått grunneieravtaler om reinbeite, mens det i Oppdal og Surnadal er eksproprierte områder. De driver under en særlov hvor formålet er at samisk reindrift i Trollheimen skal sikres.

Tiltaksområdet ligger i sekundærområdet (der det ikke skal foregå beiting), men ganske nær primærområdet for reindrifta i Resfjellet, som brukes i forbindelse med flytting til og fra vinterbeite. Slakt og telling av rein på høsten foregår ved hovedanlegget på Nerskogen. Dette arbeidet skjer i flere omganger da det ikke er mulig å ta inn hele flokken samtidig. To av sijteandelene bruker området rundt Resfjellet i denne perioden. Reinen flyttes nordover og slippes opp via Reslia puljevis etter hvert som

slakting og telling er gjennomført på Nerskogen. Når dette skjer, avhenger av vær- og snøforhold, som kan veksle mye på senhøsten og tidligvinteren. Fra Resfjellet transporteres dyrene med lastebil til vinterbeite i Ilfjellet. Det er varierende når reinen kommer inn i området rundt Resfjellet etter slakting og telling, men de er normalt ikke i Resfjellet noe langt over nyttår.

På tur til kalvingslandet på våren drives reinen tilbake til Resfjellet fra vinterbeitene i Ilfjellet. Når dette skjer, avhenger av vær og når simlene ønsker å flytte på seg. Dette skjer som regel tidligst i slutten av mars. Man ønsker helst å flytte en samlet flokk videre inn i kalvingslandet, som er på sørsida av Romundstadbygda, fra Gaddfjellet og sørover. I perioden med flytting til kalvingslandet og seinere under sjølve kalvinga er simlene sårbare for forstyrrelser. Det meste av kalvinga skjer i mai måned.

Sijten er mest redd for at Gaddfjellet kan vise seg å bli utfartsområde også for nye hytter i Helgetunmarka nord og for at det samla trykket på kalvingslandet dermed kan øke. Det er mange hytter i Resdalen og i Helgetunmarka sør, og ganske mye ferdsel opp i fjella. Sijten er opptatt av å sjå på den totale belastninga og hva som kan være konsekvensene av den. De er ikke så bekymra for økt ferdsel i Helgetunmarka nord isolert sett. Reinsbukker kan holde til i Resfjellet om sommeren, men er ikke så sårbare.

Ellen Moe svarer at undersøkelser viser at de fleste bruker stier og løyper når der ute på tur. Tiltakshaverne kommer ikke til å lage noen sti til Resfjellet og regner med at det meste av utfarten fra hyttene vil gå mot fjellområdene nord for området.

Sijten er redd for at folk kommer til å utforske fjellområdene mer etter hvert, når de først har gjort seg kjent med nærområdene sine.

Kommunen spør om tiltakshaverne eller sijten kjenner til andre kommuner som forsøker å styre ferdselen etter årstidene og om erfaringer med skilt og andre informasjonstiltak for å påvirke folks oppførsel og ferdsel. Dette bør sjekkes ut nærmere både med Statsforvalteren og andre.

For kommunen ser det ut til at folk bryr seg om og innretter seg etter informasjonen som sijten legger ut, og at både fastboende og hytteholk har ei positiv innstilling til reindrifta. Det bør derfor være mulig å unngå omfattende ferdsel i kalvingsområdet i de sårbare periodene. Kommunen tviler på at hyttefolk i Helgetunmarka nord i noen stor utstrekning vil legge sin utfart til områder i Helgetunmarka sør. Det blir gjerne for tungvint for dem å først gå til bilen for så å kjøre videre til sørsida.

Til slutt oppsummerte kommunen med at det er viktig at tiltakshaverne og plankonsulenten vurderer både samla påvirkning på reindrifta og mulige konkrete tiltak for å begrense og styre ferdselen i sårbare perioder.

Juni 2025:

Plankonsulenten Ellen Moe fra Allskog innledet om hovedpunkter i forslaget og viste en presentasjon. Grunneierne forholder seg til gjeldende kommuneplan fra 2013 så lenge den gjelder, og der er det åpna for inntil 100 nye hytter i dette området, med krav om felles planlegging. Tallet på nye hytter er lågere enn maksimumsgrensa, og de har forsøkt å imøtekomme reindriftras behov så langt det er mulig. De minner om at hytter også er lokalnæring. Videre trur de at folk foretrekker å være i nærområdet og at flere hytter på nordsida ikke vil medføre nevneverdig økt trafikk i områdene rundt Gaddfjellet på sørsida. Og det er positive erfaringer med at hyttefolk ønsker å innrette seg dersom de får god informasjon. På spørsmål svarte Ellen Moe at det også er sauer på beite i Helgetunmarka nord og at det har kommet innspill om gjerdning fra et beitelag i Meldal.

Reineierne er likevel bekymra for økt ferdsel og negative konsekvenser som følger med. Når byggeperioden på hytta er over, begynner folk å utforske omgivelsene, lage nye stier og kanskje også merke dem. De forlenger skisesongen. Det blir flere stressmomenter. Helgetunmarka nord kommer i tillegg til omfattende bygging på sørsida, som var et ødslig område så seint som på 1970-tallet. Låglendet er viktig, men sårbart og i tilbakegang som beiteområde. Ferdsel kommer til å forstyrre. Det er dårlig økologi i ei slik utbygging, og det strir dermed mot måla i den nye kommuneplanen. Rein er rein, og av og til kommer den inn i sekundærområdene også. Sambeiting mellom rein og husdyr er verdifullt. Småfenæringa reduseres også over tid, og mange bruk legges ned.

Områdene er sårbare i store deler av året, både før og etter kalvinga i mai. Det er ulike behov til ulike tider på året. Informasjonstiltak for å styre ferdselen er bra, men alt for mange tenker at «dette gjelder ikke meg». Det går ikke alltid inn. Kommunen bør ta ansvar for gjennomføring av slike informasjonstiltak. Dette er faktisk den første planen reineierne kjenner til, der utbyggerne pålegger seg sjøl å informere. De har ikke makt til å stoppe bestemte tiltak, men benytter muligheten til å gi uttrykk for sine behov og sine interesser. Anna Krihke Renander viste til referatet fra det forrige konsultasjonsmøtet og bekrefta at innspillene der fortsatt gjelder.

Kommunen forklarte at møtet holdes for å forsøke å komme fram til gode løsninger. Deler av området har bare små inngrep fra før, og tallet på nye tomter er høyt, så kommunen vil vurdere nøye hva som er tålegrensen for hyttefolkets bruk av både sjølve byggeområdet og de tilgrensende friområdene og naturområdene. Kommunen ser denne planen som et forsøk på å styre unna mer utbygging på sørsida av dalen, og derfor bør den være mindre kontroversiell. Ferdselen på sørsida kan også bli avlasta gjennom etablering av noen nye skiløyper på nordsida. Dette er et såkalt sekundærområde der det etter beiteordninga for Trollheimen ikke skal beites med rein. Spørsmålet nå er dermed først og fremst hvilke konsekvenser hyttebygging i dette området kan få for reindrifta i tilgrensende områder.

Virkninger av planforslaget – med kommunedirektørens vurdering (i kursiv) ved første gangs behandling

Landskap (nær- og fjernvirkning)

Det er gjort flere grep for å tilpasse hyttene til landskapet og redusere området fjernvirkning. Et viktig grep for å redusere den visuelle effekten er:

- lokalisering av tomter – unngått høydedrag
- eksisterende vegetasjon på tomt skal bevares
- bebyggelsen ha mørke naturfarger og hvite karmen/vindskier ikke er tillatt
- tak skal være av tre eller torv
- redusere lysforurensning: utelys skal være avslått når hytter ikke er i bruk og utvendig lys bør ha sensor som kun slås på ved bevegelse.

Kommunedirektørens vurdering er at utbygginga ikke vil gi visuelle konsekvenser av betydning for fastboende, men litt for eksisterende hyttebebyggelse og for folk som ferdes i området. Det legges opp til hytter med beskjedent fotavtrykk og med ganske lave høyder. Utbyggingsmåten som planlegges her, er innenfor det som kan aksepteres. Nødvendige hensyn med tanke på visuelle virkninger vil også kunne avklares gjennom ordinær byggesaksbehandling.

Hytter

Det skal legges vekt på kvalitet ved estetisk utforming av hytteområdet. Området har som mål at det skal utformes med et helhetlig preg, harmoniske fargevalg og solid materialbruk. Hyttemodeller skal tilpasses hver tomt, hvor planløsninger er gjennomtenkte for å optimalisere tilgang på lys/utsikt og

private uterom. Rindalshytter er engasjert i prosjektet og vil utforme hyttemodeller som er tilpasset tomtene og området. Rindalshytter vil tilpasse hyttene til pæle- og «off-grid»-løsninger». Hyttene skal ha saltak med maks gesimshøyde 3,5 m og maks mønehøyde 5,5 m over topp på pilarer.

Hyttene T12-T82 skal stå på pilarer. Med denne løsningen sparer man 85-90% prosent betong i forhold til vanlig fundamentering, og det fører til mye mindre graving og masseflytting (Kilde: Saltdalshytta). Pæling løses ved at borerigg fraktes inn på tele jord. Det bores ned til fast fjell og settes ned stål-pilarer. Dette er en borerigg som da også kan bore etter vann. Står hytta direkte på fjell bores det ned noen armeringsjern for hver søyle, og pilarene støpes fast i disse. Der det graves skal man ta vare på det opprinnelige dekket, slik at man kan revegetere «sårene» når massene er fylt tilbake. Målet er å la området rundt (og under) hytta fremstå som mest mulig uberørt.

For hytte T1-T11 (og E1-E4) åpnes det opp for at hyttene kan bygges på støpt plate, da regulering av veg frem til tomtene gir mulighet til å nå frem med tyngre kjøretøy. Planbestemmelsen setter krav om at det skal benyttes miljøbetong. Dette er betong som har et 75% mindre CO2 utslipp enn vanlig betong.

Tillatt BYA er redusert i forhold til KPA hvor det åpnes opp for samlet utbygging på 150 kvm pr tomt og tre bygg. Dette er gjort for å redusere fotavtrykket av hytteområdet:

- Mindre volum, mindre avtrykk for klima/miljø (redusert materialbehov og mindre materialer som må fraktes)
- Mindre avtrykk i naturen
- Redusert visuell effekt
- Enklere å etablere hytter på peler med redusert volum

Kommunen har i en tidlig fase sagt at utbygging gjerne må skje trinnvis for å kunne dekke inn det som påløper av kostnader til infrastruktur, gjerne også delt inn i delområder med rekkefølgekrav om utbyggingstakt. Plankonsulentene uttalte at dette ikke framstår som relevant, da området ikke skal ha tradisjonell VA-løsning. Den valgte «off-grid»-løsninga bidrar til fleksibilitet i utbygginga, hvor tomtesalg ikke blir påvirket av hvor det evt er bygget ut vann og avløp.

Planforslaget viser da heller ikke noen oppdeling i byggetrinn. Kommunedirektøren fastholder at for en plan med så mange tomter kunne det være naturlig å ha trinnvis utbygging med rekkefølgebestemmelser, men har samtidig forståelse for at når det er mange grunneiere og en kan forvente at utbygginga vil skje over en periode på svært mange år, kan det være utfordrende å få til ei slik ordning.

Planforslaget åpner for to bygg på hver tomt med til sammen maks BYA på 95 kvm inkl anneks/uthus på maksimalt 25 kvm. Fradelt hyttetomt kan være maksimalt 1,0 daa. Det er ikke ønskelig å ha svært stor bygningsmasse på fritidseiendommer langt til fjells, og kommunedirektøren ser positivt på denne avgrensinga, som også rimer bra med at en velger bort strøm, vann og avløp. For små hytter uten infrastruktur kunne tomtene kanskje også være noe mindre enn 1,0 daa.

Veger

Plassering av vegtrase er gjort med tanke på å oppnå god terrengetilpassing, plassering på fastmark, unngå naturtyper og myr. Det er tatt inn i reguleringsbestemmelsene særskilte regler om bygging av veger over myr. Der myr berøres, skal det ikke graves og dreneres, men legges duk som fylles med pukk/grus. Der naturtyper berøres, skal det vises hensyn ved at større trær ivaretas og rotsystem bevares.

Av hensyn til tilgjengeligheten til området, både under utbygging og i ettertid, er det viktig at vegen føres fram til PP3 (kommunedirektøren antar at det egentlig menes fram til PP6). Dette forenkler adkomst for borerigg i et ellers noe krevende terreng. Det vil også bedre tilgjengeligheten betraktelig til hytteområdet vest og nord for PP3.

Kommunedirektøren vil bemerke at det ikke er vist områder for masseuttak i reguleringsplanområdet. I bygge- og anleggsfasen bør en velge løsninger som reduserer transportmengden og drivstofforbruket. Mest mulig av massene fra terrengbearbeidelse bør brukes internt innenfor planområdet.

Det bør omtales i bestemmelsene at uttak av masse utenfor vegtrase og andre terrenginngrep er søknadspliktige tiltak når de overstiger terskelverdien som er angitt i byggesaksforskriftens § 4.1.f.7. Der framgår det at mindre fylling eller planering av terreng er unntatt fra søknadsplikt, men tiltaket må uansett ikke føre til mer enn 3,0 m avvik fra opprinnelig terrengnivå i spredtbygd strøk.

Nibios kart over myrområder (AR5) viser betydelig større forekomster av myr enn det som går fram av naturtypekartlegginga i planforslaget. Det kan medføre utfordringer med å føre fram ny veg på en god måte helt inn til PP6.

Det framgår ikke særlig tydelig av planforslaget om det er aktuelt å parkere eller lagre snøskutere i området i deler av året og hvilket areal som i så fall skal benyttes til det.

Stier

Et opparbeidet stinett vil øke tilgjengeligheten i området. I tillegg til at det blir enklere å gå, blir det mulighet til å kunne sykle og bruke vogn til frakt av varer fra bil.

Stiene klopplegges der terrenget er fuktig og hvor det er myr. Trematerialer til klopping skal ikke inneholde stoffer som medfører forurensning og skal gjennomføres slik at det ikke medfører en drenerende eller oppdemmende effekt på hydrologien i myra. Der terrenget er tørt og egnet til dette, kan det legges geonett med grus.

Statsforvalteren ber om ei vurdering av hvor mye behov det vil bli for motorisert ferdsel vil det bli, om mulig behov for vei i framtida og om behovet for stibredde på 1,5 meter, ettersom det da blir plass til ATV.

Kommunedirektøren foreslår å be tiltakshaverne om å foreta ei slik vurdering og innarbeide den i planbeskrivelsen før høringa.

Det bør også framgå av planbeskrivelsen hvordan en tenker seg at vedlikehold og oppkjøring av veger, stier og skiløyper skal foregå, finansieres og organiseres.

Reindrift

Innspill fra de to konsultasjonsmøtene med reindriftsutøverne er dokumentert tidligere i dette saksframlegget. Her følger et sammendrag av vurderingene som er gjort i planbeskrivelsen.

Situasjonen for reindriften i Trollheimen er godt dokumentert gjennom følgende utredninger/rapporter:

- Konsekvensutredning for reindrift i KPA for Rindal kommune (2011)
- Felles kunnskapsgrunnlag for beitebruken i Trollheimen, datert 20.12.2021, Naturrestaurering

- Status for Trollheimen sijte- med forslag til tiltak for å sikre varig tradisjonell samisk reindrift i Trollheimen februar 2023, Norconsult

Under (det første) konsultasjonsmøtet med Trollheimen Sijte, uttrykte Sijten at de er mest redd for at Gaddfjellet kan vise seg å bli utfartsområde også for nye hytter i Helgetunmarka nord og for at det samla trykket på kalvingslandet dermed kan øke. Det er mange hytter i Resdalen og i Helgetunmarka sør, og ganske mye ferdsel opp i fjella. Sijten er opptatt av å sjå på den totale belastninga og hva som kan være konsekvensene av den. De er ikke så bekymra for økt ferdsel i Helgetunmarka nord isolert sett. Reinsbukker kan holde til i Resfjellet om sommeren, men er ikke så sårbare. Sijten er redd for at folk kommer til å utforske fjellområdene mer etter hvert, når de først har gjort seg kjent med nærområdene sine. Dette kan hende. Det forventes likevel ikke at Resfjellet eller Gaddfjellet blir hyttefolkets «nærturområder» men at områdene oppsøkes av og til.

I forbindelse med utarbeidingen av KPA ble det laget en konsekvensutredning for reindrift av Plankontoret. Følgende står om reindrift for Helgetunmarka nord: «byggeområdet går innover i sekundærområdet for reindrift. Området er registrert som vårbeite 2 og det brukes stort sett til beite for bukker. Bukkene tåler forstyrrelser bedre enn fostringsflokkene, og utbygging i dette området vil ha mindre konsekvenser for reindriften. Grensa til området ligger ca 2 km fra drivingsleia i Reslia, og videre utbygging i området vil ikke ha negative konsekvenser for denne».

Detaljplanen gjør følgende tiltak for å redusere evt ulemper for reindriften:

- Omfanget av planen er redusert i forhold til den muligheten som ligger i KPA
- Planen skal ikke tilrettelegge for nytt stinett – hverken sommer eller vinter fra Helgetunmarka Nord til Resfjellet. I rapporten «Felles kunnskapsgrunnlag for beitebruken i Trollheimen» vises det til at totalt sett 80,4% av besøkende i Trollheimen kun bruker det eksisterende stinettet, mens 17,5% også ferdes utenfor sti. Kun 2,1% opplyste at de kun beveger seg utenfor sti. Denne trenden reflekteres i undersøkelse av «purisme»-nivået til respondentene (dvs. hvor brukerne ligger på den såkalte «purisme-skalaen»; en skala som går fra «lav-purist»: trives best med god tilrettelegging og mye folk til «høy-purist»: trives best med lite tilrettelegging og lite folk). I Trollheimen utgjorde lav purister 78%, mellom-purister 17% og høy-purister 5% (Wold m.fl. 2017).
- Målt i luftlinje er avstanden mellom hytteområdet og Toppen av Resfjellet 7km. I praksis vil avstanden være lengre. Med tanke på lang avstand og at folk helst oppsøker etablert stinett (jfr rapporten «Felles kunnskapsgrunnlag for beitebruken i Trollheimen») forventes det lite økning i friluftaktivitet rundt både Resfjellet. Avstanden fra hytteområdet til Gaddfjellet er 1mil i luftlinje og skal Gaddfjellet oppsøkes, må hyttefolket først gå til bilen og så kjøre til dette området. Det er ikke vinterbrøytet vei inn til dette området. Under Kalvingstiden tidlig mai vil nok ikke dette området være førstevalget uansett. Videre er snøforholdene på denne tiden ofte krevende med råttent snø og generelt vil fjellområdene være mindre attraktivt å oppsøke.
- Informere hyttefolket om reindriftsaktiviteten gjennom skilting ved parkeringsplassen i starten av området. Her må det spesielt poengteres når det er kalvingstid og hvordan menneskelig adferd kan ha negative følger for reinsdyr spesielt med tanke på båndtvang. Det må oppfordres til ikke å benytte turnettet rundt Gaddfjellet i kalvingstiden. Rindal kommune uttrykte i konsultasjonsmøtet at det ser det ut til at folk bryr seg om og innretter seg etter informasjonen som Sijten legger ut og at både fastboende og hyttefolk har ei positiv innstilling til reindriften. Det bør derfor være mulig å unngå omfattende ferdsel i kalvingsområdet i de sårbare periodene. Kommunen tviler på at hyttefolk i Helgetunmarka nord i noen stor utstrekning vil legge sin utfart til områder i Helgetunmarka sør. Det blir gjerne for tungvint for dem å først gå til bilen for så å kjøre videre til sørsida.

Om situasjonen for reindriften i fremtiden skulle endre seg, og for eksempel Helgetunmarka Nord skulle bli brukt av reindriften, peker planforslaget på følgende grep i planen som forventes å redusere evt ulemper for driften:

- Området vil ikke ha vinterbrøytet veg. Dette forhindrer at rein blir ledet og brøytekanter blir ikke en utfordring.
- Kun sommerveg et stykke inn i området. Dette reduserer trafikk inn i fjellet og arealtapet blir mindre.
- Motorferdsel med scooter kun i oppkjørte og allerede etablerte traseer.
- Kun et begrenset areal rundt tomtene kan gjerdes inn.
- Hyttene skal ikke være belyst så lenge de ikke er i bruk.
- Vegetasjonen skal i hovedsak bestå som i dag.

Det kan være verdt å nevne at til tross for mange hytter i Trollheimen Sijte sitt reinbeiteområde viser tilgjengelig statistikk at det er høye og stabile slaktevekter i Trollheimen sijte. Produksjon per rein i vårflokk er også meget høy og stabil for Trollheimen sijte. Tallene for 2020/2021 og 2021/22 viser at Trollheimen ligger i øvre sjikt i forhold til de andre reinbeitedistriktene i Sør-Trøndelag/Hedmark reinbeiteområde.

Kommunedirektøren vil bemerke at det under det andre konsultasjonsmøtet ble klargjort at reindriftas folk med «Gaddfjellet» har ment hele det store sammenhengende fjellområdet mellom Helgetunmarka og Folldalen. De er spesielt redde for økt ferdsel i dette området.

Statsforvalterens reindriftsavdeling uttalte i regionalt planforum at dette er en utfordrende sak for forholdet til reindrift i Trollheimen, men sa samtidig at utbygging i et sekundærområde som her kan få lettere gjennomslag enn utbygging i primærområder andre steder i Resdalen. De er positive til at det settes opp info-tavler i hyttefeltet.

Kommunedirektøren gjentar fra konsultasjonsmøtene at for kommunen ser det ut til at folk bryr seg om og innretter seg etter informasjonen som sijten legger ut, og at både fastboende og hyttefolk har ei positiv innstilling til reindrifta. Det bør derfor være mulig å unngå omfattende ferdsel i kalvingsområdet i sør i de sårbare periodene. Kommunen tviler på at hyttefolk i Helgetunmarka nord i noen stor utstrekning vil legge sin utfart til områder i Helgetunmarka sør. Det blir gjerne for tungvint for dem å først gå til bilen for så å kjøre videre til sørsida. Kommunen ser denne planen som et forsøk på å styre unna mer utbygging på sørsida av dalen, og derfor bør den være mindre kontroversiell. Ferdselen på sørsida kan også bli avlasta gjennom etablering av noen nye skiløyper på nordsida.

Kommuneplanens arealdel fra 2013 bygger på ei omfattende konsekvensutredning om forholdet til reindrifta og gir rom for videre utbygging av hytter i Helgetunmarka nord. Planforslaget redegjør for ulike tiltak for å redusere ulempene for reindrifta. Den lokale aksepten for reindrifta bygger på at det finnes sekundærområder der en står friere med utbyggingstiltak.

Alt i alt er kommunedirektørens vurdering at reindriftas interesser ikke kan være til hinder for ei kontrollert utbygging over mange år i dette området av hytter uten nevneverdig infrastruktur. Ved den kommende revisjonen av kommuneplanens arealdel kan det derimot være aktuelt å stramme inn noe på utbyggingsmulighetene i Helgetunmarka sør, der reindrifta påvirkes mer direkte.

Husdyrbeite, sau

Det er kartlagt mye svært godt beite i planområdet (nibio.kilden.no). Det har beitet sau og storfe fra Meldal over kommunegrensa og inn i områdene fra Romundhauan og inn mot Krokvatnet i århundrer.

Planområdet er i kjerneområdet for den største besetningen fra Meldal som beiter i Rindal. Det beites med ca. 400-500 sau og lam i nærhet og på det planlagte området samt noe storfe litt lengre øst. Småfeet har sine faste ruter og trekkveier vår og høst. Sautallet er ganske stabilt i området og en viktig ressurs for produksjon av mat og kulturarven. Det slippes vanligvis dyr tidlig juni og disse sankes stort i løpet av september og første halvdel av oktober (Kilde: beitenæringa lokalt ved Orkland Sau og Geit/Meldal Beitelag).

Det er et mål at tiltaket skal være forenlig med fortsatt beite av sau i området.

I planbeskrivelsene er det omtalt at planen gjør følgende grep for å tilpasse seg beitenæringa:

- Omfanget av planen er redusert i forhold til den muligheten som ligger i KPA
- Ved tomt salg har grunneier/selger informasjonsplikt om at dette er et beiteområde og at sauen var her først! Det utarbeides et infoskriv som følger kjøpskontrakt. Dette skal orientere om hva som kreves for å ta hensyn til sau på beite. Da er det spesielt båndtvang som vektlegges. Videre må det informeres om hva som kan gjerdes inn rundt hytta og hvordan. Etableres det ikke gjerder må det sikres så sau ikke går under hytta. Dette må være installasjoner tilpasset pæler og høyden på disse. Dette ivaretas også i planbestemmelsene.
- Planbestemmelse som sikrer etablering av grind og/eller ferist på vegen ved innmarka.
- Sikring av hytte skal unngå at sau kryper under hytta
- Planbestemmelsen ivaretar at det skal settes opp infoskilt som også informerer om båndtvang og nødvendigheten av dette.

Statsforvalterens landbruksavdeling pekte i regionalt planforum på at dette er et stort og massivt område med viktige beiteinteresser og beitekvaliteter. Det er i planen laget gode bestemmelser knyttet til inngjerding. De tror at en kan forvente mye konflikter mellom beiting og fritidsbebyggelse. Når det er kommet nye nasjonale føringer i mellomtida, må kommunen vurdere arealbruken på nytt, og det er mulig å ha innsigelse til områder som tidligere er vist som utbyggingsområder. De kvalitetene man ønsker i et hyttefelt, kan bli redusert ved ei så stor utbygging. Det er ei tålegrense.

Kommunedirektøren bemerker at Helgetunmarka nord er et viktig beiteområde for sau, med mye svært godt beite og aktiv beitebruk. Rindal har rike tradisjoner for bruk av utmarka som fôrgrunnlag - til markaslått, setring, beite mm. Nedlegging av setre, lite uttak av lauvskog, redusert beitetrykk og endra klima har medført betydelig gjengroing. Når den allsidige bruken opphører, er det i praksis bare beitedyra som hindrer gjengroing og skjøtter kulturlandskapet.

Det har over tid vært betydelig nedgang i beitebruken med sau i Rindal. Det at næringa er så liten i omfang, gjør at brukerne med sau står i fåtall mot flertallet i flere vanskelige saker, det være seg hyttebygging, løshunder, gjerdehold mv. Kommunedirektøren minner om viktige samfunnsinteresser som er knyttet til beitebruken, som å ivareta ressursgrunnlag, natur- og kulturlandskapsverdier, og at det ikke bare er snakk om å ivareta næringsinteressene til noen få sauebruk.

Kommunedirektøren synes at beitebruken i det konkrete utbyggingsområdet er vurdert på en akseptabel måte i planbeskrivelsen. Effekten av ny veg og nytt stinett på dyras beite/streifmønster kunne med fordel vært vurdert. Det kan forventes at beitedyra vil trekke til sti/veg, oppholde seg her og følge stiene/vegen.

I planbeskrivelsene står følgende, som grep for å tilpasse seg beitenæringa: «Planbestemmelse som sikrer etablering av grind og/eller ferist på vegen ved innmarka.». Noe slik planbestemmelse er ikke tatt med. Dette bør rettes. Det bør nedfelles i bestemmelsene hvem som har ansvar for fungerende stengsel av tilkomstvegen. Det bør også vurderes om det vil være behov for gjerder og stengsel av flere områder, som parkeringsplassen. Ansvar for både bygging og vedlikehold av eventuelle stengsler/ gjerder bør

tydeliggjøres. Planen har nå kun gjerdebestemmelser for fritidsbebyggelsen. Det bør lages gjerdebestemmelser for flere deler av planområdet som sikrer god kvalitet på eventuelle gjerder.

I planbeskrivelsen er det også forklart at planbestemmelsene skal sikre etablering av skilt med informasjon om beite. Likevel er det ikke tatt med slike bestemmelser. Dette bør rettes.

Som det står i rapporten om beitebruk i Trollheimen, er det ikke strukturene/bygningene i seg selv som er hovedutfordringen, men den tilknyttede menneskelige aktiviteten i terrenget rundt hyttene (ferdsel/hunder/lys mv). Mange nye hytter gir økt ferdsel som kan påvirke større deler av beiteområdet. Beitenæringa legger vekt på informasjon til hytteeieren som kompensierende tiltak. Forpliktelse om informasjon om beitebruk fra grunneier ved tomtsalg er beskrevet i planbeskrivelsen. Denne forpliktelsen kan med fordel omtales i planbestemmelsene og omfatte informasjon om flere kvaliteter ved området, inkludert hvordan besøkende best kan hensynta sau, rein, fugleliv, natur- og kulturverdier. Informasjonen om beite bør utarbeides i samarbeid med den lokale beitenæringa. Momenter som allerede er nevnt, og som bør inkluderes er informasjon om sauenes faste trekkveger, lokale regler for båndtvang, gjerdebestemmelser og beitebrukernes råd om gode gjerder, anbefaling om ikke å så og gjødsle plen og kontaktinformasjon til dyreeiere.

Flere hytter vil bety flere brukere av terrenget, mer tilrettelegging med skispor og turløyper, noe som kan være forstyrrende for all beitebruk, også for beitende husdyr. For å unngå forstyrrelse for dyrelivet, er det positivt med kanalisering av ferdselen. Med flere brukere øker også ferdselen utenfor fastsatte løyper- og traseer.

Den foreslåtte gjerdebestemmelsen for fritidsbebyggelsen ser ut til å være god og i samsvar med det Statsforvalteren har anbefalt i andre plansaker. Beitenæringa er i sitt innspill mer opptatt av kvaliteten på gjerdet, enn omfanget. Kommunedirektøren foreslår en mindre endring av gjerdebestemmelsen for fritidsbebyggelse, for å sikre god kvalitet på eventuelle gjerder: «[...] Gjerdet skal være minst 1,10 meter høyt, og sterkt og tett nok til å hindre at **sau og lam setter seg fast i gjerdet, eller** kommer inn på det området gjerdet er ment å beskytte».

Det kunne være tjenlig å ha ei form for meldeplikt (ikke søknadsplikt) for inngjerding som er utført innenfor rammen av planbestemmelsene, for at kommunen skal ha en oversikt over situasjonen. Kommunedirektøren tar ikke endelig stilling til dette nå, men tar forbehold om å komme tilbake til spørsmålet før sluttbehandling av planen. Et slikt krav hører kanskje heller heime i kommuneplanens arealdel, som også snart skal oppdateres.

Jord- og skogbruk

Det er ikke drevet aktivt skogbruk i området, men to grunneiere har utarbeidet skogbruksplaner hvor teigene til sammen er vurdert å ha 1100 daa produktivt areal. Eier av gnr. 3 bnr. 1 har bygd ny skogsbilveg frem til Skråphaugen. Denne er bygd for å nå skog, i hovedsak bjørk og furu til egen hogst, men også for å nå et granbestand utenfor planområdet.

Kommunedirektørens vurdering er at området ikke har særlig stor verdi med tanke på uttak av skur- eller massevirke, men at det er en god del vedskog der. Etter ei justering av plankartet er det heller ikke registrert innmarksbeite eller dyrka mark der. Etablering av parkeringsplass PP_2 ser ut til å kreve noe omdisponering av dyrkajord, men arealbehovet til dette vil være moderat. Med unntak for utmarksbeite er derfor virkningene små på jord- og skogbruk.

Mineralforvaltning

Direktoratet for mineralforvaltning har informert om at planområdet ligger innenfor bergrettigheten Lomunda, der TEAKO MINERALS NORWAY er rettighetshaver, og ber om at de informeres om reguleringsprosessen.

Kommunedirektøren følger opp dette.

Friluftsliv

Området benyttes i hovedsak av eksisterende hytteeiere og noe av lokalbefolkningen. Helgetunmarka Nord har fine turmuligheter med variert terreng, fine tilgjengelige fjelltopper som Kinna, Høgåsen og Jøngfjellet. Krokvatnet og Husåsvatnet byr på fiske.

Det er i Miljødirektoratets Naturbase registrert en sone med svært viktig friluftsområde innenfor planområde, Åsan – Stokkfjellet – Setra med beskrivelsen «Skiløype oppkjørt med skuter. Tursti til Stokkfjellet. Fiskevatn». Dette er et stort turområde med litt tilrettelegging, vurdert med noe brukerfrekvens.

Tiltaket berører ikke område avsatt til viktig løypetrase i Miljødirektoratets naturbase. Traseen benyttes til scooterkjøring og skiløyper. Helgetunmarka nord er et i dag et friluftsområde som først og fremst brukes av dem som har hytte i området. Planen legger ikke opp til at det opparbeides nye stier for å tilrettelegge for friluftslivet, men det forventes at stiene som allerede er etablerte, og delvis vil opparbeides som adkomst til hyttene, også vil benyttes i friluftslivsyemed.

Det forventes at hytteområdet vil generere mer scootertrafikk. Eier av gnr 3 bnr 1 har løyve for leiekjøring i dag og han ønsker å tilby nyttekjøring til nye hyttefolk i området.

Kommunedirektøren bemerker at planforslaget har få tiltak som legger aktivt til rette for ulike former for friluftsliv. Merking av turstier, oppkjøring av skiløyper, bålplasser, gapahuker, tilgang til fiskevatn eller tilgjengelighet for funksjonshemmede er lite omtalt. Derimot nevnes å tilrettelegge for å ferdes med sykkel inn i hytteområdet.

Uten at det framgår direkte, antar kommunedirektøren at det gjennom Rindal Utmarkslag er mulig å jakte småvilt ved kjøp av jaktkort eller kjøpe fiskekort for området.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Kartlegging av naturtyper

Allskog har utarbeidet et eget notat for vurdering etter naturmangfoldloven §8-12. Notatet med tilhørende tabell over kartlagte naturtyper følger som vedlegg til planen. Notatet er basert på følgende kunnskapsgrunnlag:

- Gjennomført befarings i forbindelse med kartlegging av fugl den 03.06.2024
- Gjennomførte befaringer vedrørende kartlegging av naturtyper etter Miljødirektoratets instruks (03.07-05.07 og 14.07-15.07.2024)
- Eksisterende informasjon om biologisk mangfold registrert i kartløsningene Naturbase, Artskart og Sensitive arter et viktig kunnskapsgrunnlag for naturmangfold i området. På deler av arealet er det også gjennomført miljøregistrering i skog (MiS-registrering) i august 2021.

Det ble totalt registrert 92 naturtyper innenfor planområdet avgrenset. Totalt 30 av de registrerte naturtypene er angitt på Norsk rødliste for naturtyper (2018), hvorav fem av disse er angitt som sterkt truet (CR) og 25 som sårbar (VU). Fire av de registrerte naturtypene er angitt som nær truet (NT), mens fire områder er registrert som naturtypen Slåttemyr, som har status som utvalgt naturtype (UN) etter naturmangfoldloven.

Det ble i alt registrert 92 naturtyper i planområdet og totalt 130 observasjoner av arter med særlig stor forvaltningsmessig interesse innenfor området i planens nære influensområde. For en utdyping av kartlegging og vurdering etter naturmangfoldloven vises det til notatet. De kartlagte naturtypene er vist på et kart lengre nede i saksframlegget her.

Planen er utformet for å tilpasses registrerte artsfunn og naturtyper på best mulig måte:

- Antall hyttetomter er redusert i forhold til antallet det var åpnet opp for i KPA
- Lokalisering av tomtene har tatt hensyn til registrerte naturtyper
- Naturtyper er avmerket som hensynssoner som sikrer eksisterende vegetasjon
- Lokalisering av veger og stinett har tatt hensyn på best mulig måte
- Planen har samlet tomtene mest mulig på de enkelte teiger – dette bevarer større urørte områder/korridorer.
- Det stilles krav om skilting og informasjon om registrerte arter i starten av planområdet
- Bestemmelser mot lysforurensning
- Informasjonsskilt om hekking på Krokvatnet

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det etter §12 tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Kommunedirektøren har ingen spesielle merknader til måten naturmangfold ivaretas på gjennom planforslaget, men viser også til kartet over naturtyper som er inntatt lengre nede i dette saksframlegget.

Kartlegging av fugl

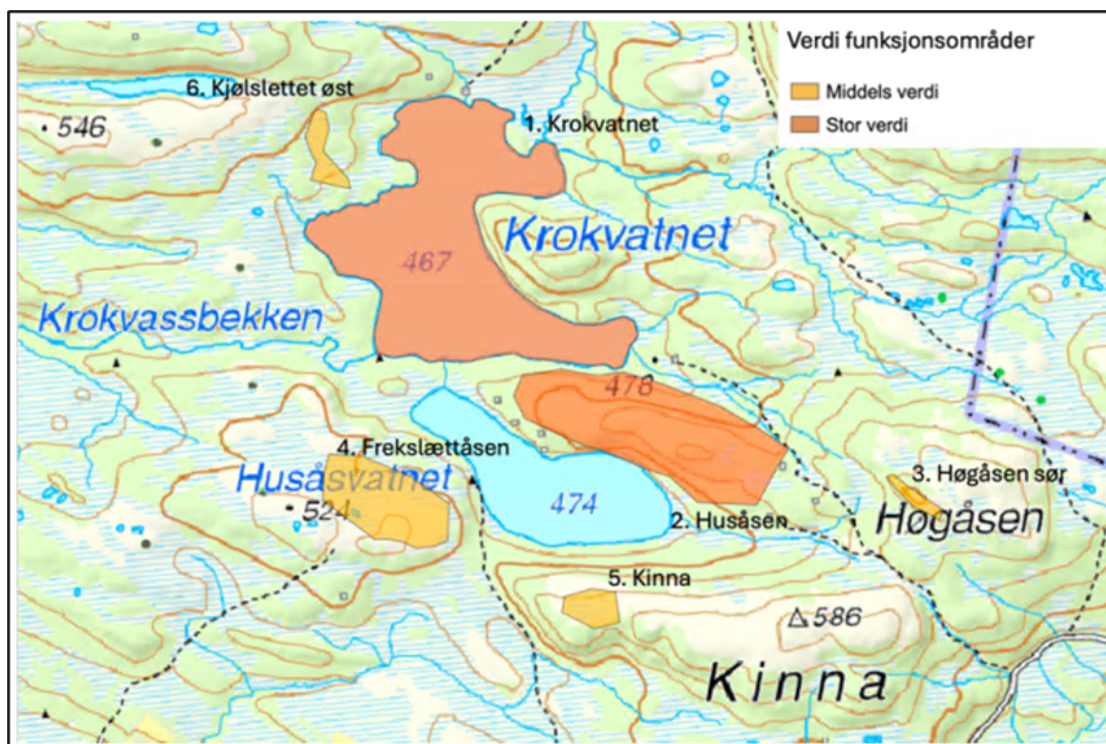
Norsk rødliste har kategorier som beskriver bestandsstatus for artene. En art regnes som truet dersom den er plassert i én av de tre «røde» kategoriene; **sårbar, sterkt truet eller kritisk truet**. LC - livskraftig bestander, NT - nær truet, VU – sårbar, EN - sterkt truet, CR – kritisk truet.

Fra planbeskrivelsen: Gøran Bolme utførte fuglekartlegging i Helgetunmarka Nord 3 juli 2024. Viser til rapport som følger planforslaget, men oppsummert er følgende registrert i området: Kartleggingen resulterte i registrering av 4 rødlistearter: Fiskemåke (VU), Granmeis (VU), Rødstilk (NT) og Heilo (NT). Samtlige av disse har stor sannsynlighet for at de hekker innen planområdet ut fra adferd. Fiskemåken ble påvist hekkende med 3 juvenile.

Funksjonsområder og deres verdi:

Rapporten fra kartlegginga definerer seks funksjonsområder med tilhørende vurdering av verdi og funksjon. Detaljene og omtalen av ulike arter framgår nærmere av selve rapporten og er også delvis tatt inn i planbeskrivelsen.

Funksjonsområde	Verdi (M-1941)	Funksjon
1 Krokvatnet	Stor verdi	Sårbare (VU) arter
2 Husåsen	Stor verdi	Sårbare (VU) arter
3 Høgåsen sør	Middels verdi	Sårbare arter
4 Frekslættåsen	Middels verdi	Nær truede (NT) arter
5 Kinna	Middels verdi	Nær truede (NT) arter
6 Kjølsløttet øst	Middels verdi	Nær truede (NT) arter



Verdikart, funksjonsområder for fugl. (Kilde: Gøran Bolme)

Videre er det ei vurdering av påvirkning og konsekvens for hvert område:

Funksjonsområde	(Verdi (M-1941))	Påvirkning	Konsekvens
1 Krokvatnet	Stor verdi	Forringet	Middels konsekvens (--)
2 Husåsen	Stor verdi	Forringet	Middels Konsekvens (--)
3 Høgåsen sør	Middels verdi	Noe forringet	Noe konsekvens (-)
4 Frekslættåsen	Middels verdi	Ubetydelig endring	Ubetydelig konsekvens (0)
5 Kinna	Middels verdi	Ubetydelig endring	Ubetydelig konsekvens (0)
6 Kjølsløttet øst	Middels verdi	Ubetydelig endring	Ubetydelig konsekvens (0)

Det framgår at ettersom tomtene etableres som off-grid-hytter uten tradisjonelt veg-vann og avløpsnett, så vil det ikke være andre direkte inngrep enn selve grunnflata til hyttetomtene. I tillegg kommer økt menneskelig aktivitet som en indirekte påvirkning. Konsekvensen er størst for områdene Krokvatnet og Husåsen.

Krokvatnet vil ikke få direkte inngrep, men etablering av 50-60 hytter vil trolig føre til økt aktivitet i området, og da spesielt ned mot vannet i form av rekreasjonsaktiviteter som båt/kano bading og fiske. De naturverdier som er beskrevet, vil kunne få en redusert funksjon, men kartleggeren antar at vesentlige funksjoner opprettholdes i stor grad. Påvirkningen vil være størst i perioden april-juli. I selve ruge- og hekkeperioden kan økt ferdsel føre til å splitte opp arealer slik at funksjoner svekkes. Økt aktivitet, spesielt innen sensitive perioder, vurderes til å påvirke området til å kunne bli forringet. Påvirkningsgraden sammen med store naturverdier gir alt i alt middels konsekvens.

Husåsen vil kunne få direkte inngrep i form av 9 hytter. Dette vurderes å kunne splitte og/eller forringe arealer slik at funksjoner reduseres. Sammen med stor verdi gir det middels konsekvens.

Kommunedirektørens vurdering er at påviste verdier og konsekvenser for områdene Krokvatnet og Husåsen tilsier ei varsom utbygging i denne delen av planområdet, særlig for nye hytter i nærheten av vatna. Det er derfor aktuelt å foreslå å ta ut noen tomter der.

Klima og miljø

Helgetunmarka Nord har tatt følgende grep for å tilpasses klimaendringer:

- Tomter er plassert i god avstand til bekkedrag og naturlige flomveger.
- Regnvann skal ledes ut i terrenget på tomt. Det vil oppfordres til at hyttene etablerer sisterner som samler regnvann til bruk av oppvask mm.
- Planbestemmelser sikrer at mest mulig av eksisterende vegetasjon bevares.

Helgetunmarka Nord har tatt følgende grep for å redusere CO₂-utslipp som en indirekte følge av utbyggingen:

- Tiltaket er redusert både i antall hytter og volum i forhold til KPA
- De fleste hytter skal stå på stålplatarer. Med denne løsningen sparer man 85-90% prosent betong i forhold til vanlig fundamentering.
- Med pæling trenges ikke grave ut tomte, trå grunnen eller drenere før bygging. Pæler føres ned gjennom grunnen til det nås fjell og stålørerne festes i fjellet. Dette sparer inngrep i terrenget og de utslipp av klimagasser dette ville ha medført. En liten beltedrevet borerigg fraktes inn i området på tele føre.
- På de tomtene det åpnes opp for plate på mark skal det benyttes miljøbetong som kan bidra til å redusere CO₂-utslippet med opptil 75%.
- Nedskalering av størrelse på BYA og tomt i forhold til KPA. Mindre bygg, redusert klimaavtrykk.
- Planen legger kun opp til en sommerveg frem til senter i planområdet og ikke med stikkveger frem til alle tomtene. Vegen vil serve hyttene øst for Krokvatnet. En begrenset vegadkomst begrenser terrenginngrep. Vegen skal tilpasses terrenget på best mulig måte og ikke være bredere enn nødvendig. Der veg krysser myr skal det ikke foretas inngrep men legges duk på myra med pukk og grus.
- Hytter skal ha tretak eller torv. Begge materialene binder CO₂.
- Det forventes kort veg fra hytteliverandør til byggeplass. Frakt av materiale skjer på tele mark, snø eller via helikopter.
- Hytteområdet er «off-Grid» som medfører bruk av alternative energiformer i hyttefeltet. Hytteområdet legger da ikke beslag på strøm som kan benyttes til andre mere samfunnsnyttige formål.
- Et «off-grid»-område få et betydelig mindre «fotavtrykk» i naturen enn et hytteområde med tradisjonell infrastruktur.

Hyttefeltet vil generere mer biltrafikk til Rindal. Det forventes derimot at det vil være mange i nærområdet, i Rindal og i Surnadal, som ønsker ei fjellhytte og da vil ikke avstanden være betydelig. Likevel kjører flere og flere el-bil, så det antas at transport til og fra hyttefeltet også vil skje uten fossile utslipp.

Det går buss fra Trondheim til Rindal og som gir mulighet til å nå starten av hyttefeltet med kollektivtransport.

For et planforslag for et annet hyttefelt i bygda har Statsforvalteren fremmet innsigelse til mangel på tiltak for å redusere energiforbruk og klimagassutslipp. Kommunen har bedt om ei nærmere klargjøring av denne innsigelsen, og Statsforvalterens folk nevner da stikkord som materialbruk, mindre betong, solvarme, alternative energikilder, strømsparing, elbillading, isolering av bygninger og egen strømproduksjon.

Kommunedirektørens vurdering er at slike tiltak er godt beskrevet her i denne planen.

Renovasjon og servicebygg

ReMidt IKS har etablert en avfallsstasjon for fritidsbebyggelse ved avkjørselen fra fylkesvegen til Helgetunmarka s r. Denne er tilrettelagt for kildesortering, og kommunedirektøren antar at den vil bli brukt av alle hytter i området i framtida.

Det framgår av planen at det på sikt kan være aktuelt å sette opp et lite felles servicebygg for hytteområdet på parkeringsområdet ved Skråphaugen, kanskje med vann, felles dusj, WC og badstu.

Servicebygget kan med fordel innarbeides i planen med bestemmelser og markering i kartet. Da vil det ikke bli behov for dispensasjon fra planen når bygget skal reises.

Kulturminner og kulturmiljø

Trøndelag Fylkeskommune gjennomførte befarings av Helgetunmarka i september 2024, ved visuell befarings i fremkommelige områder. Det ble særlig lagt vekt på mulighet for spor etter jernfremstilling, hvor da sannsynlige prognoseomr der ble undersøkt. Det ble ikke påvist automatisk fredede kulturminner som planen må ta hensyn til. Det vises til vedlagt arkeologisk rapport datert 26.09.2024.

Den generelle aktsomhetsplikten er ivaretatt gjennom planbestemmelsene. Planområdet omfatter flere Sefrak-registrerte bygninger, herunder flere 1800-talls høyløer. Etter henstilling fra fylkeskommunen er det tatt inn ei henvisning til at Sefrak-bygg er markert med r d trekant i kartet, og at disse er underlagt kulturminneloven   25 som omhandler meldeplikt ved tiltak.

Kommunedirektøren har ingen merknader til dette, ut over at et registrert kulturminne n r sørøstenden av Husåsvatnet bør vises i plankartet.

Risiko- og sårbarhet

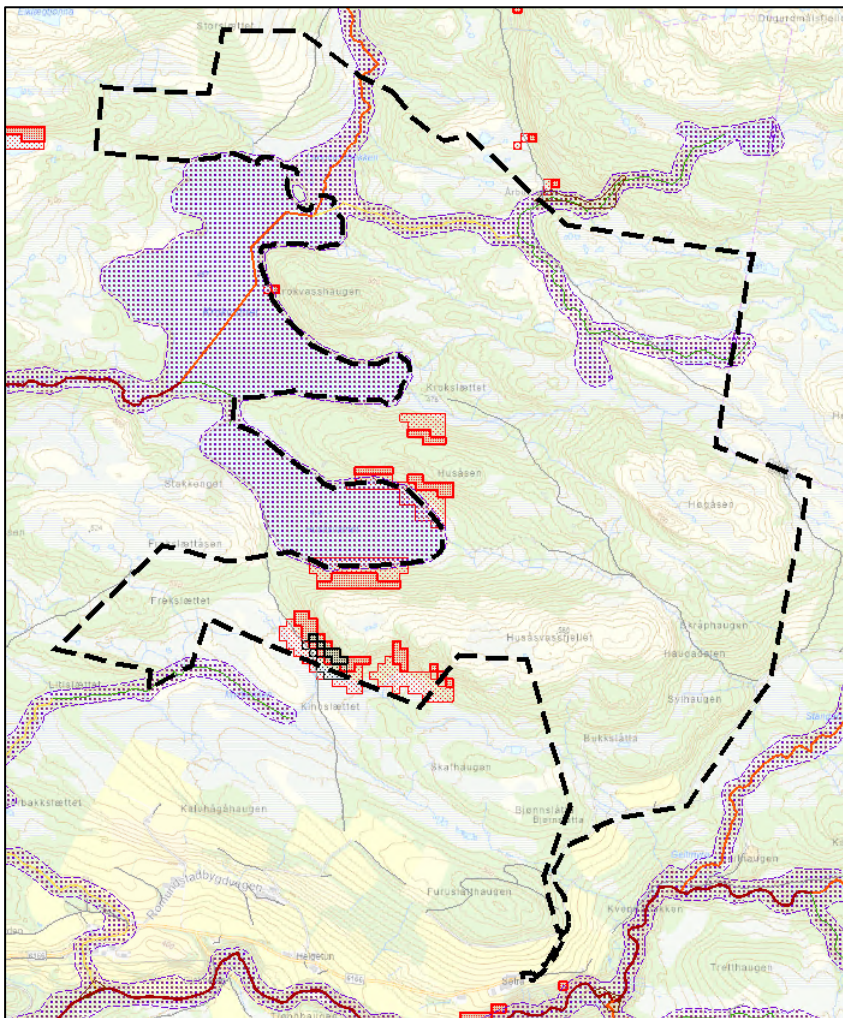
Ifølge NVE Atlas er det markert 5 utløps- og aktsomhetsområder for snøskred innenfor planområdet og 1 utløps og aktsomhetsområder for steinskred. Videre er det to bekker i området som inngår som aktsomhetsområde flom. Strandsonen av Krokvatnet og Husåsvatnet inngår også i flomsonen. Ingen tomter er plassert i disse aktsomhetsområdene, som er vist på kartet nedenfor her, men tilsynelatende ikke fullt ut lagt inn i plankartet som hensynsoner.

Den vedlagte ROS-analysen har ikke registrert noen uønskede hendelser som kan inntreffe innenfor planområdet, og ytterligere analyse av risiko og sårbarhet er da ikke gjennomført.

Verken NVE eller Statsforvalterens avdeling for samfunnssikkerhet og beredskap deltok under møtet i regionalt planforum. De har tidligere understreket at naturfare må avklares i plansaken, en kan ikke ha bestemmelser om at dette skal vurderes/avklares i byggesak. Dette gjelder både flom og skred.

Kommunedirektøren foreslår å be om at alle påviste aktsomhetsområder for flom og skred (jf. temakart fra NVE) må legges inn som hensynssoner i plankartet, sjøl om det ikke er foreslått noen utbygging akkurat der.

Brannfare framkommer ikke som noen betydelig risiko. Lynnedslag og menneskelig aktivitet er gjerne de mest aktuelle brannårsakene, og informasjon til hytteeiere med henstilling om å unngå uvetting bruk av ild kan være et forebyggende tiltak.



Aktsomhetsområder. Kilde: NVE

Veger og parkeringsplasser må utformes slik at de ivaretar hensyn til utrykningskjøretøy (snumuligheter osv). Renovasjonskjøretøy er neppe aktuelle med det første. Uten bygging og brøyting av vegger helt fram til hyttene vil det ikke være lett adkomst for brannbiler helt fram til hyttene.

Tiltaket vil i liten grad skape nye harde flater. Takvann skal ledes ut i terreng. Mange hytter vil ha torv. Kommunedirektøren antar at overvann ved veger og parkeringsplasser kan ledes ut i terrenget.

FN's bærekraftsmål

«FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å imøtekomme dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov» (Kilde FN-sambandet). Flere av bærekraftsmålene er vurdert å ha relevans for Helgetunmarka Nord, og dette er nærmere gjennomgått i planbeskrivelsen.

Barn og unges interesser

Planforslaget er så langt ikke forelagt for den særskilte representanten for barn og unges interesser, men det vil skje før sluttbehandlingen. Ut over dette legges det ikke opp til noen medvirkning fra barn og unge i planprosessen.

Adkomst til området og transport knyttet til service- og aktivitetstilbud

Kollektivtilbudet i området er begrenset. Langs Fv 65 går Mørelinja med 3-5 avganger per dag. I tillegg er Rindal kommune en del av tilbudet med bestillingstransport, noe som innebærer at en kan bruke drosje til eller fra visse bussavganger for samme prisen som det ville koste for bussbillett. I 2025 startet et prøveprosjekt for lokalt drosjetilbud på kveld og helg. Fritidsbebyggelsen i planområdet er likevel i hovedsak avhengig av privatbil for adkomst. Nærmeste butikker er på Rindal sentrum, og det er heller ikke gangavstand til andre service- og aktivitetstilbud.

Kommunedirektøren vil ikke foreslå bestemte tiltak knytta til transport.

Til Statsforvalterens innspill om at det er viktig å sikre gode boforhold for eksisterende og ny bebyggelse i området i bygge- og anleggsperioden, og at det med fordel kan konkretiseres hvordan trafikkavvikling og bygge- og anleggsvirksomheten skal gjennomføres, svarer plankonsulenten at hyttene kommer til å bli etablert spredt i tid. Det er ikke snakk om en større anleggsperiode.

Kommunedirektøren mener at dette med spredning over tid er også relevant for spørsmålet fra fylkeskommunen om ei annen kryssløsning for de to fylkesvegene.

Kommunedirektøren er overraska over at Trøndelag fylkeskommune, vegforvaltninga, under møtet i regionalt planforum gikk så langt i å antyde at økt trafikk innover Fv. 6166 (mot hyttefeltet) ikke kan aksepteres uten at det gjøres omfattende utbedringer av krysset Fv. 6166/6174 (Romundstadbygdevegen/Vålåskarsvegen), og at dette er noe som utbyggerne av hyttefeltet må bekoste.

Fylkeskommunens representant framholder at risikoen for farlige hendelser og skadepotensialet i dette krysset er for stor til å kunne aksepteres. Følgelig må krysset utbedres før det kan aksepteres økt trafikk mot hyttefeltet. Dårlig sikt i de fleste kjøreretninger i dette krysset øker faren for farlige hendelser betraktelig. Dette vil fylkeskommunen se nærmere på, i samråd med Statens vegvesen, som skiltmyndighet.

De oppfordrer til at utbygger og kommunen tar kontakt med vegavdelingen i Trøndelag fylkeskommune for å etablere dialog rundt anbefalte/påkrevde utbedringer av krysset. De anbefaler også å utvide plangrensen, slik at denne også omfatter krysset, hvor det tas høyde for at utbedret/endret kryss med tilhørende siktsoner i sin helhet havner innenfor plangrensen. Her vil det være nødvendig å gjøre fysiske

inngrep på annenmanns grunn, og det vil kunne møte utfordringer dersom eiendomsrettslige forhold ikke er avklart allerede på plannivå.

På direkte spørsmål fra kommunen bekrefta fylkeskommunen at det er utbyggeren som må betale for oppgraderinga. Krysset har en svært uheldig utforming allerede i dag. Trafikkmengden er i dag veldig lav, men vil øke betydelig på enkelte dager/perioder. De har stor forståelse for at slike tiltak kan være kostnadskreven, og kan virke urimelig for den enkelte utbygger, men viser til at det er normal praksis å kreve at utbygger utbedrer påkoblingspunkt mot overordnet veg, dersom utbyggingen vil medføre økt risiko der.

Kommunedirektøren har merka seg at tiltakshaverne i ettertid har valgt å ikke ta krysset inn i sitt reviderte planforslag. En må forvente at ei eventuell etablering av et øvingsområde for snøskuteropplæring med utgangspunkt i tunet på Setra vil forsterke kravet fra fylkeskommunen. Det framstår likevel som klart urimelig om utbyggerne i dette tilfellet må ta hele kostnadene med ei svært omfattende omlegging av krysset.

Disse spørsmåla bør drøftes nærmere med fylkeskommunen, helst i forkant av den kommende høringa av planforslaget, og gjerne både på administrativt og politisk nivå. Det vil være uheldig å vente på at ei eventuell innsigelse medfører behov for vanskelige påfølgende drøftingsrunder og krav om omfattende omgjøring av planen.

Universell utforming

Det framkommer ikke noen vurdering av om gjeldende krav i teknisk forskrift (TEK17) er gjennomførbare og kan oppfylles. Dette omfatter bl.a stigning på veger. Fritidsboliger med kun én boenhet er dessuten fritatt fra flere krav.

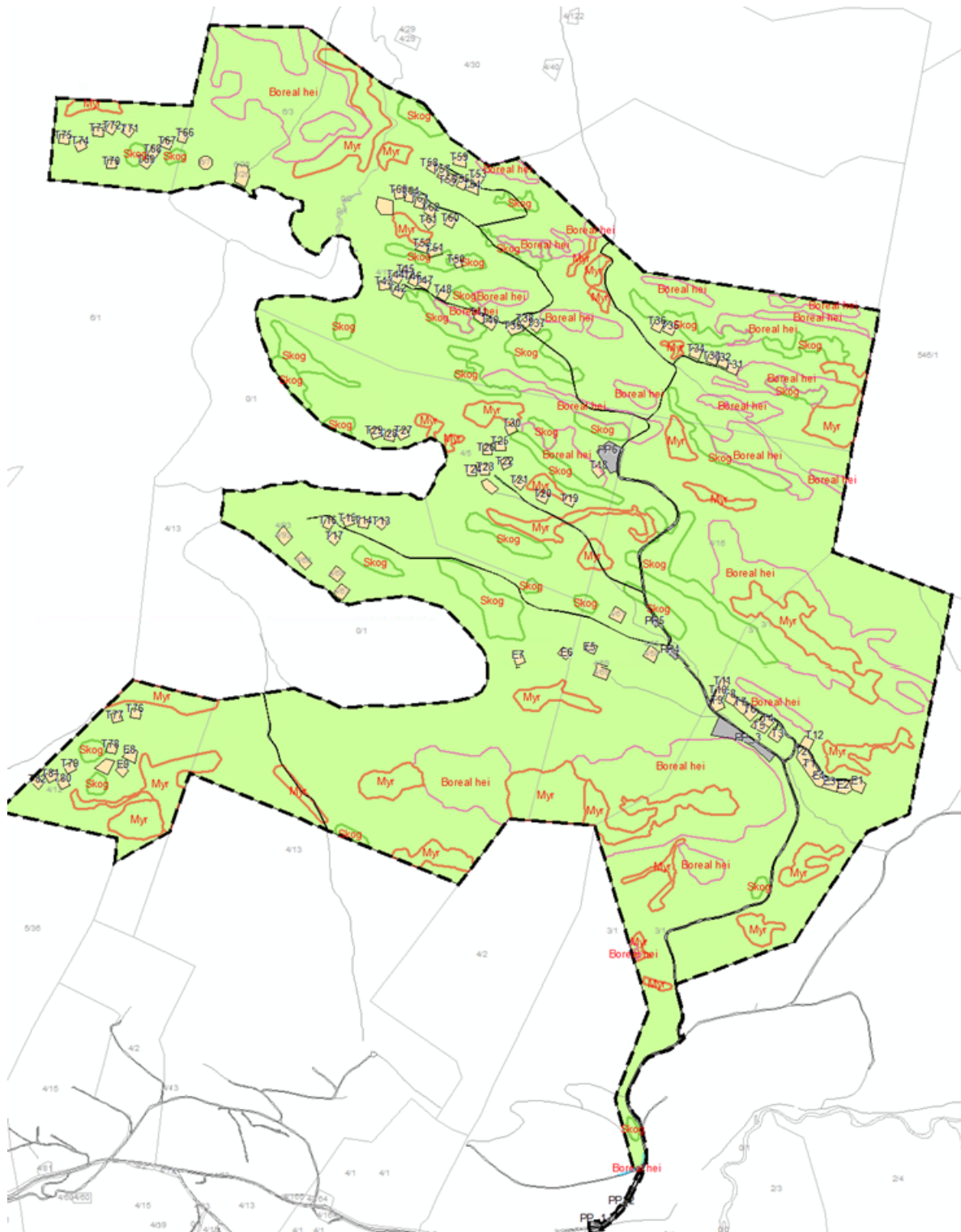
Kommunedirektøren finner det ikke hensiktsmessig å sette strengere krav til universell utforming ved utarbeidelse av denne reguleringsplanen enn kravene i TEK17.

Bygging på myr

For et planforslag for et annet hyttefelt i bygda har Statsforvalteren fremmet innsigelse til byggeområder som kommer i berøring med boreal hei eller andre sårbare naturtyper, til mangelfulle vurderinger etter Naturmangfoldslovens §§ 8-12, til mangel på tiltak for å redusere energiforbruk og klimagassutslipp, samt inntil tomter og adkomstveier ikke kommer i berøring med myr.

Kommunen har bedt om klargjøring av innsigelsene, og Statsforvalterens folk viser da om inngrep i myr til at det gjelder å dekke mest mulig av behovet med dagens veger. Hjemmelen for innsigelse ligger i PBL § 5-4 og statlige planretningslinjer. Fritidsboliger står langt nede på prioriteringslista og har ganske låg terskel for innsigelse. Miljødirektoratet har opplyst at et forbud mot bygging på myr er undervegs (nå har det kommet et lovforslag på høring). Statsforvalterens folk peker på at framføring av veg uansett fører til komprimering og vil påvirke vanngjennomstrømminga. Dessuten vokser det gjerne opp skog langs vegen. De kjenner til løsninger der utbyggere har lagt drenerør tett i tett under veger.

Kommunedirektøren finner at spørsmålet om mulig bygging på myr for tida er ganske uavklart. Et forslag om lovforbud er på høring, men Statsforvalteren påberoper seg likevel å ha hjemmel for å fremme innsigelse nå. I den grad det skal bygges veger i området, må en legge svært stor vekt på å finne fram til traseer på rabber og annen fast grunn. Det kan i visse tilfeller kanskje gå an å krysse myrområder, men da uten å grøfte, og i stedet bruke duk og påfylte masser (slik planforslaget legger opp til), eventuelt legge drenerør tett i tett. Omfanget av vegbygging på myr og de tilhørende tekniske løsningene bør beskrives mer detaljert i et revidert planforslag.



Kommunedirektøren har fra plankonsulenten fått kartet ovenfor her som viser hvordan nye veger og tomter i svært liten grad kommer i konflikt med viktige naturtyper. Det framgår også indirekte av notatet for vurdering av naturmangfold at den nye vegen videre innover i området fra dagens parkeringsplass PP3 ved Skråphaugen til PP6 ikke berører kartlagt naturtype myr.

Etter Miljødirektoratets instruks (NIN) kartlegges naturtyper som er særlig verdifulle for naturmangfoldet, herunder spesielle typer myr, som slåttemyr m.fl. Men det er en annen definisjon for

arealtype myr i AR5 (Nibios kart), hvor myr omfatter alt areal med myrvegetasjon og minst 30 cm tjukt torvlag. Der kan myra være tresatt, og likevel regnes som myr og ikke skog.

Begrunnelsene for å unngå nedbygging/forstyrrelse av myra er ikke bare hensyn til naturverdiene, men også klima/økologi, siden myra lagrer karbon og kan ha «økologisk funksjon». Kommunedirektøren foreslår å be om at Nibios kart AR5 med mange flere myrområder enn dem som er kartlagt som naturtyper, gjennomgås nærmere i et revidert planforslag for å sikre at det kan være mulig å nå fram til gode omforente løsninger for dette. En slik gjennomgang kan også tilsi at det er behov for tilpasninger av byggeområdene og tilførselsvegen.

Omfanget av nye tomter og avgrensing i terrenget

Kommunen har oppfordret til å vurdere nøye hva som kan forventes etterspurt i markedet av hytter uten moderne infrastruktur. Det vil være uheldig og kostnadskrevenende å måtte etablere nye og mer avanserte løsninger etter ei viss tid, og det kan ikke påregnes å få tillatelse til det.

Til dette sier plankonsulenten i en kommentar i planbeskrivelsen at området er for langt unna eksisterende strømmnett til at det vil være realistisk å bygge ut strømmettet til dette området. Det vil også bli alt for kostbart å legge opp til et hyttefelt med innlagt vann og avløp. Dette er ikke et ønske fra grunneierne. Også med tanke på å bevare naturområdet best mulig.

Hensynet til bevaring av naturen er i ferd med å få større betydning enn tidligere. Dette gjelder både behovet for å unngå inngrep i myrområder og ønske om fortetting heller enn utvidelse av byggeområder. Kommunen har oppfordret til å vurdere nøye hva som er tålegrensen for hyttefolkets bruk både av sjølve byggeområdet og de tilgrensende friområdene og naturområdene uten at det går ut over viktige miljø-, natur- og rekreasjonsverdier.

Kommunen har tatt forbehold om hvor mange nye godkjente tomter som kan bli sluttresultatet av planprosessen. Ei helhetlig vurdering av alle interessene som planmyndigheten er satt til å ivareta i et område, kan i visse tilfeller tilsier at det er riktig å redusere antall tomter ved å foreta ei geografisk avgrensning av byggeområdene. Det er ikke slik at «gule områder» på kommuneplankartet automatisk betyr at hele området vil være å betrakte som byggeområde. Tiltakshaverne og plankonsulenten har tatt utgangspunkt i hva som står i kommuneplanen, hvor det åpnes for 100 tomter. De har forståelse for at hele området ikke kan bygges ut, men har gjennom befaring funnet egnede områder og forsøker å komprimere utbyggingsområdene mest mulig.

Det har kommet innspill fra ulike sektormyndigheter undervegs i planprosessen om forholdet til inngrepsfri natur og andre viktige hensyn.

Statsforvalterens avdeling for klima og miljø gav i møtet i regionalt planforum positive tilbakemeldinger om naturmangfoldsvurderinga, om bestemmelser vedrørende å gi informasjon om naturverdiene i området og om bevaring av vegetasjon og bygging på påler.

De pekte samtidig på at selv om hyttene er off-grid, vil det sannsynligvis føre til økt ferdsel i området, og de er fortsatt litt skeptiske til å gå inn i de inngrepsfrie områdene. Inngrep i de store områdene som er viktige for arealkrevende arter osv, er innsigelsesgrunn. Kommuneplanen er ikke fersk, og mye har endret seg siden 2014 i plansammenheng. Av hensyn til fuglelivet er de skeptiske til økt ferdsel ved vatna og spør om det kan være lurt med tiltak som kanaliserer ferdsel bort fra vatnet. Mye utbygging nær vatnet er de også skeptiske til.

Videre spør de om det kan være aktuelt å sette noe rekkefølgekrav for utbygginga ved å begynne nederst og jobbe seg nordover. De ber også om ei vurdering av hvor mye behov det vil bli for motorisert ferdsel vil det bli, om mulig behov for vei i framtida og om behovet for stibredde på 1,5 meter, ettersom det da blir plass til ATV.

Dersom området var foreslått til fritidsbebyggelse først nå i dag, ville det møtt motstand. For inngrepfrie områder er det ikke inngrepet som sådan Statsforvalterens folk er mest opptatt av, men hva dette genererer av ferdsel i slike større sammenhengende områder.

Kommunedirektøren vil nevne at det er en svært stor planreserve for fritidsboliger fra før i Rindal og at det nå også planlegges for mange nye tomter andre steder i bygda. Ei overordna vurdering skjer mest naturlig i forbindelse med revidering av KPA, om hvor mange nye tomter det er behov for, hvor disse skal ligge osv. Det er likevel nødvendig å gjøre noen slike vurderinger ved behandlinga av denne store reguleringsplanen.

Kommunedirektørens umiddelbare vurdering er at 91 (82 nye og ni eksisterende) hytter i området til sammen er et for høyt tall, og at det bør vurderes å ta ut noen delområder fra planen, sjøl om gjeldende kommuneplan gir rom for inntil 100 nye tomter.

Det ville være positivt å legge opp til ei trinnvis utbygging, der rekkefølgebestemmelser gir klare føringer for at utbygging i flere av de nye trinna lengst nord og vest i området bare kan skje når tidligere trinn er nesten fullstendig utbygd. Slike trinn kunne være T66-T75 nordvest for Krokvatnet, T53-T65 nordøst for Krokvatnet, T37-T48 øst for Krokvatnet og T76-T82 sørvest for Husåsvatnet.

Kommunedirektøren har ikke gått nærmere inn på å foreslå ei konkret oppdeling i trinn for området under ett. Det at tomtene er fordelt på mange grunneiere og at hver enkelt av dem har et svært ulikt antall hytter, gjør dette ganske komplisert. Sjøl om plan- og bygningsloven ikke er til for å sikre noen form for rettferdighet mellom grunneiere, kommer en neppe helt utenom det spørsmålet i ei lokalpolitisk vurdering av et slikt felles planforslag.

Kommunedirektøren har derimot vurdert å foreslå ei avgrensing av planområdet der noen tomtegrupper enten reduseres eller tas helt ut av byggeområdet. Begrunnelse for et slik grep ville være at det totalt sett er svært mange tomter i bygda fra før (både bebygde og ledige), og at planforslaget medfører betydelig utvidelse av hva som er bebygde områder.

Befaring i området i juli 2025 sammen med grunneierne og formannskapet bekrefta at det er et stort planområde med beskjeden utbygging fra før. Det var ikke mulig å befare alle delområdene, men heller snakk om å få et overblikk.

Helgetunmarka nord vil i mindre grad enn visse andre områder i bygda kunne by på infrastruktur som er egne til å ta imot økt trafikk og flere tomter. Tomter uten infrastruktur finnes det flust av mange steder i bygda, så et off-gridtilbud her vil ikke framstå som unikt, sjøl om det ligger en bevisst og målretta tanke bak det.

Slik er det ikke naturlig å sjå på Helgetunmarka nord som et spesielt høyt prioritert område for hyttebygging, og det tilsier ei streng holdning til tallet på nye tomter.

Planen foreslår tre tomter innenfor 50-meterssonen, og dette gjelder trolig mot Krokvatnet. Dette strider mot kommuneplanens arealdel, og kommunedirektøren foreslår å sette krav om at disse flyttes eller utgår.

Kommunedirektøren har på bakgrunn av det som står ovenfor her, vurdert å ta disse tomtegruppene ut av planen:

T13-T17 mellom Husåsvatnet og Krokvatnet
T27-T29 ved den sørøstre delen av Krokvatnet
T66-T75 nordvest for Krokvatnet

Kommunedirektøren har også vurdert ei viss uttynning og kanskje inndeling i trinn for T1-T12, T18-T30 og T31-T59. Dette berører de to grunneierne med størst antall nye tomter, men der tomtene ikke ligger helt i utkanten av planområdet.

Begrunnelsen for slike grep er å redusere trykket på fuglelivet, å unngå tomter nær vatn og å redusere antall tomter og den totale utstrekninga av feltet noe.

For noen av grunneierne omfatter de nevnte tomtegruppene alle deres foreslåtte tomter. Et alternativ ville være å legge planen ut på høring med alle tomtene som inngår i planforslaget. I så fall vil det ikke være usannsynlig å møte innsigelser mot å ta i bruk store nye utbyggingsområder i ganske uberørt terreng. Det har nylig skjedd for planen for Tørsetmarka vest.

Kommunedirektøren har av hensyn til å unngå å bygge på myr og i et område med små inngrep fra før, også vurdert å foreslå at det ikke kan bygges ny veg fra PP3 til PP6. Han har kommet til at det er riktig å be om en grundigere argumentasjon for at det er forsvarlig å bygge vegen. For å bygge vegen taler at den letter sommeradkomsten for mange foreslåtte tomter.

Kommunedirektørens konklusjon og anbefaling, krav til endringer

Før kommunedirektøren kan legge reguleringsplanforslag ut til offentlig ettersyn, må tiltakshaverne sjøl foreta og bekoste følgende endringer:

- Det må omtales i bestemmelsene at uttak av masse utenfor vegtrase og andre terrenginngrep er søknadspliktige tiltak når de overstiger terskelverdien som er angitt i byggesaksforskriftens § 4.1.f.7.
- Alle påviste aktsomhetsområder for flom og skred (jf. temakart fra NVE) må legges inn som hensynssoner i plankartet, sjøl om det ikke er foreslått noen utbygging akkurat der.
- Omfanget av vegbygging på myr og de tilhørende tekniske løsningene må beskrives mer detaljert i et revidert planforslag, også opp mot Nibios kart AR5.
- Det må foretas ei vurdering av hvor stort behov det vil bli for motorisert ferdsel i området og av behovet for stibredde på hele 1,5 meter, ettersom det da blir plass til ATV, noe som egentlig ikke er ønskelig.
- For å redusere trykket på fuglelivet, unngå tomter nær vatn og redusere den totale utstrekninga av feltet noe av hensyn til naturverdiene, tas disse tomtegruppene ut av planen:
 - T13-T17 mellom Husåsvatnet og Krokvatnet
 - T27-T29 ved den sørøstre delen av Krokvatnet
- Det må gjøres ei ny vurdering av om det er mulig å dele opp i utbyggingstrinn, både for planområdet som helhet og for hver enkelt grunneier.
- Steinar Flåttens ønsker om et øvingsområde for snøskuteropplæring på eiendommen 3/1 holdes utenfor den formelle reguleringsplanen, men må likevel omtales kort i planbeskrivelsen, særlig fordi et eventuelt øvingsområde vil ha samme adkomst og samme vinterparkering.
- Det må framgå av planen og planvedtaket at en samtidig opphever den eksisterende planen.

Andre anbefalte endringer:

- Det bør vises områder for masseuttak til bygging av veger og parkeringsplasser og beskrives at mest mulig av massene fra bearbeidelse av terrenget skal brukes internt i planområdet.

- *Det bør også framgå av planbeskrivelsen hvordan en tenker seg at vedlikehold og oppkjøring av veger, stier og skiløyper skal foregå, finansieres og organiseres.*
- *Det bør tas inn en mindre endring av gjerdebestemmelsen for fritidsbebyggelse, for å sikre god kvalitet på eventuelle gjerder: «[...] Gjerdet skal være minst 1,10 meter høyt, og sterkt og tett nok til å hindre at sau og lam setter seg fast i gjerdet, eller kommer inn på det området gjerdet er ment å beskytte». Det bør også lages gjerdebestemmelser for flere deler av planområdet, som parkeringsplassene.*
- *I planbeskrivelsen er det forklart at planbestemmelsene skal sikre etablering av grind og/eller ferist på vegen ved innmarka og etablering av skilt med informasjon om beite. Slike bestemmelser er ikke tatt med. Dette bør rettes.*
- *Forpliktelse om informasjon om beitebruk fra grunneier ved tomtsalg er beskrevet i planbeskrivelsen. Denne forpliktelsen bør også omtales i planbestemmelsene og omfatte informasjon om flere kvaliteter ved området, inkludert hvordan besøkende best kan hensynta sau, rein, fugleliv, natur- og kulturverdier.*
- *Tiltakshaverne og kommunen bør i fellesskap ta kontakt med vegavdelingen i Trøndelag fylkeskommune for å etablere dialog rundt anbefalte/påkrevde utbedringer av krysset på fylkesvegen, for om mulig å nå fram til nærmere avklaring i forkant av den kommende høringa av planforslaget.*
- *Det bør framgå tydeligere av planforslaget om det er aktuelt å parkere eller lagre snøskutere i området i deler av året og hvilket areal som i så fall skal benyttes til det.*
- *Et registrert kulturminne nær sørøstenden av Husåsvatnet bør vises i plankartet.*
- *Et mulig servicebygg på Skråphaugen bør innarbeides i planen med bestemmelser og markering i kartet.*

Vedlegg

Detaljplankart revidert etter reg planforum - 05062025

Planbeskrivelse_05062025

Planbestemmelser_05062025

ROS_HelgetunmarkaNord

Arkeologisk rapport TRFK_2024_Helgetunmarka_DB_Tuddenham

Fuglekartlegging

Notat vurdering av naturmangfoldloven §§8-12

Tabell for registrerte naturtyper

Plankonsulentens presentasjon for regionalt planforum 14052025

Endelig referat fra oppstartmøte 22032024

Endelig referat fra konsultasjon nr. 1 med Trollheimen sijte 23.8.2024

Endelig referat fra konsultasjon nr. 2 med Trollheimen sijte 04.06.2025

Referat fra regionalt planforum 14052025

Statsforvalterens svar på oppstartvarsel

Fylkeskommunens svar på oppstartvarsel

Mattilsynets svar på oppstartvarsel

Sametingets svar på oppstartvarsel

Svar fra Meldal beitelag og Orkland sau og geit