



Arkivsak-dok. 20/00883-35
Saksbehandler Sivert Dombu

Saksgang

Møtedato

Rindal formannskap

19.03.2025

17/25

Saksframlegg

Planid 20210001 Tørsetmarka vest - første gangs behandling

Kommunedirektørens innstilling:

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar formannskapet at forslag til reguleringsplan for Tørsetmarka vest på gbnr. 68/3,4 mfl kan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Før forslaget kan sendes ut, må tiltakshaverne for egen regning gjennomføre 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.
- Det må tas inn høvelige bestemmelser om neddempet bruk av utelys når hytta ikke er i bruk.
- I gjerdebestemmelsen må det tas inn krav om at inngjerding skal være i tilknytning til inngangspartiet.
- Adkomstvegen til hytteeiendommen 68/55 inn fra tilgrensende reguleringsplan må markeres på plankartet.

Formannskapet anbefaler også disse endringene:

- De samiske tuftene ved Finnråvatnet ligger utenfor planområdet, men kan med fordel omtales i planbeskrivelsen, for å informere om stedet og unngå at turløyper og ferdsel legges slik at det kan forringe kulturminnet.
- Rekkefølgebestemmelsen om at regulerte tomter for fritidsbebyggelse FB5 ikke kan fradeles eller bebygges før det er gjennomført skjøtselstiltak av boreal hei innenfor angitte hensynssoner, må gjerne konkretiseres nærmere.
- Gjeldende ordning for å sikre adkomstrett til nye hyttetomter i Tørsetmarka, uavhengig av hvem som er selger av tomta, bør omtales i planbeskrivelsen.

Saksopplysninger

Planprosess

On arkitekter og ingeniører AS har i epost datert 02.01.2025 på vegne av grunneierne Bjørnar Moen (68/4) og Marvin Røen (68/3) oversendt oppdatert forslag til detaljreguleringsplan for Tørsetmarka vest.

Oppstartsmøte ble avholdt allerede 16.11.2021, og referat fra dette møtet følger vedlagt. Da var flere grunneiere fra området med, men de andre har seinere trekt seg, og planområdet etter dette derfor redusert en god del. Planoppstart ble kunngjort i avisa Sør-Trøndelag samt på Rindal kommunes



hjemmeside 28.04.2022. Offentlige instanser samt hytte- og tomteeiere i planområdet er varslet med eget brev. Sammendrag av innkomne forhåndsuttalelser framgår av den vedlagte planbeskrivelsen.

Opprinnelig planforslag ble sendt til kommunen 13.09.2024. Det ble holdt et presentasjonsmøte for kommunens administrasjon og folkevalgte 21.10.2014, og etter initiativ fra kommunene deretter et møte i regionalt planforum 20.11.2024. Referat fra dette sistnevnte møtet følger vedlagt.

Det er godt tilrettelagt for fritidsbebyggelse i området med et godt utbygd veinett, oppkjørte skispor om vinteren, område for skileik, salg av fiske- og jaktkort osv. Videre tilbyr grunneieren ulike tjenester tilknyttet drift og vedlikehold tilknyttet hyttebebyggelsen.

Det er et ønske fra grunneierne å få utarbeidet en langsiktig plan for utvikling av området. Dette med tanke på næringsutvikling tilknyttet gårdseiendommene med forutsigbare rammer og langsiktig utvikling. De ønsker å få på plass en plan som reduserer behovet for dispensasjoner og fremtidige planendringer. Det er videre ønskelig å få på plass bestemmelser som er mer i tråd med dagens behov og ønsker hos eksisterende og nye hytteeiere.

De viser videre til at Tørsetmarka ha en godt utbygd infrastruktur og allerede er godt tilrettelagt som hytteområde. Området er derfor godt egnet med tanke på fortetting og videreutvikling uten at det må bygges betydelig med ny infrastruktur. I flere møter med kommunen har grunneierene argumentert med at videre utbygging av hytter i bygda må skje der det er gjort grunnlagsinvesteringer før, ellers blir det for kostbart.

Planområdet

Planområdet ligger ca. 7 km nordvest for Rindal sentrum og har en størrelse på ca. 2.330 daa. Området ligger relativt høyt over havet og strekker seg fra 360 moh. i sørøst til 480 moh. i nordøst. Adkomst inn til området går via avkjørsel fra Fv65 ved Torshall. Videre er det etablert to ulike adkomster som går via Almbergvegen og Librekkvegen.

Det er i dag kjørbar veg fra fv 65 inn til Gammelsæterøyan, Kårliåsen og Tørsåsen. På vinteren brøytes vegen fram til Kårliåsen og Tørsåsen, og det er ført fram strøm til begge disse stedene.

Planstatus

Området er i kommuneplanens arealdel for Rindal vist som område for eksisterende og ny fritidsbebyggelse. Det gjelder to reguleringsplaner der:

Plan ID	Plannavn	Vedtaksdato
20120005	Tørsetmarka - endring – gnr/bnr 68/2,3,7	30.01.2013
20050013	Tørsetmarka (gjelder nå bare bnr. 1 og 4)	04.10.2007

Planlagte tiltak

Planen omfatter hovedsaklig eiendommene gnr/bnr 68/3 og 68/4, samt hyttetomter fradelte fra disse. Videre er eiendommene gnr/bnr 68/11 og 68/14 tatt med for helhetens skyld, ikke for nye hytter, men for å sikre eksisterende veisystemer og regulering av skiløypetraser.

Det er i dag 69 fradelte hyttetomter innenfor planområdet, og de fleste av disse er bebygd. Gjennom eksisterende planer er det i tillegg regulert 73 ennå ikke fradelte nye hyttetomter. Planen foreslår totalt 90 nye hyttetomter. Øst for planområdet er det også hos andre grunneiere bygd ut med hytter med grunnlag i de gjeldende reguleringsplanene, og det er naturlig å se planområdet i sammenheng med disse øvrige arealene i Tørsetmarka.

Plankonsulentene har på denne kartskissen vist ei oppdeling i byggetrinn (trinn 1 ligger sør for utsnittet), og planbestemmelsene legger opp til trinnvis utbygging med rekkefølgebestemmelser.



Kommunedirektøren har telt opp (med forbehold om noen små avvik) og laget tabellen nedenfor her med fordeling mellom utbyggingstrinn, grunneiere og eksisterende/godkjente/nye tomter i planforslaget. I tillegg kommer to eksisterende hytter utenfor de sju trinna.

Av de 90 nye tomtene ligger 32 tomter hos Røen og 58 hos Moen. Fra før har Røen 44 bebygde og 71 godkjente ikke-bebygde tomter, mens Moen har 24 bebygde og 4 godkjente ikke-bebygde.

	Røen			Moen		
Trinn	eksisterende	godkjente	nye	eksisterende	godkjente	nye
1	43	9	7	16	4	21
2		2		8		23
3	1	41	1			
4						6
5			21			
6		19	3			
7						8
sum	44	71	32	24	4	58

Plangrep og detaljeringsgrad

I gjeldende plan er de fleste hyttetomter regulert inn med sirkler, og endelig avklaring av tomtegrenser har blitt gjort i forbindelse med fradeling og oppmåling. Det nye planforslaget er langt mer detaljert med innregulering av tomtegrenser. Videre er alle veier prosjektert av veiplanlegger for å sikre best mulige føringer. Løypetraseer hvor det kjøres opp skispor, samt turstier, er regulert inn med egne formål.

Viktige naturtyper er regulert inn som hensynssoner i tillegg til at det er regulert inn hensynssoner for bevaring av naturmiljø (landskap) og faresoner for flom.

Eksisterende hyttetomter som er fradelt og/eller bebygd, har fått påskriften FB_e, tomter godkjent gjennom gjeldende plan har fått påskriften FB_g og helt nye tomter har fått påskriften FB_n. Dette er gjort for å synliggjøre endringer fra eksisterende planer og ny plan.

Plassering av hyttetomter, vei og annen infrastruktur er gjort ut fra et prinsipp om at dette skal medføre minst mulig terrenginngrep. Alle nye hyttetomter er planlagt med bakgrunn i at disse i minst mulig grad skal komme i konflikt med viktige naturtyper og andre viktige naturverdier. Videre har en bevisst unngått å plassere nye tomter på myrareal. Når det gjelder tomter som ikke er fradelt, men som er godkjent gjennom gjeldende plan (FB_g), har en også justert plassering av disse slik at viktige naturtyper og myr i størst mulig grad er hensyntatt.

Når det gjelder veisystemene i området, så er nye veier planlagt slik at en i minst mulig grad har behov for å berøre myr og viktige naturtyper. Der en likevel har vært nødt til å legge vei over myr, er det satt bestemmelser om at det ikke kan graves i myra eller gjøres andre tiltak som endrer myras hydrologi. Det samme grepet og kravene er satt til veier som er godkjent i gjeldende plan, men som ikke er bygget. I noen tilfeller har en valgt å ikke regulere inn vei til eksisterende hytter, da dette vil medføre for store naturinngrep.

10 nye hyttetomter og to adkomstveier er plassert innenfor registrert naturtype (H560_24 og H560_25). Dette er naturtypen Boreal hei, som er registrert med lav verdi grunnet gjengroing. En har som kompensierende tiltak lagt inn rekkefølgebestemmelser om at det må gjennomføres skjøtselstiltak for de delene av naturtypene som ikke blir berørt.

Teknisk infrastruktur

Vann, avløp og overvann

Mesta AS har utarbeidet en overordnet VA-plan for området. Planen legger opp til fellesløsninger for ulike delfelt. Rørtaraseer er plassert slik at de i fremtiden kan kobles til kommunalt vann- og avløpsanlegg. Håndtering av overvann er også vurdert i samme plan. Her er det vurdert at overvann bør føres til terreng, og at området har kapasitet til å ta unna vannet, selv etter at planen er ferdig utbygd.

Parkering

Med noen unntak legges det opp til at parkeringsbehovet for hyttene innenfor planområdet skal løses på den enkeltes tomt. I noen tilfeller der dette ikke er hensiktsmessig, er det regulert inn egne parkeringsplasser. Videre er det regulert inn fellesparkeringer flere steder innenfor planområdet. Disse skal være åpne for allmenn bruk og er spesielt tenkt til bruk for utøvelse av friluftsliv i området.

Veier

Asplan Viak AS har bistått med overordnet prosjektering av nye veier i planområdet. Veier som var regulert i gjeldende planer, men som ikke er bygget, inngår også i dette arbeidet. Eksisterende veier er regulert inn som de er. Veiene er prosjektert med tanke på å i størst mulig grad redusere naturinngrep og konsekvenser for områdets naturverdier. Videre er også stigningsforhold tatt med i vurderingen. Det legges opp til at de største samleveiene skal ha en bredde på 6 meter. Mindre samleveier er regulert med en bredde på 5 meter og enkle adkomstveier er regulert inn med en bredde på 5 meter. Innenfor regulert veibredde inngår også grøfteareal på 0,5 meter på hver side av veiene. Det er inntatt egne bestemmelser for hvordan veier skal bygges over myr. Veier over myr er bare regulert inn i de tilfeller at andre alternativer ikke kan/bør benyttes.

Byggehøyder og grad av utnytting

Maks byggehøyde er 7,5 meter beregnet ut fra gjennomsnittlig planert terreng. Det er også satt bestemmelser om at bebyggelsen som hovedregel skal legges lavt i terrenget, og silhuettvirkning av bebyggelsen skal unngås der det er mulig. Det er videre satt bestemmelser om at form og volumer skal være tilpasset landskapet og eksisterende bebyggelse i området.

Planbestemmelsene sier ikke noe om størrelsen på hver tomt, men det framgår av planbeskrivelsen at planlagte tomter alle har en størrelse på rundt 1 daa. Alle tomter er også vist med faktisk utstrekning og plassering i plankartet. Det tillates oppføring av kun en hytte per tomt. I tillegg kan det oppføres inntil to andre bygninger per tomt som uthus, anneks, garasje ol.

Grad av utnyttelse er gjennom bestemmelsene regulert som maks BRA. Hver tomt kan ha maks 150 m² BRA bebyggelse. Det legges opp til at nødvendig parkering ikke skal medregnes i BRA. Uthus, anneks, garasjer o.l. kan hver ha et BRA på maksimalt 35 m². Samlet tillatt bebygd areal er 200 m² BYA, inkludert biloppstillingsplasser.

Det åpnes opp for bygging av fritidsboliger i rekke (rekkehytter) og hyttetun med mikrohytter der forholdene ligger til rette for dette. Ved slike utbygginger tillates inntil 30 % BYA og maks 45 % BRA for aktuell byggetomt.

Vurdering

Fra oppstartmøtet

Her følger viktige punkter fra kommunens side i referatet fra oppstartmøtet i november 2021 (fullstendig referat er vedlagt):

- Kommunens ønske om i framtida å ha bare en reguleringsplan for hele Tørsetmarka.
- 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.
- Hensynet til bevaring av naturen vil trolig stå minst like sterkt i dag som i 2013. Behovet for å unngå inngrep i myrområder har fått betydelig økt oppmerksomhet i mellomtida.
- Det totale antallet tomter er ganske stort fra før, og det vil være nødvendig å vurdere nøye hva som er tålegrensen for hyttefolkets bruk både av sjølve byggeområdet og de tilgrensende friområdene og naturområdene.
- Skåkleiva er viktig som turområde for både hyttefolket, fastboende og andre. Det bør ikke komme ny utbygging som vil virke negativt inn på Skåkleiva som turmål.
- Planinitiativet antyder til sammen 135 nye tomter fordelt på fire grunneiere. Kommunens umiddelbare vurdering er at dette er et alt for høyt tall.
- Kommunen er innstilt på at det fortsatt bør settes ei øvre/nordre grense for nye tomter omtrent der denne går i planen fra 2013.
- Nåværende planbestemmelser framstår som gammelmodige og trenger ei oppdatering til dagens forhold for hytteliv og utbyggingsmåte.
- Planen bør vise et fullstendig og omforent nett av ski- og turløyper.

Fra regionalt planforum

Av referatet fra møtet i regionalt planforum 21.11.2024 framgår det at kommunen vurderer at planforslaget og det planmaterialet som er mottatt, har veldig god kvalitet, utover det som vanligvis mottas. Planforslaget er omfattende. Det totale antallet tomter i området er ganske stort fra før. Det vil være nødvendig å vurdere nøye hva som er tålegrensen mht omfang og utstrekning før kommunen gjør vedtak om å legge ut planen til høring.

Det fullstendige referatet fra dette møtet er vedlagt. Her følger noen viktige punkter:

Statens vegvesen: Innenfor planområdet: Forhold for renovasjonskjøretøy og utrykningskjøretøy må ivaretas (snumuligheter osv).

Statsforvalteren, samfunnssikkerhet og beredskap: Støtter innspillene fra Statens vegvesen vedr utrykningskjøretøy. ROS-analysen må oppdateres, tilgjengelighet for utrykningskjøretøy og brannvannsdekning må tas inn. Det anbefales å ha dialog med brannvesenet. Det er vist aktsomhetsområde for flom i en større del av planområdet, det står at 10 tomter berøres av dette området. Planforslaget viser at det er utarbeidet bestemmelser om at dette skal sikres via byggesak. Statsforvalteren påpeker at flomfare skal vurderes som en del av plansaken - før byggesak, dersom det skal bygges i flomutsatte områder. Det vises her til NVEs veiledere.

NVE: Naturfare må avklares i plansaken, en kan ikke ha bestemmelser om at dette skal vurderes/avklares i byggesak. Dette gjelder både flom og skred, som berører noen tomter. Det kom nye snøskredkart i fjor (2023). Det ser ut som det er gamle kart som er lagt til grunn for denne reguleringsplanen. Sør i planområdet er det snøskredfare. Hvis en fjerner skog, kan dette ha betydning for snøskred. Det gjelder også snøskredfare for tredjepart. De arealene som berøres av skredfare, er ikke store, og tomteplassering kan justeres ifht dette.

Konsulent: Stemmer sikkert at det er gamle kart som er brukt. Dette oppdateres.

Statsforvalteren, landbruk: Landbruksavdelingen er bekymret for hvordan det skal gå med beiteressursene hvis det skal utbygges i så stort omfang. Det må vurderes tålegrenser for utbygging i utmarka, virkningene for beitebruk og kulturlandskap må vurderes, det må tenkes langsiktig, kanskje må det trekkes ei grense knyttet til hva som skal bygges ut og hva som skal bevares for beitebruk. Hadde gjerne sett at disse avklaringene kom som del av revisjonen av KPA – slik at en kunne fått vurdert i større sammenheng og på mer helhetlig nivå. Omfanget er krevende, det anbefales at kommunen gjør en vurdering i forhold til beiteinteressene og langsiktig bruk av utmarka. Her er det interessekonflikter. Planforslaget er tynt vurdert i forhold til de nevnte interessene. Viser til rapporten «Beitebruk i Trollheimen».

Rindal kommune: Området er utenfor Trollheimen og utenfor område for villreinbeiting. Rapporten som det vises til, har viktig kunnskap om beitebruk som det kan være viktig å se på. Tørsetmarka defineres ikke som en del av Trollheimen.

Statsforvalteren, klima og miljø: Planarbeidet har mange gode tanker, det er bra at det er kartlagt natur, at dette er hensyntatt i planforslaget, og at det er lagt opp til kompenserende tiltak. Det er positivt at det planlegges for kjøreadkomst til alle fritidsboligene, erfaringene tilsier at dette er lurt å ta høyde for. Det er stor planreserve for fritidsboliger i Rindal. Statsforvalteren ser behov for en overordnet vurdering, i forbindelse med revidering av KPA, vedrørende hvor mange nye tomter er det behov for, hvor skal disse legges osv. Denne vurderingen bør gjøres på overordnet nivå. Det vises til T-2/16 (Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis), der det fremgår at det ikke kun er rødlista naturtyper som kan være grunnlag for innsigelse. Naturtyper med sentral økosystemfunksjon (eksempelvis gammel furuskog) kan også være grunnlag for innsigelse fra Statsforvalter.

Trøndelag fylkeskommune, kommunalseksjonen: Planforslaget omfatter mange gode tanker og plangrep. Planen omfatter et stort område, det ser ut som det tas i bruk nye, urørte områder og går lenger opp i terrenget enn tidligere.

Vannforvaltning: Regional vannforvaltningsplan må legges til grunn for utviklinga av planen. I planforslaget ligger noen fritidsboliger veldig nært noen ferskvann. Dette er uheldig. Vannforvaltning er dessuten opptatt av å redusere kryssing av bekker/elver, og å unngå tiltak nært disse. Det beste hadde vært å se planen i sammenheng med revisjon av KPA: hvor skal det satses, hvor mye har vi, hvor mye nytt har vi behov for, bør det tas planvask slik at noe som ikke er realisert tas ut osv? Ellers er det på generelt grunnlag bedre med fortetting enn å ta i bruk nye områder. Det må jobbes litt mer med bestemmelsene for å få dem litt mer entydig.

Konsulent: Tar gjerne imot forslag til nye bestemmelser/endrede bestemmelser når planen er på høring.

Trøndelag fylkeskommune, friluftsliv: Fritidsboliger er et utgangspunkt for økt friluftsliv. I planforslaget er det tenkt mye godt og lagt til rette for mye bra knyttet til friluftsliv (stier, løyper osv.). Men det blir mye hytter her, kvaliteten i friluftslivsområdene må tas vare på. Vi er opptatt av nærfriluftsliv, reduksjon av inngjerding osv. Friluftsliv støtter behovet for helhet og å se ting på overordnet nivå i KPA. Kommunen bør ta et overordnet grep: hvor skal det legges til rette for friluftsliv og hvor skal det ikke tilrettelegges? Dette skal gjøres i plan for friluftslivets ferdselsårer (=sti- og løypeplan) som kommunen nå jobber med. Vi oppfordrer til tilrettelegging der alle har mulighet for å ta i bruk friluftslivsområdene – nærfriluftsområdene.

Rindal kommune: Har ikke eksakt status på framdrift, men Rindal jobber nå med sti- og løypeplanen. Det er vanskelig for kommunen å legge et komplett planforslag til side i påvente av revisjon av KPA. Rindal kommune må prøve å gjøre tilstrekkelig overordnet vurdering, slik at planen blir avklart før KPA.

Trøndelag fylkeskommune, kulturminner nyere tids: Det er ingen direkte konflikter med nyere tids kulturminner i planområdet. Innenfor planområdet er det mangelfulle SEFRAK-registreringer. Kommunen bør se på behovet for kartlegging området. Når det gjelder bestemmelser knyttet til utforming av fritidsboligene: det anbefales at kommunen stiller krav om takteking og takform som er stedstypisk (antar at pulttak ikke er stedstypisk). Planområdet ligger nord for historisk veilinje («Den Trondhjemske postvei») – viktig at denne blir hensyntatt i videre arbeid med planen.

Mattilsynet: Det er positivt at kommunen har krevd VA-plan for området. Det er 7 fjellbrønner i området pr i dag. Skeptisk til miks av brønner og separate utslipp, med fare for overløp. Ser at det signaliseres kommunalt vann og avløp – noe som ville vært positivt. Det er krav til beskyttelse av drikkevannskilde – må legges inn hensynssone. Kapasitet for brannsløkkevann må nevnes. Mattilsynet har ansvar for dyrevelferdsloven. Når det gjelder fortetting og beiting: Dyr skal ikke påføres unødvendig belastning og påkjenning ved at trekkruiter og habitat bygges ned.

Hva tenker sektormyndighetene dersom man ikke avventer revisjon av KPA, men legger ut planforslaget til høring nå?

Statsforvalteren, landbruk: Beiteinteressene og landskapskvalitetene må vurderes godt, og planforslaget må dokumentere hvordan disse interessene blir ivaretatt.

Trøndelag fylkeskommune, kommunalseksjonen Det er positivt at det legges opp til trinnvis utbygging. Det må ikke dispenseres fra dette.

Statsforvalteren, klima og miljø: Statsforvalteren vil presisere at de er opptatt av hvordan planforslaget tar hensyn til myr, naturtyper osv., og er generelt skeptisk til bygging av vei på myr.

Flere ulike bestemmelser innenfor Tørsetmarka

Kommunedirektøren vil peke på at det er uheldig å ha tre parallelle reguleringsplaner i Tørsetmarka i framtida, men etter at de øvrige grunneierne valgte å trekke seg ut av planarbeidet, ser det ikke ut til å være annen råd. Dette medfører at det vil gjelde ganske ulike reguleringsbestemmelser for ulike deler av et hytteområde som egentlig hører sammen som en helhet og har mye felles infrastruktur.

Barn og unges interesser

Området er godt tilrettelagt for friluftaktiviteter for barn med blant annet fiskevann, turstier, oppkjørte skispor og område for skileik. Det er også regulert inn egne områder som åpner for etablering av rasteplasser med bål plass og gapahuk.

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.

Universell utforming

I forbindelse med plassering av de ulike hyttetomtene samt i forbindelse med veiprosjektering har planleggeren lagt til grunn at 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 deler vurderinga om at det ikke vil være hensiktsmessig å sette strengere krav til universell utforming ved utarbeidelse av denne reguleringsplanen enn kravene i TEK17.

Arealbruk 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. Fritidsbebyggelsen i planområdet er likevel i hovedsak avhengig av privatbil for adkomst. Nærmeste butikker er på Sunna og Rindal sentrum, og det er heller ikke gangavstand til andre service- og aktivitetstilbud. Kommunedirektøren vil ikke foreslå bestemte tiltak knytta til transport.

Størrelse og høyder. Estetikk og fjernvirkning

Det er utarbeidet en egen landskapsanalyse som følger planforslaget, med illustrasjoner som viser hvordan området kan bli seende ut ferdig utbygd. For å redusere virkningene og kompensere for negativ påvirkning foreslås følgende tiltak:

- Det må settes inn tiltak som begrenser volumene og høydebegrensninger. Videre må fargevalget styres.
- Det må kun tillates små enheter. Det er videre ønskelig at tilhørigheten/identiteten bør opprettholdes/forsterkes. Dette kan gjøres ved at sosiale samlingspunkter som gapahuk ol. i større grad blir lagt til rette for allmenhetens mulighet til å bruke området.
- Videre bør bestemmelsene stimulere til bruk og ivaretagelse av kulturlandskap. Dette kan være skjøtsel av utmarka og bevaring av gamle høyløper.

Utbygginga vil ikke gi visuelle konsekvenser av betydning for fastboende, men for eksisterende hyttebebyggelse. Det legges opp til hytter med beskjedent fotavtrykk og med lave høyder. Planlagte hyttetomter har alle en størrelse på rundt 1 daa. Fortetting av hyttefelt vil alltid medføre noen visuelle konsekvenser for naboer.

Kommunedirektøren har ikke merknader til foreslått byggehøyde eller til føringer om at bebyggelse skal legges lavt i terrenget, unngå silhuettvirkning og være tilpasset landskapet og eksisterende bebyggelse i området. Utbygginga som planlegges her, er innenfor det som kan aksepteres. Nødvendige hensyn med tanke på visuelle virkninger vil også kunne avklares gjennom ordinær byggesaksbehandling.

Det er ikke ønskelig å ha svært stor bygningsmasse på fritidseiendommer langt til fjells. Den øvre grensa i planforslaget på 150 m2 BRA er i samsvar med arealgrensene i kommuneplanens arealdel. En kunne se for seg ei lågere grense øverst i utbyggingsområdet, lengst opp mot fjellet, men kommunedirektøren går ikke nærmere inn på det.

Fylkeskommunen har anbefalt at kommunen stiller krav om taktekking og takform som er stedstypisk (antar at pulttak ikke er stedstypisk). Kommunedirektøren ønsker ikke å foreslå å innskrenke muligheten til å bygge med pulttak, men er enig i det som står i bestemmelsene om at flatt tak bare kan være aktuelt på mindre mellombygg.

Det bør tas inn bestemmelser om utelys. Dette kan omfatte slikt som at utelys ikke skal være tent når hytta ikke er i bruk, og at utelys må begrenses til inngangspartier, plasseres på bygningsvegg, skjermes mot horisonten og ha bevegelsessensor. «Lysforurensning» er i ferd med å bli et tema i hytteplaner mange steder i landet, men har ikke vært noe stort tema i Rindal før. Ved den kommende revisjonen av kommuneplanen er det aktuelt å innføre generelle regler om dette.

Naturmangfold

Stiftelsen Biofokus har gjennomført ny kartlegging av naturtyper etter Miljødirektoratets instruks (NiN) innenfor planområdet. Denne følger planen som vedlegg. Ellers finnes kunnskapsgrunnlaget i offentlige databaser.

Plankonsulentene har i planbeskrivelsen vurdert kunnskapsgrunnlaget, føre-var-prinsippet, økosystemtilnærming, samla belastning mm opp mot bestemmelsene i Naturmangfoldloven §§8-12.

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.

Det er gjennom planbestemmelsene satt en del krav til teknikker, driftsmetoder og andre tiltak som skal benyttes. Her kan nevnes:

- Krav til bygging av vei over myr samt ved kryssing av vassdrag.
- Ved alle tiltak skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.
- Utslipp av svartvann og gråvann for nye hytter skal håndteres gjennom fellesløsninger.
- Krav til utforming og drift av turveier og skiløyper.

Så langt det har latt seg gjøre, vil en gjennom planen unngå bygging i viktige naturtyper og myr. Der en likevel må krysse myr, er det satt bestemmelser om at dette skal gjøres på en måte som ikke medfører drenering av myra. Det er lagt inn hensynssoner for viktige naturtyper med egne bestemmelser om bevaring. Noen få tomter kommer i konflikt med naturtyper, og for disse er det satt bestemmelse om at disse kan bebygges, forutsatt at utbygging utføres på en skånsom måte. Det samme gjelder for regulerte veier og andre regulerte tiltak som berører disse hensynssonene. En har videre også stilt krav om restaurering av naturtypen boreal hei som kompenserende tiltak.

Kommunedirektøren har ingen spesielle merknader til måten naturmangfold ivaretas på gjennom planforslaget.

Vegbygging og adkomst

Det er tatt inn i reguleringsbestemmelsene særskilte regler om bygging av veger over myr. Det er ikke vist områder for masseuttak i reguleringsplanområdet, men det står i planbeskrivelsen at det i bygge- og anleggsfasen skal prioriteres løsninger som reduserer transportmengden og drivstofforbruket. Mest mulig av massene fra terrengbearbeidelsen skal brukes internt innenfor planområdet.

Kommunedirektøren har ikke merknader til løsningene for bygging av veger, men foreslår at 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. 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.

Det er etablert ei egen omforent ordning for å sikre adkomstrett til nye hyttetomter i Tørsetmarka, uavhengig av hvem som er selger av tomta. Gjeldende ordning bør omtales kort i planbeskrivelsen. Dette vil bidra til smidig saksbehandling, ved at tomtekjøpere og evt. nye saksbehandlere i kommunen gjøres kjent med ordninga.

Friluftsliv og folkehelse

Planforslaget legger vekt på å sikre friluftslivsverdiene, både for allmenheten og for utvikling av hytteområdet. Store deler av planområdet er av kommunen registrert som et svært viktig friluftslivsområde med slik beskrivelse: *Område med mye hytter. Klubbhytte åpen hele året. Merka turstier. Oppkjørte skiløyper. Fiskevatn. Tilgjengelig for funksjonshemmede til klubbhytta.*

Området benyttes også en god del av lokalbefolkningen. En merket tursti gjennom planområdet er regulert inn og sikret med eget formål (TV) i plankartet. Eksisterende og ny parkeringsplass er også regulert inn i plankartet, tiltenkt brukere av denne stien samt utgangspunkt for friluftsliv generelt. Grunneierne preparerer en rekke skiløyper i området, og disse er regulert inn med eget formål i plankartet (SK). Videre er det satt av areal for oppføring av garasje for løypemaskin og annet driftsmateriell (P3).

Det er et ønske om å kunne tilrettelegge for sykkel innenfor området, og det jobbes derfor med å kunne merke eget sykkelløypenett, som i stor grad vil følge eksisterende samt regulerte bilveier. Unntaket er to partier der en ønsker å tilrettelegge sykkelløyper langs skiløypenettet og gir bestemmelser om tilrettelegging av disse. Ved Kårlia er det etablert et eget område for skileik med blant annet et lite skitrekk for barn. Denne er regulert inn i plankartet (NMA).

Det er mulig å jakte småvilt ved kjøp av jaktkort gjennom Rindal Utmarkslag. Her kan en også kjøpe fiskekort for området. Utbygging av hytter med tilknyttet infrastruktur vil ha en del negative konsekvenser for friluftsliv. Gjennom planforslaget har en forsøkt å kompensere de negative virkningene ved å legge inn flere områder for gapahuk/bålplasser samt offentlig tilgjengelige parkeringsplasser som vil gjøre området mer tilgjengelig.

Kommunedirektøren har ingen merknader til disse punktene.

Reindrift, landbruk, beitebruk og gjerdehold

I møtet i regionalt planforum var Statsforvalteren bekymret for hvordan det skal gå med beiteressursene hvis det skal utbygges i så stort omfang. Innspill derfra er at det må vurderes tålegrenser for utbygging i utmarka, virkningene for beitebruk og kulturlandskap må vurderes, det må tenkes langsiktig, kanskje må det trekkes ei grense knyttet til hva som skal bygges ut og hva som skal bevares for beitebruk.

Tørsetmarka og områdene rundt Skåkleiva er beiteområder for sau. Tre gardsbruk i Rindal under Grytbakk, Skjølsvoll og Tørset slipper i dag sauer i sjølve planområdet, og i tillegg beiter det av og til dyr der fra nærområder i bygda (Brønstad, Bjørnås, Trønsdal) og fra Surnadal. Beite i Nordmarka og Skåkleiva er og har vært viktig ressursgrunnlag for mange gardsbruk i nærområdet. Det har over tid vært betydelig nedgang i beitebruken med sau i Rindal. Næringa er sårbar for ytterligere nedgang nå. Det er få sauebruk, og få sauer som slippes på beite. Vi har nå 16 sauebruk i alt, der flere bare har et fåtall sauer, og ikke alle slipper dyr i utmark. Det slippes om lag 3 000 sau og lam (Rindal beitelag 2 200; Svartådal beitelag 700). Dette er halvparten av dyretallet på 1980-tallet.

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 at næringa er så liten i omfang, gjør at brukerne med sau står i fåtall mot flertallet i flere vanskelige kamper, det være seg hyttebygging, løshunder, gjerdehold mv. Kommunedirektøren ønsker å synliggjøre 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 16 sauebruk.

Det kan ikke utelukkes at vi kan få ei ny oppblomstring av beitebruken. Den blir neppe akkurat som før, men det kan komme nye måter å gjøre ting på. Det er en økning av storfe på utmark mange steder. Teknologien for virtuelle gjerder og andre digitale hjelpemidler kan bli rimeligere. Det er uheldig om verdifullt beite bygges ned eller på andre måter blir gjort ubrukbart for framtida.

Områdene nord i kommunen er ikke vegetasjonskartlagt, og vi vet derfor lite om hvor verdifulle de konkrete områdene er til beite. Tilstandsvurdering i NIN-kartleggingen viser til lavt beitetrykk. Det er naturlig at Rindal beitelag bør gjøres kjent med høringa når den tid kommer, for å kunne gi sine innspill om hvor godt beitet er, om beiteomfanget og om det er andre forhold som gjør områdene viktige.

Kommunedirektøren synes at beitebruken i det konkrete utbyggingsområdet er vurdert på en brukbar måte i planbeskrivelsen, med tanke på det mangelfulle kunnskapsgrunnlaget, men det er en vesentlig mangel at effekt på beiting av økt ferdsel ikke er vurdert. 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. Det er vanskelig å kommentere effektene av økt ferdsel når det ikke er gjort forsøk på å vurdere dette nærmere. Også ROS-analysen kan se ut til å være mangelfull på dette punktet.

Anbefalinger fra ROS-analysen stemmer ikke fullt ut overens med de foreslåtte planbestemmelsene. ROS-analysen sier: «Legges inn en bestemmelse om at inngjerding av eiendommene ikke tillates, med unntak for området rundt inngangspartiet.». I gjerdebestemmelsen er det bare en begrensning på areal som kan inngjerdas, ikke noe krav om at dette skal være i tilknytning til inngangspartiet. Dette bør rettes opp.

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 ved sluttbehandling av planen. Et slikt krav hører kanskje heller heime i kommuneplanens arealdel, som snart skal oppdateres.

ROS-analysen sier videre: «[...]man får igjennom en bestemmelse krav om å tilbakeføre noe av areal som er av dårlig kvalitet til et høyere nivå». Kommunedirektøren antar at dette gjelder rekkefølgebestemmelsen om at regulerte tomter for fritidsbebyggelse FB5 ikke kan fradeles eller bebygges før det er gjennomført skjøtselstiltak av boreal hei innenfor angitte hensynssoner. Aktuelle skjøtselstiltak vil være rydding av busker og yngre trær samt beite av bufe. Tiltaka skal være godkjent av kommunen før gjennomføring.

Kommunedirektøren forstår dette som en form for «økologisk kompensasjon». I dette tilfellet er det ikke kommunen som har stilt et slikt vilkår, men tiltakshaveren sjøl som foreslår det, og det må oppfattes som positivt. Det er ikke avklart hvordan denne rekkefølgebestemmelsen skal følges opp i praksis, hva som skal legges til grunn for kommunens godkjenning, hvor forpliktende det hele skal være

og hvor lenge forpliktelsen skal vare. Dermed er det usikkert hvor god kompenserende effekt dette tiltaket faktisk vil ha. Men det er verdt å prøve ut, og tiltaket må gjerne konkretiseres nærmere både av tiltakshaverne og gjennom gode innspill i høringsrunden.

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for reindrift i Trollheimen. 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 ferdsele. Med flere brukere øker også ferdsele utenfor fastsatte løyper- og traseer.

Kommunedirektøren deler vurderinga av at området ikke har stor verdi med tanke på uttak av skur- eller massevirke, men at det er en god del vedskog der. Det er heller ikke registrert innmarksbeite eller dyrka mark der. Med unntak for utmarksbeite er derfor virkningene små på jord- og skogbruk.

Omfanget av nye tomter og avgrensing i terrenget

I referatet fra oppstartmøtet i november 2021 pekte kommunen på at det totale antallet tomter er ganske stort fra før, og at det vil være nødvendig å vurdere nøye hva som er tålegrensen for hyttefolkets bruk både av sjølve byggeområdet og de tilgrensende friområdene og naturområdene. Skåkleiva er viktig som tuområde for både hyttefolket, fastboende og andre. Det bør ikke komme ny utbygging som vil virke negativt inn på Skåkleiva som turmål. Planinitiativet den gangen antydde til sammen 135 nye tomter fordelt på fire grunneiere. Kommunens umiddelbare vurdering var at dette er et alt for høyt tall, og kommunen var innstilt på at det fortsatt bør settes ei øvre/nordre grense for nye tomter omtrent der denne går i planen fra 2013.

Som omtalt ovenfor her, er det i dag 69 fradelte hyttetomter innenfor planområdet, og de fleste av disse er bebygde. Gjennom eksisterende planer er det i tillegg regulert 73 ennå ikke fradelte nye hyttetomter. Øst for planområdet er det også hos andre grunneiere bygd ut med hytter med grunnlag i de gjeldende reguleringsplanene, og det er naturlig å se planområdet i sammenheng med disse øvrige arealene i Tørsetmarka.

Nå viser planforslaget i alt 90 nye hyttetomter. Statsforvalteren pekte i regionalt planforum på at det er stor planreserve for fritidsboliger i Rindal, og at det er behov for ei overordna vurdering, helst i forbindelse med revidering av KPA, vedrørende hvor mange nye tomter er det behov for, hvor skal disse legges osv. Kommunen avviste å vente på kommuneplanen, men lovde å gjøre ei tilsvarende vurdering ved behandlinga av denne reguleringsplanen.

Trøndelag fylkeskommune har uttalt at det er positivt at det legges opp til trinnvis utbygging, og at det ikke må dispenseres fra dette. Kommunedirektøren er enig i dette, men det er neppe mulig å si noe om framtidig dispensasjonspraksis i sjølve planen.

Fylkeskommunen har også vist til at planen omfatter et stort område, at det ser ut som det tas i bruk nye, urørte områder og at byggeområdet går lengre opp i terrenget enn tidligere.

Ved behandlinga av gjeldende reguleringsplan ble det undervegs i prosessen fram til endelig vedtak i 2013 foretatt en reduksjon av det opprinnelig foreslåtte byggeområdet på nordsida opp mot Skåkleiva.

Sjølve planvedtaket ved første gangs behandling 14.6.2012 var lite begrunna, men det går fram av referat fra påfølgende møter med grunneierne, særlig 14.8.2012, at begrensninga var fundert på bl.a. følgende:

- at ei helhetlig vurdering av alle interessene som planmyndigheten er satt til å ivareta i området, tilsier at det er riktig å redusere antall tomter ved å foreta ei geografisk avgrensning av byggeområdene

- at «gule områder» på arealkartet ikke automatisk betyr at hele området er å betrakte som byggeområde
- at intensjonen ved oppstart i 1994 var at områdene bak sjølve Tørsåsen skulle benyttes som friluftsområde i framtida
- at vedtaket ville gi bedre styring av totalantallet hytter på nordsida av dalen ved eventuelle framtidige søknader

Kommunedirektøren har vurdert å foreslå ei avgrensing av planområdet der noen byggetrinn lengst nord enten reduseres eller tas helt ut av byggeområdet. Begrunnelse for et slik grep ville være at det totalt sett er svært mange tomter i området fra før (både bebygde og ledige), at planforslaget medfører utvidelse av bebygde områder og at noen nye byggetrinn ligger høgt i terrenget der det er mindre vegetasjon.

Hos Bjørnar Moen ligger området FB7 med åtte nye tomter lengst mot nord og høgt i terrenget. FB4 med seks nye tomter medfører også utvidelse av bebygd område, men ligger lågere og har mer vegetasjon.

Hos Marvin Røen ligger noen få nye tomter i FB6 ganske høgt i terrenget ved to tjønner lengst nord i planområdet. FB5 med 21 nye tomter lengst nordvest kan oppfattes som en slags omkamp etter at det daværende planforslaget ble redusert på dette stedet i 2012-13.

Etter befaring i området 11.3.2025 sammen med grunneierne og formannskapet har kommunedirektøren likevel konkludert med å innstille på at planen kan legges ut på høring med alle tomtene som inngår i planforslaget.

Kommunedirektøren har lagt vekt på at Tørsetmarka i større grad enn mange andre områder i bygda allerede har og vil kunne få ytterligere infrastruktur som er egna til å ta imot økt trafikk og flere tomter. Slik er det naturlig å sjå på Tørsetmarka som et prioritert område for hyttebygging. Om det ikke var slik, ville det være aktuelt å ha ei strengere holdning til tallet på nye tomter.

Det er også en klar fordel at rekkefølgebestemmelsene gir klare føringer for at utbygging i flere av de nye trinna bare kan skje når tidligere trinn er nesten fullstendig utbygd.

Kommunedirektøren legger i si innstilling til vedtak opp til at planen må revideres på noen spesifikt nevnte forhold før den kan legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Kulturminner

Planområdet er undersøkt med tanke på automatisk fredede kulturminner i forbindelse med tidligere planrevisjoner. Trøndelag fylkeskommune har i forbindelse med oppstartsvarselet av planarbeidet vurdert at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Den generelle aktsomhetsplikten er ivaretatt gjennom planbestemmelsene.

Fylkeskommunen har pekt på at det innenfor planområdet er mangelfulle SEFRAX-registreringer og oppfordra kommunen til å se på behovet for nærmere kartlegging. Kommunedirektøren foreslår å ikke gå videre med dette. Det offisielle kulturminnekartet viser flere høyløyer og ruiner av høyløyer, men ingen andre registrerte kulturminner.

Tufter ved Finnråvatnet kan kanskje være Norges eldste sørsamiske kulturminne. Tuftene ligger utenfor planområdet, men kan med fordel omtales i planbeskrivelsen, for å informere om stedet og unngå at turløyper og ferdsel legges slik at det kan forringe kulturminnet. Dette er også en indikasjon på at det er grunn til å være på vakt med tanke på oppdagelse av andre samiske kulturminner i området.

Renovasjon og forurensning

ReMidt IKS har etablert en avfallsstasjon for fritidsbebyggelse ved Torshall. Denne skal kunne betjene hyttene i hele Tørsetmarka. Avfallsstasjonen er tilrettelagt for kildesortering, og kommunedirektøren antar at avfallsstasjonen ved Torshall vil bli brukt av alle hytter i området i framtida.

Planbeskrivelsen beskriver at det ikke er noen kjent grunnforurensning i området og at støyforurensning i byggeperioden er ivaretatt gjennom bestemmelsene.

Risiko og sårbarhet

Det planlegges ikke for nye hyttetomter innenfor aktsomhetsområder for snøskred eller jord- og flomskred jf. temakart fra NVE. Det finnes ikke løsmasser i området som vil kunne medføre større jordskred. Dominerende vindretning kommer fra vest og øst. Ved plassering av hyttetomter er lokale landskapsformer bevisst benyttet for å skape le for vind.

Statsforvalteren og NVE har påpekt at flomfare skal vurderes som en del av plansaken, dersom det skal bygges i flomutsatte områder. En kan ikke ha bestemmelser om at dette skal vurderes/avklares i byggesak. Dette er retta opp i det reviderte planforslaget ved justering av tomteplassering i snøskredområdene og aktsomhetsoner for flom lagt inn i plankartet som hensynsoner (H320).

Fire nye hyttetomter samt seks tomter som er godkjent i eksisterende reguleringsplan, ligger helt eller delvis innenfor aktsomhetsområde for flom jf. temakart fra NVE. Alle ligger langs øvre deler av bekken Gryta, i forhøyninger over bekken og på berg. Det er til dels stor høydeforskjell mellom bekken og tomtene opp til 5-7 meter. Kommunedirektøren er enig i at det derfor er lite sannsynlig at en eventuell flom vil kunne skade hyttene.

Ellers viser kommunedirektøren til den vedlagte ROS-analysen, som viser at det først og fremst er naturinteressene som berøres av planforslaget. Elleve tomter er foreslått lagt på områder med naturtype av stor verdi, og som kompensasjon for dette legges det opp til avbøtende vedlikehold og skjøtsel av andre områder i planen.

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 uvettig bruk av ild kan være et forebyggende tiltak.

Både Statens vegvesen og Statsforvalteren påpekte i regionalt planforum at hensyn til renovasjonskjøretøy og utrykningskjøretøy må ivaretas (snumuligheter osv). Kommunedirektøren viser til at ROS-analysen og planbestemmelsene seinere er oppdatert på dette punktet. Med bygging og brøyting av veger helt fram til hyttene vil det være lett adkomst for brannbiler, og snumuligheter for kjøretøy ser ut til å være ivaretatt gjennom felles parkeringsplasser og vegkryss.

Mattilsynet har sagt at det er positivt at kommunen har krevd VA-plan for området. Det er 7 fjellbrønner i området pr i dag, og Mattilsynet er skeptisk til miks av brønner og separate utslipp, fordi det kan være fare for overløp. De mener at kommunalt vann og avløp ville være positivt og nevner at det er krav til beskyttelse av drikkevannskilde, som må legges inn som hensynssone.

Kommunedirektøren kan ikke love snarlig framføring av kommunalt drikkevann til området, og dermed må løsninger for vann og avløp den første tida etableres på stedet. VA-planen legger også opp til det. Behovet for eventuelle hensynssoner må vurderes nærmere ut fra hva som kommer inn av merknader i høringsrunden.

Kommunedirektørens konklusjon og anbefaling

Før kommunedirektøren kan legge reguleringsplanforslag ut til offentlig ettersyn, må tiltakshaverne sjøl foreta 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.

Det må tas inn høvelige bestemmelser om neddempet bruk av utelys når hytta ikke er i bruk.

I gjerdebestemmelsen er det bare en begrensning på areal som kan inngjerdes, ikke noe krav om at dette skal være i tilknytning til inngangspartiet. Dette må rettes opp.

Adkomstvegen til hytteeiendommen 68/55 inn fra tilgrensende reguleringsplan må markeres på plankartet.

Andre anbefalte endringer:

De samiske tuftene ved Finnråvatnet ligger utenfor planområdet, men kan med fordel omtales i planbeskrivelsen, for å informere om stedet og unngå at turløyper og ferdsel legges slik at det kan forringe kulturminnet.

Rekkefølgebestemmelsen om at regulerte tomter for fritidsbebyggelse FB5 ikke kan fradeles eller bebygges før det er gjennomført skjøtselstiltak av boreal hei innenfor angitte hensynssoner, må gjerne konkretiseres nærmere.

Gjeldende ordning for å sikre adkomstrett til nye hyttetomter i Tørsetmarka, uavhengig av hvem som er selger av tomta, bør omtales i planbeskrivelsen.

Vedlegg

Planbeskrivelse Tørsetmarka_20241230

Bestemmelser_20241230

Plankart_20241230

ROS_analyse_20241230

Endelig referat fra oppstartsmøte for reguleringsplan Tørsetmarka 16.11.21

Notat - Etablering av veg i myr og bløt grunn

Biofokusrapport 2023-062

Høringsuttalelser til oppstartvarsel

VA-rammeplan for Tørsetmarka vest

Kart_VA-rammeplan for Tørsetmarka vest

Landskapsanalyse

Vedlegg til landskapsanalyse - perspektiver

Referat regionalt planforum Rindal kommune - endelig versjon

Plankonsulentens presentasjon for regionalt planforum