

Reguleringsplan, detaljplan, for Helgetunmarka Nord hytteområde

Del av gnr bnr 3/1, 4/5, 4/12, 4/13, 4/16, 4/18, 6/1 og 6/3 i Rindal kommune

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanId: 506120240001

Dato: 07.04.2025

Revidert: 24.11.2025

Saksnummer <xxxxxx>

1. Planens hensikt

Planen har til hensikt å regulere 82 nye tomter for fritidsbebyggelse i Helgetunmarka Nord. Hytteområdet skal tilpasse seg omgivelsene på best mulig måte. Dette innebærer bl.a. å ta hensyn til registrerte naturtyper og det biologiske mangfoldet i området.

Detaljplanen skal erstatte eksisterende reguleringsplan for Helgetunmarka Nord, PlanID 20050006, vedtatt 4.10.2007.

I planen inngår følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1121 - Fritidsbeb. - frittliggende

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2011 - Kjøreveg

2082 – Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3031 - Turveg

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (Pbl 12-5 nr. 5)

5100 - LNRF for nødvendige tiltak for stedbunden næring

Hensynssone

Angitt hensynssone H650 (naturmiljø)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER

- a) Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid i marka oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegget videreformidles til dem som skal utføre selve arbeidet.
- b) Planområdet omfatter flere sefrak-registrerte bygninger, herunder flere 1800-talls høyløer. Sefrak-bygg markert med rød trekant i kart, er underlagt kulturminneloven § 25 som omhandler meldeplikt ved tiltak.

§ 2.2 NATUR OG MILJØHENSYN

- a) Tomter skal ha naturtomt og eksisterende vegetasjon på tomt skal ikke fjernes uten at det er nødvendig for oppføring av bygningene på tomta. Vegetasjon som evt fjernes skal tilbakeføres etter tiltak er gjennomført.
- b) Hogst av kantskog ut mot myr er ikke tillatt, og en sone på minst 10 meter skal bevares. Store karakteristiske trær i feltet skal bevares der disse kommer i direkte konflikt med bebyggelse og anlegg.
- c) Det er ikke tillatt med tiltak som virker drenerende på myr. Evt graving av vann- og strømkabel over myr skal gjøres slik at det ikke har drenerende effekt. Myra som løftes vekk ved graving skal flyttes tilbake etter at ledninger er etablert i grøft.
- d) Materialer og annet skal fraktes inn på tele grunn, på vinter av snøskuter eller ved helikopterløft.
- e) Frakt av borerigg for boring av fundament og for boring etter vann skal gjøres på snø eller gjøres på tele mark.
- f) Av hensyn til hekketiden til våtmarksfugl skal byggeperioden for hytter nærmest Krokvatnet legges til sommer-høst-vinter.
- g) Lysforurensning fra hyttefeltet skal reduseres i størst mulig grad. Utelys skal være avslått når hytter ikke er i bruk. Utvendig lys bør ha sensor som kun slås på ved bevegelse.
- h) Ved etablering av kjøreveg og parkeringsareal skal det benyttes stedeagne masser for å hindre spredning av fremmede arter i området.
- i) Det skal ikke iverksettes tiltak i vassdraget i form av å fylle ut i-, lukke, legge om eller rette ut, forbygge/plastre/kanalisere.
- j) Uttak av masse utenfor vegtrase og andre terrenginngrep er søknadspliktige tiltak når de overstiger terskelverdien som er angitt i byggesaksforskriftens § 4.1.f.7.

§ 2.3 PLASSERING AV BYGNINGER OG INSTALLASJONER

Sammen med søknad om tiltak (byggetillatelse) skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims-/mønehøyder. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet. Sammen med situasjonsplanen skal det leveres terrengprofiler og fasadeoppriss som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og nytt terreng.

§ 2.5 TEKNISK INFRASTRUKTUR

- a) Hytteområdet skal være «off-grid». Hver enkelt hytte skal være selvforsynt med energi og ha separate avløpsløsninger.
- b) For tomtene T12 – T82 skal det ikke legges vann inn i hytta men det kan bores etter og etableres felles vannposter. Borerigg må fraktes inn på tele mark. Hyttene skal benytte avløpsløsninger som ikke krever utslipp feks el-do (drevet av solcelle eller gass eller snurredo. Gråvann håndteres på tomt i egne filterbed.
- c) For tomtene T1-T11 og fire eksisterende tomter ved Skrapåhaugen (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.
- d) Takvann føres til terrenget rundt hytta.

§ 2.7 RENOVASJON

Det skal benyttes eksisterende renovasjonsordninger som er etablert i Rindal.

§ 2.8 FREMMEDE ARTER

Ved all massehåndtering må fare for spredning av fremmede arter vurderes og tiltak iverksettes. Bepanting av fremmede arter i Artsdatabankens «Fremmedartslista 2023» skal unngås.

§ 2.9 INFORMASJON

Det skal ved adkomstvegen inn til området ved P2 og P5 settes opp skilt som beskriver registrerte naturtyper, fugleliv og **beiteaktivitet innenfor planområdet** samt reindrift i nærliggende områder. Skiltet skal inneholde informasjon om ønsket adferd for å ta best mulig hensyn. Innholdet som fremkommer skal før det ettes opp, godkjennes av biolog og Trollheimen Sijte. Skilting skal settes opp før utbygging i området.

§ 2.10 ANLEGGSPERIODEN

Under bygge- og anleggsperioden skal omgivelsene sikres mot eksponering for støy og støv som overstiger anbefalingene i T-1442/2021 samt «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» T-1520.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 1121 - Fritidsbebyggelse – frittliggende

- a) Fradelt hyttetomt kan være maksimalt 1,0 dekar. Hver hyttetomt kan bebygges med kun én hytteenhet og et uthus/og eller anneks, i alt to bygg.
- b) Maksimalt bebygd areal pr tomt er (BYA) = 95 m², hvorav uthus/anneks maksimalt kan utgjøre bebygd areal (BYA) = 25 m².

- c) Hytter og uthus på tomtene T12-T82 skal stå på pilarer. Hytter og uthus på tomtene T1-T11 og E1-E4 skal kunne ha plate på mark. Det skal benyttes miljøbetong til støping.
- d) Der vegetasjon fjernes skal opprinnelige dekket lagres og benyttes til revegetering slik at terrenget på tomta fremstår mest mulig uberørt etter bygging.
- e) Terrasse kan oppføres i inntil 20 % av hyttas areal, men ikke større enn 30 m². Avstand mellom terrasse og terreng skal maksimalt være 60cm. Evt rekkverk skal ha mørke jordfarger.
- f) Hyttebebyggelsen skal ha saltak. Maksimal gesimshøyde på 3,5 m og maksimal mønehøyden på 5,5 m over topp pilarer målt ved bygningens høyeste fasade. Uthus skal ha saltak med maks høyde 4m.
- g) Det må etableres en sikring/tetting under hytte/uthus/terrasse for å hindre at sau ikke setter seg fast.
- h) Ved fargesetting skal det benyttes mørke jordfarger. Lyse vindskier og sprosser er ikke tillatt.
- i) Takteking skal være av tre eller torv.
- j) Det er tillatt å sette opp gjerde på til sammen 50kvm rundt inngangsparti og/eller terrasse som bygges ut fra hytta. Gjerdet skal være minst 1,10 meter høyt, og sterkt og tett nok til å hindre at sau kommer inn på det området gjerdet er ment å beskytte **og tett nok til å hindre at sau og lam setter seg fast i gjerdet.**
- k) **Det etableres grind og/eller ferist på vegen ved innmarka**

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 2011 – Kjøreveg

- a) Maksimal veggbredde er 5m inkl grøft.
- b) Veg skal tilpasses terrenget. Der ny veg berører naturtyper skal de eldste og biologisk viktigste trærne identifiseres slik at man i anleggsfasen gjør små tilpasninger som sikrer at disse ivaretas. Eventuelle trær som må hugges bør legges til side og inn i naturtypen slik at de på sikt kan utvikles til å bli viktige død ved elementer i skogbildet. Rotsystemene til de gamle furutrærne skal også ivaretas.
- c) Det veg krysser myr skal det legges geonett og fylles med grus. Myr skal ikke dreneres.

3.2.2 2082 – Parkeringsplass (PP1-6)

- a) Parkeringsplassene skal benyttes av de som allerede er etablert i området samt for nye brukere av området.
- b) PP1 og 2 benyttes som vinterparkering.
- c) PP3-6 benyttes som sommerparkering.
- d) Hvor parkering berører myr skal myr ikke fjernes eller dreneres. Det skal legges geonett og fylles med grus.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 3031 Turveg

- a) Stier skal kunne opparbeides med duk og grus på fastmark. Hvor stier krysser naturtyper myr skal det benyttes klopping. Trematerialer til klopping skal ikke inneholde stoffer som medfører forurensning. Kloppeggingen skal gjennomføres slik at det ikke medfører en drenerende eller oppdemmende effekt på hydrologien i myra.
- b) Maks bredde på sti er 1,5m.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.4.1 5100 - LNRF for nødvendige tiltak for stedbunden næring

- a) Oppføring av midlertidige konstruksjoner (gapahuk, gamme, lavvo, etc.) kan tillates ved søknad såfremt den er åpen og tilgjengelig for allmenheten. Midlertidige konstruksjoner skal bestå av stedegne materialer og enkelt demonteres etter endt bruk. Terrenginngrep, støpt grunnmur eller annen fundamentering tillates ikke.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§11-8 og 12-6)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Hensynssone fare (H310)

- a) Skogen innenfor hensynssonen har skredhemmende effekt (snøras) og skal derfor ikke avvirkes.

4.2 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

4.2.1 Hensynssone bevaring naturmiljø (H560 H1-H87)

- a) H560_1-24, Boreal hei. Vedhogst kan gjennomføres i naturtypene hvor gjengroing er angitt som en viktig påvirkningsfaktor for naturtypen i notat Vurdering av naturmangfoldloven §8-12, utarbeidet av Allskog datert 14.03.2025.
- b) H560_26-55. Skog. Vegetasjon innenfor hensynssonene skal ivaretas.
- c) H560_56-84. Myr. Det skal ikke iverksettes tiltak som forringer eller drenerer myra.
- d) H560_85_87: Vannmiljø. Vegetasjon innenfor hensynssonene skal ivaretas.