



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres referanse:	Vår referanse:	Saksbehandler:	Dato:
	PLAN-24/00031-53	Sivert Dombu	28.11.2025
	Oppgis ved alle henvendelser	Tlf.: 95785911	

## **20240001 Helgetunmarka nord - forslag til detaljreguleringsplan - til offentlig ettersyn og høring**

Allskog SA har på vegne av seks grunneiere fremmet forslag til detaljreguleringsplan for Helgetunmarka nord.

Formannskapet i Rindal kommune har i møte 10.09.2025 vedtatt å legge et revidert planforslag ut til offentlig ettersyn og å sende det på høring.

Ved en inkurie har følgende to innledende avsnitt falt ut av tilrådinga og vedtaket, men er likevel underforstått:

*I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar formannskapet at forslag til reguleringsplan for Helgetunmarka nord kan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.*

*Planen vil erstatte gjeldende reguleringsplan for området.*

Plankonsulenten har i ettertid foretatt noen mindre justeringer av forslaget etter spesifikk forespørsel fra formannskapet.

### **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 i sin helhet samtidig som ny plan vedtas, og derfor sendes dette høringsbrevet til alle grunneiere innenfor grensene av gjeldende plan:

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 bebygde. 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 bebygde.
- Gnr/bnr 4/16 (Ruth Helgetun): ingen nye tomter. Ei tomt blir med videre fra tidligere plan. Tre tomter er bebygde.
- Gnr/bnr 4/13 (Joakim Flåtten): T13-T17, til sammen 5 nye tomter. Fire tomter er bebygde, 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 bebygde.
- Gnr/bnr 6/1 (Ola Storli): T66-T75, til sammen 10 nye tomter. To tomter bebygde.
- Gnr/bnr 4/12 (Morten Ivar Nergård): T76-T82, til sammen 7 nye tomter. Tre tomter videreføres fra tidligere plan. Ei tomt er bebygde.

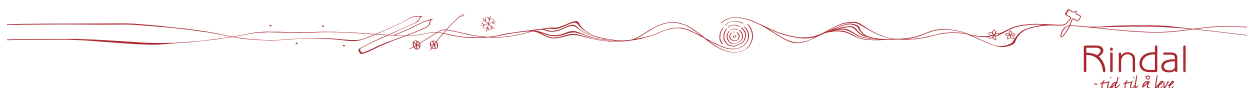
Det åpnes opp for to bygg på hver tomt med maks BYA på 95 kvm inkl anneks/uthus på maksimalt 25 kvm. Fradelt hyttetomt kan være maksimalt 1,0 dekar.

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. 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.

### Teknisk infrastruktur

Hytteområdet skal være «off-grid», et engelsk uttrykk for en livsstil hvor man er selvforsynt og uavhengig av offentlige tjenester. Forslaget peker på følgende fordeler med «off-grid»:



- Stadig flere hytteeiere vurderer nå off-grid løsninger som et reelt alternativ til dyre strømreregninger 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.

### **Kommunedirektørens merknader**

Det er avholdt møte i regionalt planforum og to konsultasjonsmøter med Trollheimen sjetje. Innholdet er omtalt i kommunedirektørens saksframlegg, og referater inngår som en del av plandokumentene.

Fylkeskommunen har varslet et mulig rekkefølgekrav om at tiltakshaverne kan bli pålagt å utbedre krysset mellom fv. 6166 og fv. 6174. I forbindelse med dette er det avholdt to befaringer i området, først 12.11.2025 der fylkeskommunen var representert med Jo Bernt Brønstad, Pål Sæther Eiden og Guri Heggem. Andre gang var 17.11.2025 som et ledd i «mulighetsdialogen» under arbeidet med Bygdeveksttalen, med et trettitalldeltakere fra ulike instanser, deriblant Victoria Thorgersen fra fylkeskommunens vegavdeling. Kommuneledelsen og tiltakshaver Steinar Flåtten var med begge gangene og framholdt begge at et slikt rekkefølgekrav framstår som urimelig.

Brønstad har i ettertid orientert om følgende: *Tiltak i krysset mellom fv 6166 og fv 6174 er diskutert internt i avdelingen. Bedring av skilting (forkjørsvveg) og siktrydding ned mot elv/bru er i prosess, og tiltak kommer innen kort tid.*

På bakgrunn av det som er nevnt ovenfor her, sendes planen på høring uten noen tilhørende prosjektering for utbedring av vegkrysset.

Direktoratet for mineralforvaltning har informert om at planområdet ligger innenfor bergrettigheten Lomunda, der TEAKO MINERALS NORWAY er rettighetshaver. Selskapet er ikke formelt informert om planforslaget tidligere, men står nå som mottaker av dette brevet.

Plankonsulenten har foretatt noen mindre justeringer av planforslaget etter spesifikk forespørsel gjennom formannskapets vedtak ved førstegangsbehandlingen. Endringer i planbestemmelsene er vist med rød farge i høringsforslaget. Planbeskrivelsen er endra på side 22 i omtalen av bygging av kjøreveg. Plankartet er uendra.

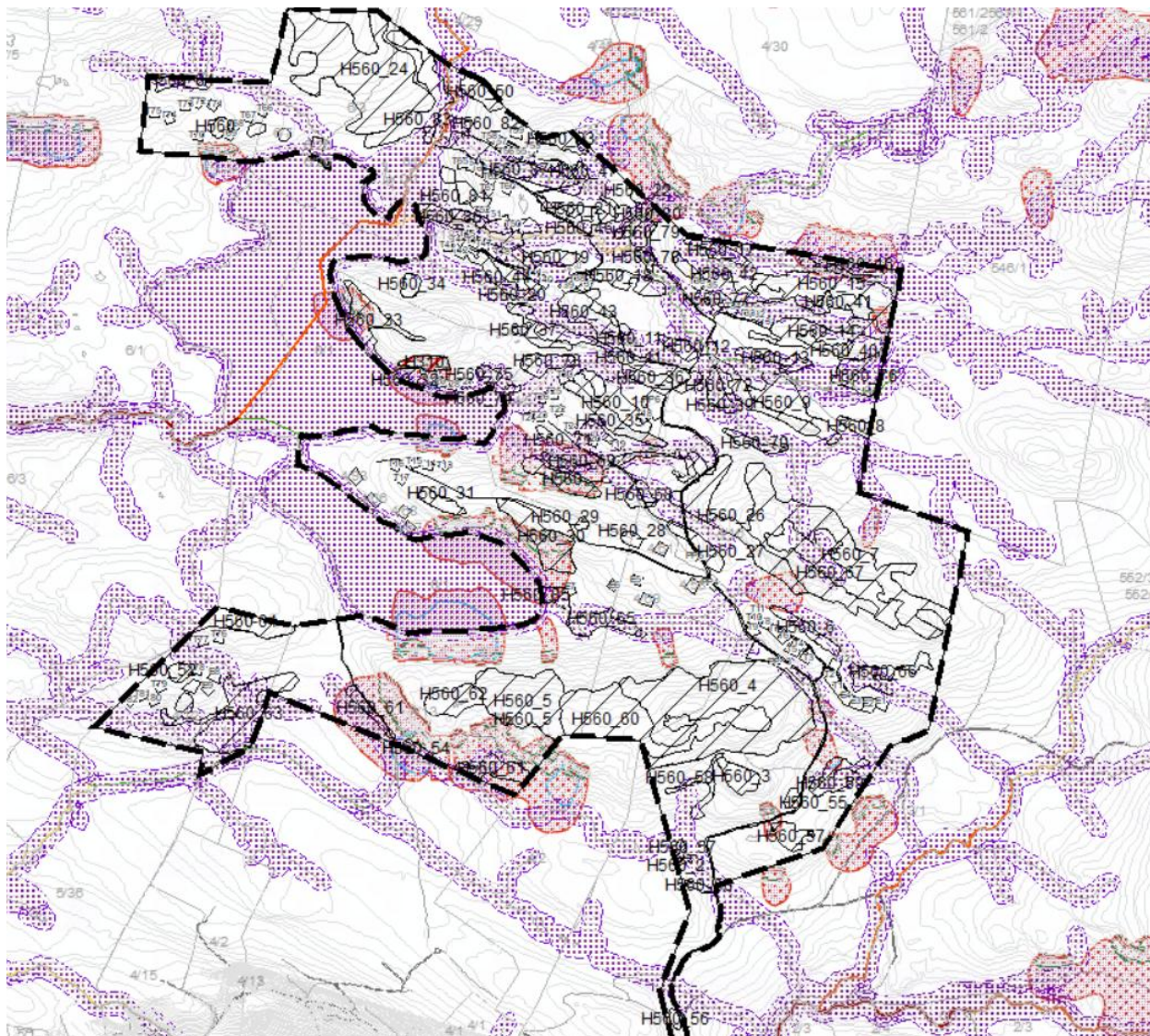
Kommunedirektørens vurdering er at formannskapets krav i kategorien «må» er dekt opp, mens flere av punktene i kategorien «bør» er fulgt opp i noe mindre grad.

Steinar Flåtten ønsker å etablere et øvingsområde for snøskuteropplæring på eiendommen 3/1, og denne saken ligger nå hos Statsforvalteren i Trøndelag for mulig vedtak om en forskrift som gir formelt grunnlag for dette. Øvingsområdet overlapper ikke med reguleringsplankartet, men ligger inntil, og kommunen har derfor ønsket at tiltaket likevel bør omtales kort i planbeskrivelsen, særlig fordi det vil ha samme adkomst og samme vinterparkering. Dette er ikke fulgt opp i det foreliggende planforslaget.

Formannskapet spilte også inn at alle påviste aktsomhetsområder for flom og skred (jf. temakart fra

NVE) enten bør legges inn som hensynssoner i plankartet eller vises på annen måte i planforslaget, sjøl om det ikke er foreslått noen utbygging akkurat der. Plankonsulenten har til dette svart at det vil redusere lesbarheten til kartet (som vist nedenfor her) og medføre mye ekstraarbeid. Det er lagt inn hensynssone flom der sonen er i nærhet til foreslåtte tomter.

For snøskred ligger mange av NVE sine utløpssoner innenfor allerede registrerte naturtyper hvor hogst ikke skal forekomme. Plankonsulentens vurdering er at det blir feil å pålegge grunneier å ikke hugge skog for å sikre mot evt snøskred når foreslåtte nye tiltak ikke berøres. For veggen kunne det derimot være aktuelt å legge inn hensynssone for å sikre at skogen ikke tas ut, som en skredhemmende effekt. Dette er ikke fulgt opp.



### Dokumenter

Utskrift av formannskapets behandling og planforslaget med kart, bestemmelser, planbeskrivelse og øvrige tilhørende dokumenter er tilgjengelige på kommunens hjemmeside her:

[Helgetunmarka nord - forslag til detaljreguleringsplan - til offentlig ettersyn og høring - Rindal kommune](#)

Dette er dokumentene:

- Kommunedirektørens saksframlegg til formannskapet 10.09.2025
- Melding til tiltakshaverne om formannskapets vedtak 10.09.2025
- Detaljplankart revidert etter reg planforum – datert 05.06.2025
- Plankart sosiformat
- Oppdatert planbeskrivelse 24.11.2025
- Oppdaterte planbestemmelser 24.11.2025
- Plankart for gjeldende reguleringsplan vedtatt 2007
- 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 14.05.2025
- Endelig referat fra oppstartmøte 22.03.2024
- Endelig referat fra konsultasjon nr. 1 med Trollheimen sijte 23.08.2024
- Endelig referat fra konsultasjon nr. 2 med Trollheimen sijte 04.06.2025
- Referat fra regionalt planforum 14.05.2025
- 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

Merknader til planforslaget sendes innen 5. februar 2026 til Rindal kommune, Rindalsvegen 17, 6657 Rindal eller på e-post: [post@rindal.kommune.no](mailto:post@rindal.kommune.no)

Spørsmål om planforslaget kan rettes til Sivert Dombu: tlf: 957 85 911, e-post: [sivert.dombu@rindal.kommune.no](mailto:sivert.dombu@rindal.kommune.no)

Med hilsen  
Rindal kommune  
**Sivert Dombu**  
Kommunalsjef

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Kopimottaker: Per Kristian Angen  
Kopimottaker: Steinar Flåtten  
Kopimottaker: Ola Storli  
Kopimottaker: Ruth Helgetun  
Kopimottaker: Joakim Sveen Flåtten  
Kopimottaker: Morten Ivar Nergård  
Kopimottaker: ALLSKOG SA

