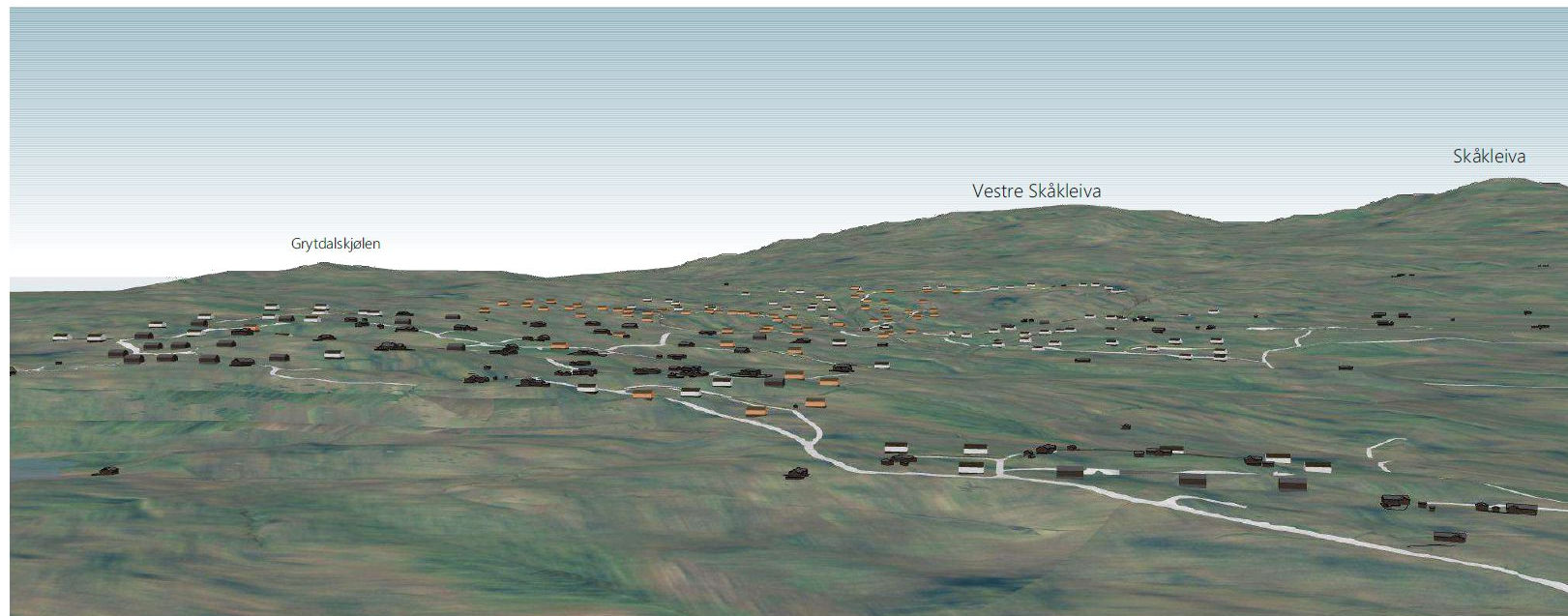


# Reguleringsplan for Tørsetmarka Vest

Fortetting og videreutvikling av hytter i vestre del av Tørsetmarka



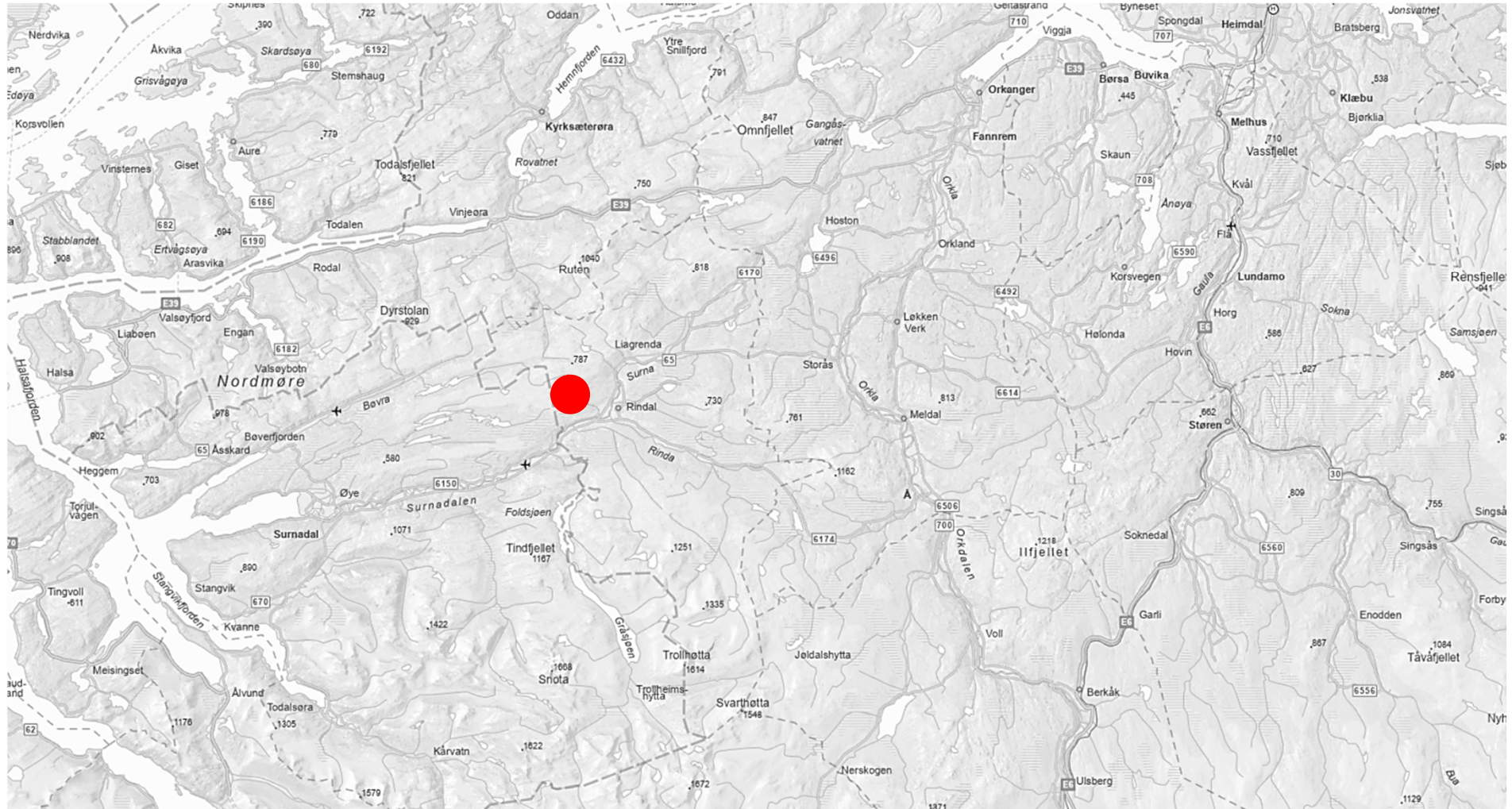
Regionalt planforum – 20.11.2024

**Christian Bonvik**

Arealplanlegger – On arkitekter og ingeniører AS

# Reguleringsplan for Tørsetmarka Vest

## Bakgrunn



# Reguleringsplan for Tørsetmarka Vest

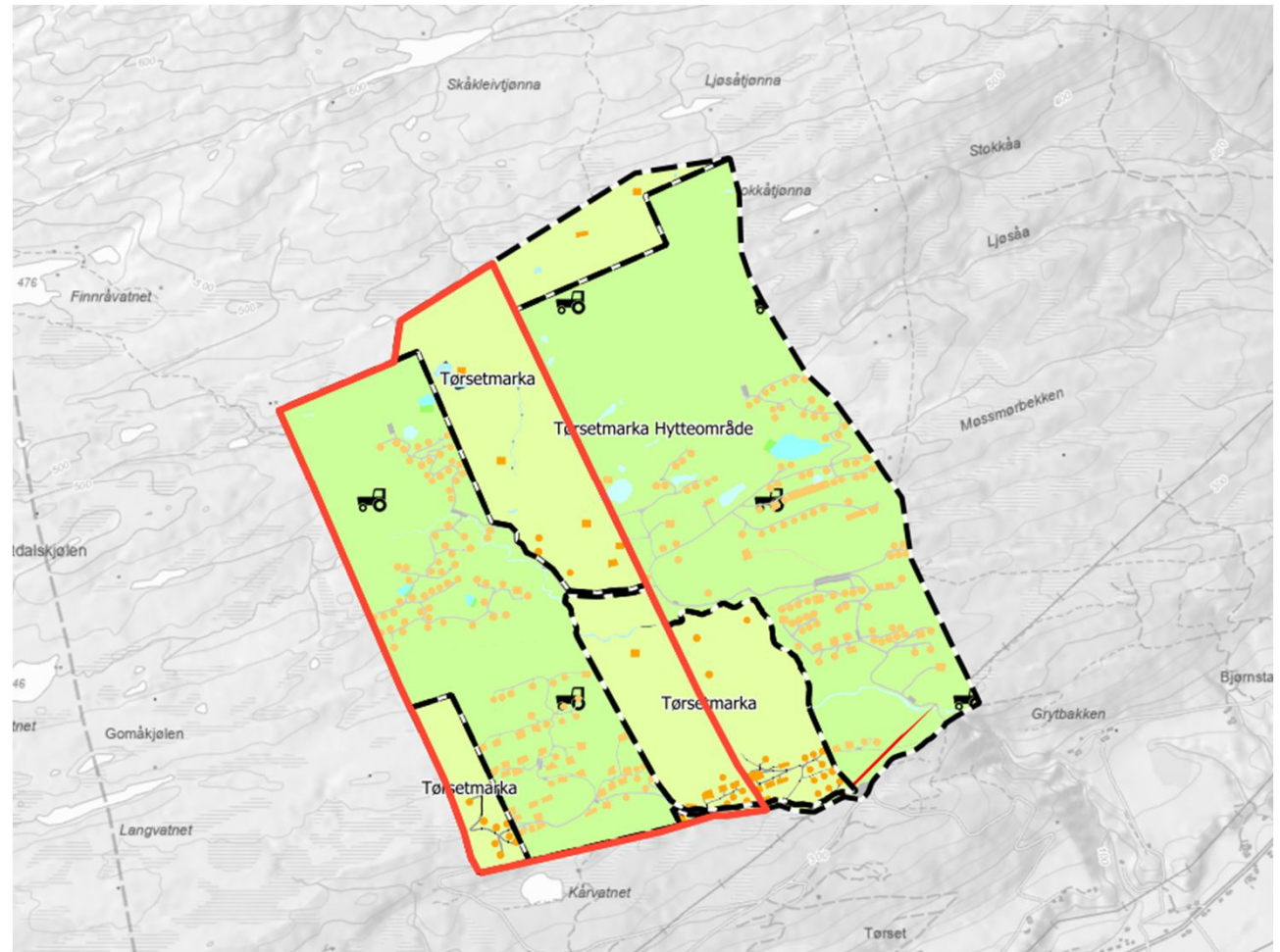
## Bakgrunn

Ønske om en felles plan

Dagens situasjon med to ulike planer fra 2007 og 2013

Planbestemmelser som er tilpasset dagens behov.

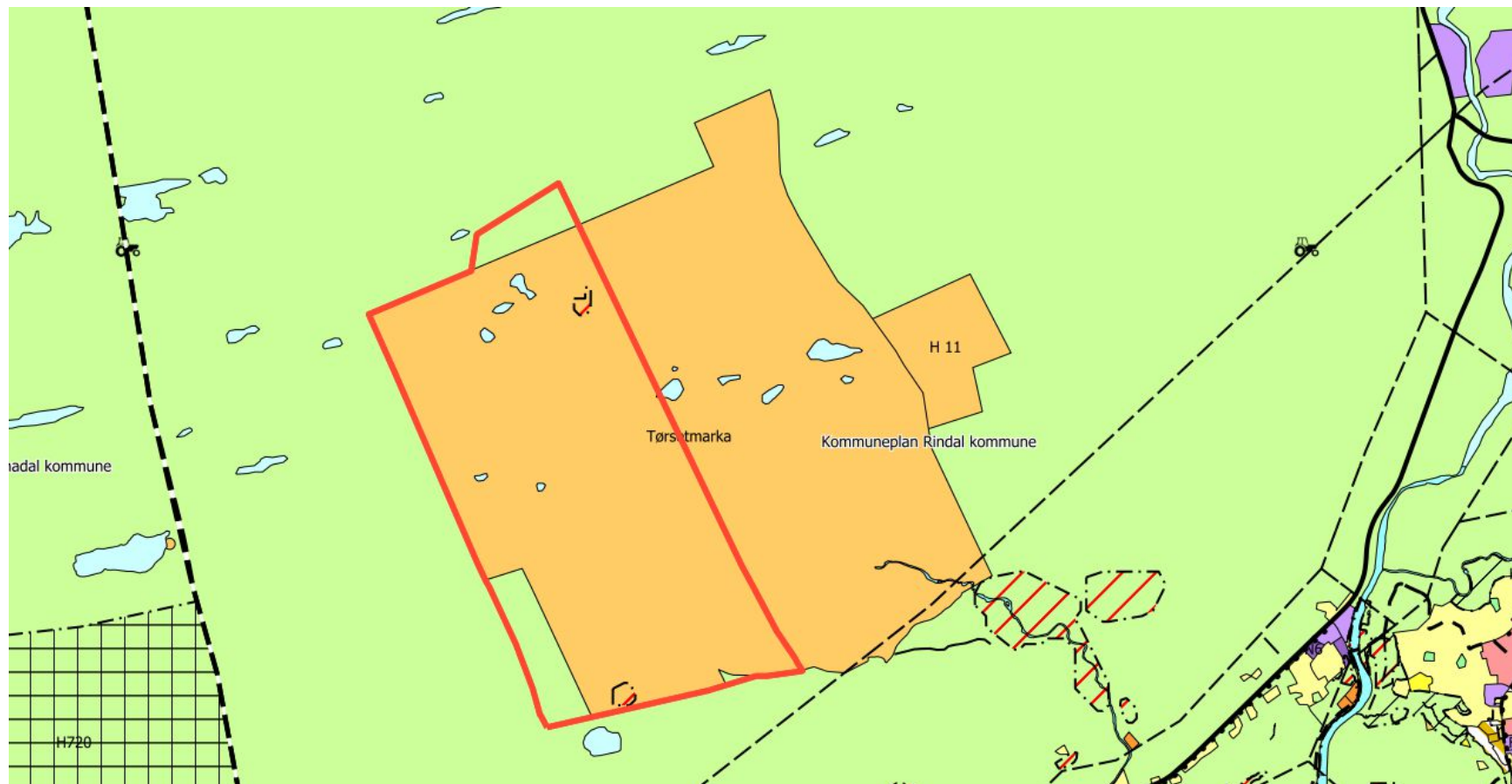
Ønske om en forutsigbar plan – som står seg



# Reguleringsplan for Tørsetmarka Vest

## Bakgrunn

Kommuneplanens arealdel 2011-22 – «Utgått på dato»



## Reguleringsplan for Tørsetmarka Vest

# Reguleringsprosessen

Oppstartsmøte med Rindal kommune 16.11.2021.

- Oppstartsmøtet ble gjennomført med tanke på at de to gjeldende reguleringsplanene i Tørsetmarka skulle inngå i ny plan.
- Etter gjennomført oppstartsmøte valgte derimot flere av grunneierne å trekke seg fra planarbeidet. Planens avgrensing ble derfor endret iht. dette før oppstartsvarsel ble gjennomført.

Kunngjøring av planoppstart 28.04.2022

Planforslag sendt til kommunen den 13.09.2024

## Reguleringsplan for Tørsetmarka Vest

# Reguleringsprosessen

Omfattende planprosess med mange utredninger

- Kartlegging av naturtyper (BioFokus)
- Landskapsanalyse (ON arkitekter og ingeniører)
- Overordnet vann- og avløpsplan (Mesta)
- Veiprosjektering (Asplan Viak)
- ROS-analyse (ON arkitekter og ingeniører)

Mange tema vurdert i planbeskrivelsen (eks. geologi, flom, friluftsliv)



Befaring sammen med  
grunneiere, veiplanlegger  
og arealplanlegger

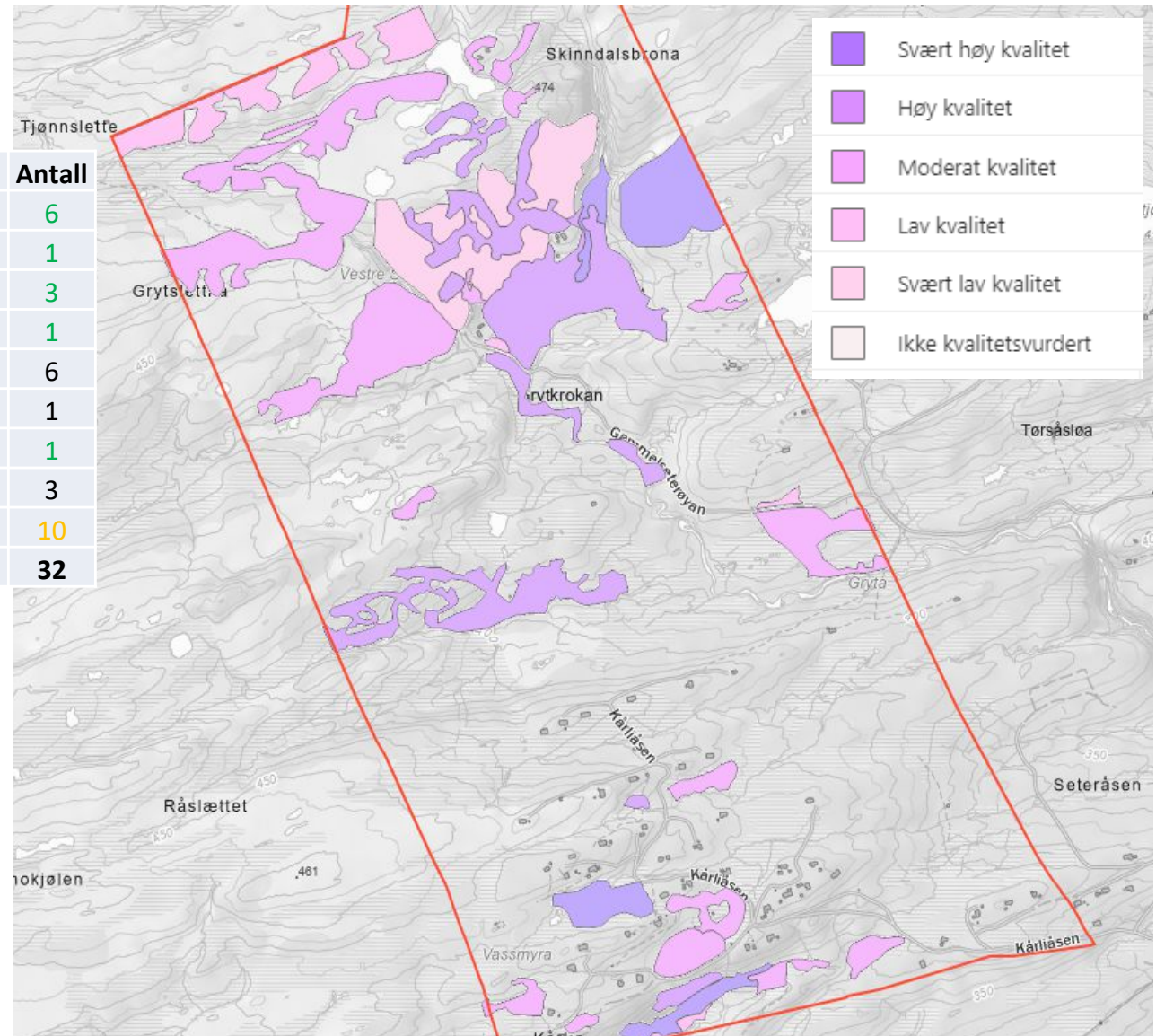
# Reguleringsplan for Tørsetmarka Vest

## Reguleringsprosessen

### Kartlagte naturtyper - resultater

| Naturtype                                 | Antall    |
|---|-----------|
| Boreal hei (sårbar)                       | 6         |
| Eksentrisk høymyr (sterkt truet)          | 1         |
| Flomskogsmark (sårbar)                    | 3         |
| Frisk lågurtedellauskog (nær truet)       | 1         |
| Gammel furuskog med gamle trær            | 6         |
| Gammel høgstaudegråorskog                 | 1         |
| Kanthøymyr (nær truet)                    | 1         |
| Rik åpen jordvannsmyr i mellomboreal sone | 3         |
| Slåttemyr                                 | 10        |
| <b>Totalsum</b>                           | <b>32</b> |

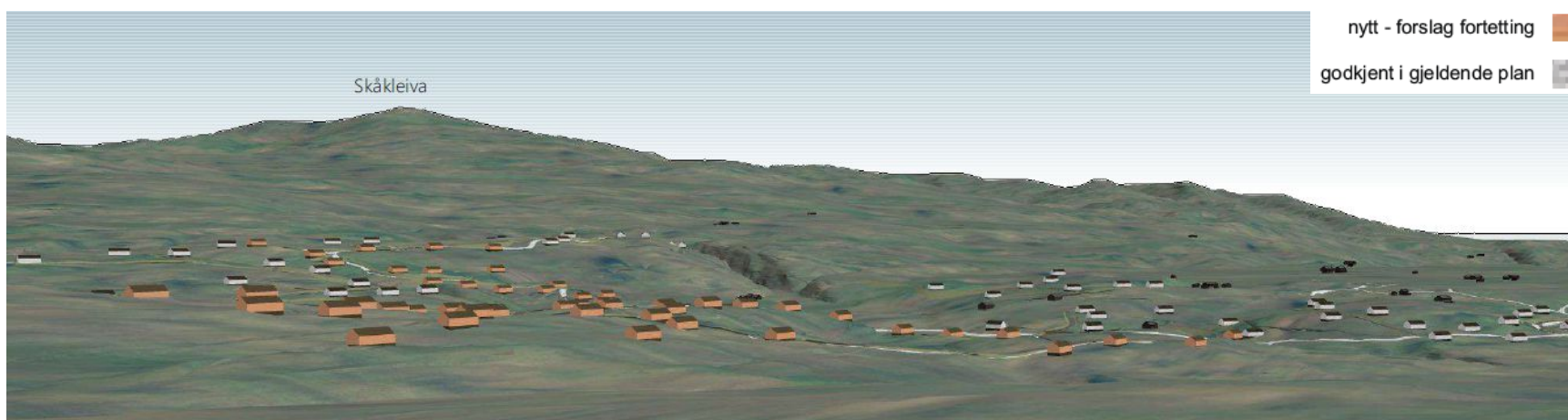
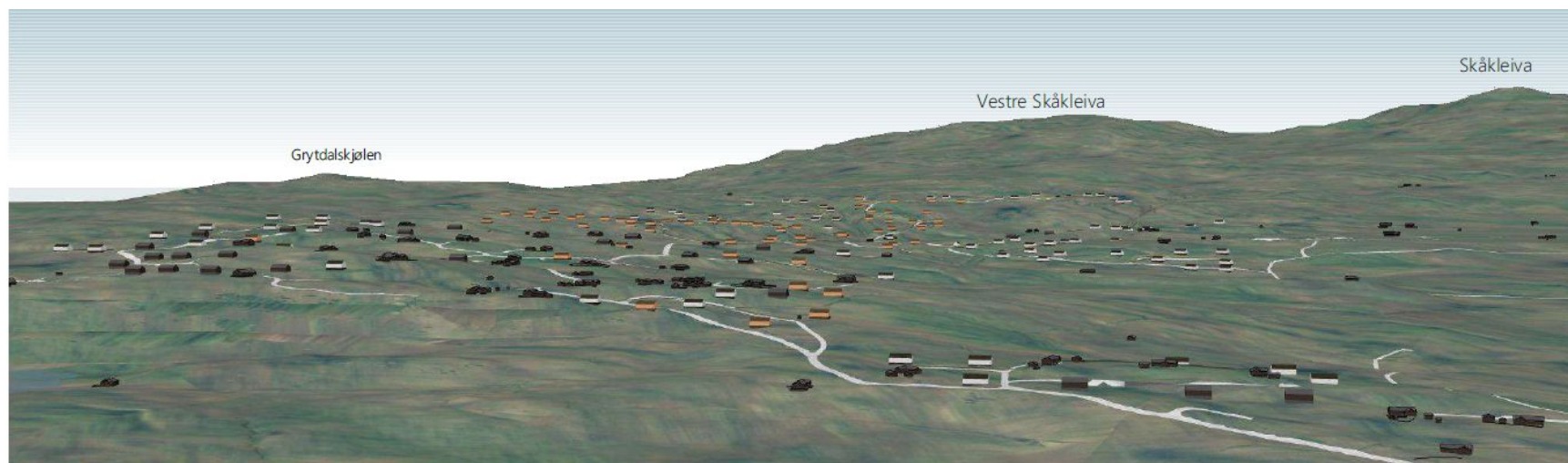
| Kvalitet  | Naturtyper |
|-----------|------------|
| Lav       | 4          |
| Svært høy | 4          |
| Høy       | 9          |
| Moderat   | 15         |






# Reguleringsplan for Tørsetmarka Vest

## Reguleringsprosessen

### Landskapsanalyse



- eksisterende bebyggelse 
- nytt - forslag fortetting 
- godkjent i gjeldende plan 

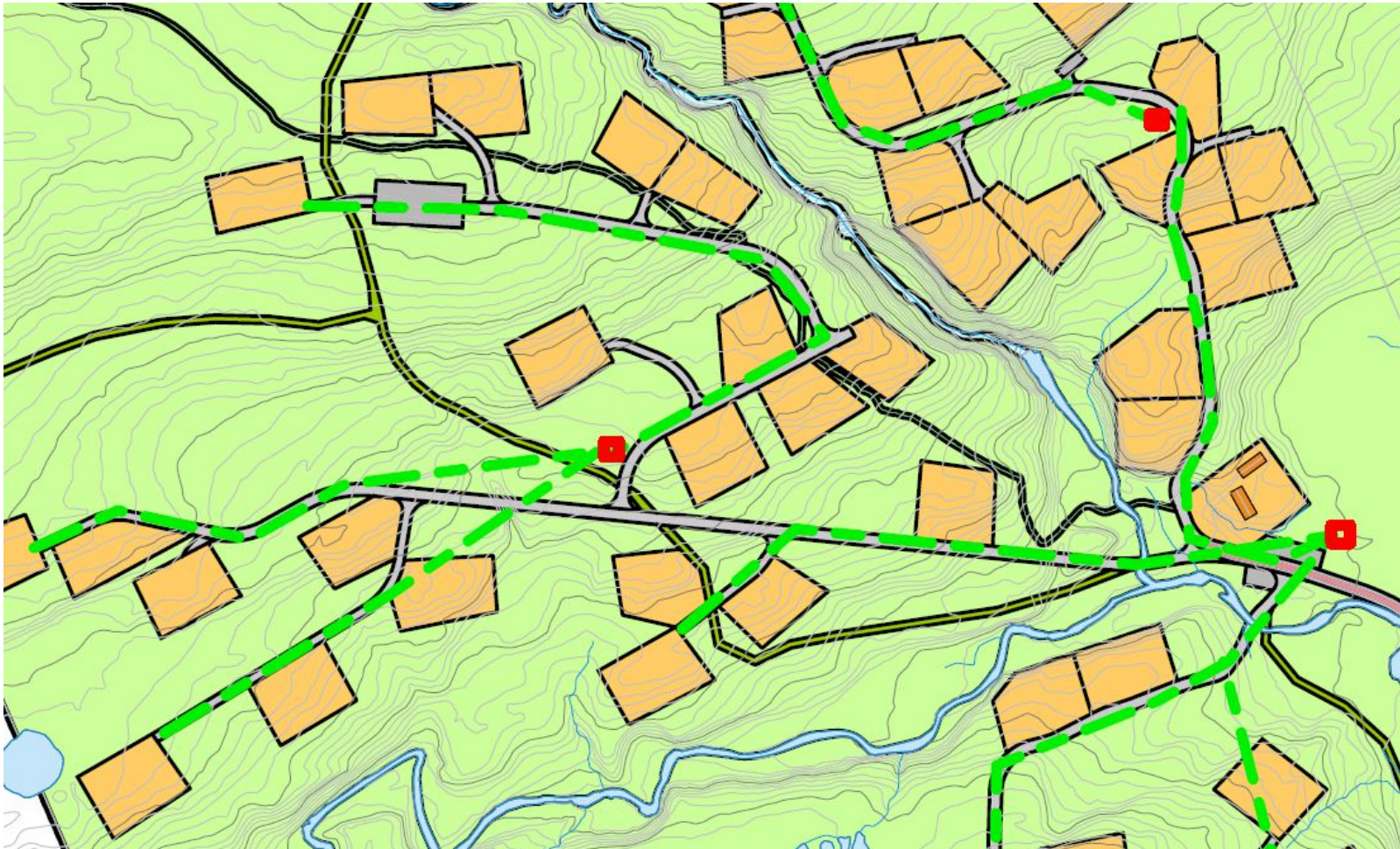


## Reguleringsplan for Tørsetmarka Vest

# Reguleringsprosessen

## Overordnet vann- og avløpsplan

Vannforsyning, spillvann (avløp), overvann og slukkevann – eget notat



## Reguleringsplan for Tørsetmarka Vest

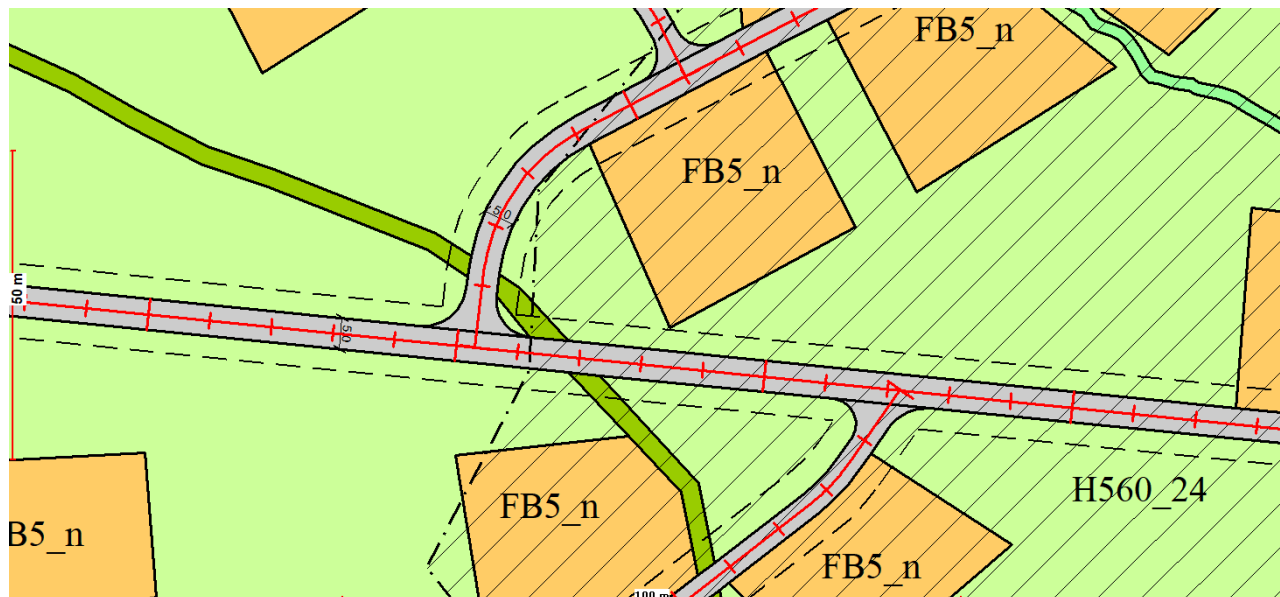
# Reguleringsprosessen

### Veiprosjektering

Føringer;

- Unngå myr
- Unngå viktige naturtyper
- Tilfredsstillende stigning
- Vei til alle hyttetomter
- Minst mulig skjæringer og fyllinger

Overordnet prosjektering!



## Reguleringsplan for Tørsetmarka Vest

# Reguleringsprosessen

### **Sentrale føringer for plassering av hyttetomter og andre inngrep**

- I størst mulig grad unngår bygging i myr og vassdrag
- Unngår bygging i viktige naturtyper
- Utvidelse av eksisterende infrastruktur
- Unngår uheldige fjernvirkninger
- Minst mulig naturinngrep
- Hensyn til viktig friluftslivsinteresser – stier, skiløyper mm.

# Reguleringsplan for Tørsetmarka Vest

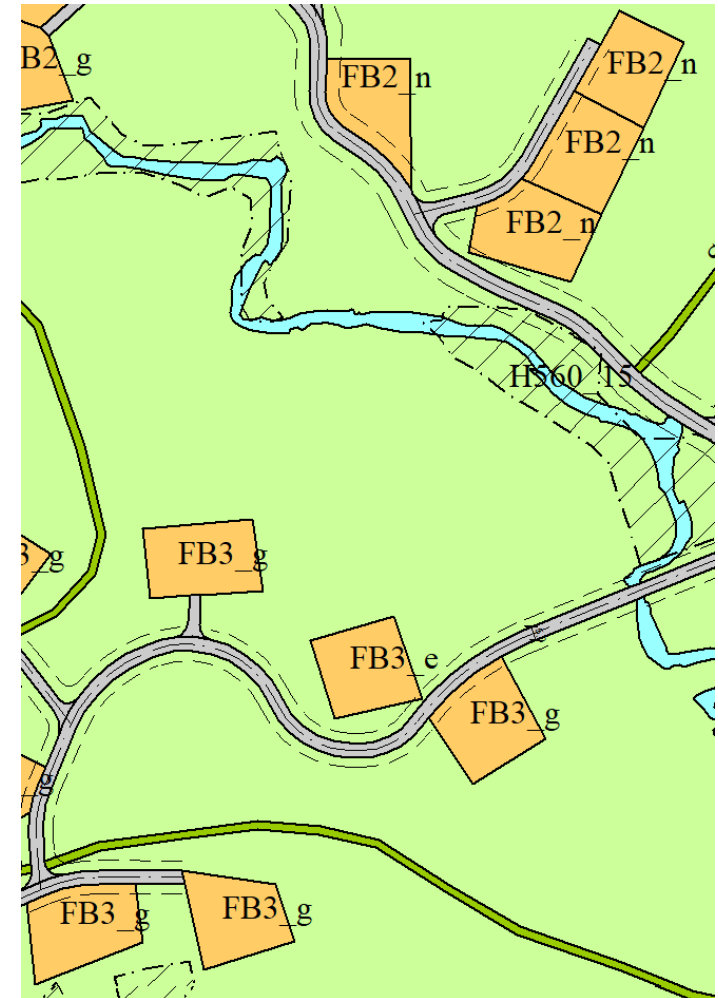
## Planforslaget

### Oversikt over hytter og hyttetomter

- Bebygde og/eller fradelte tomter: 69
- Tomter godkjent gjennom gjeldende plan: 73
- Helt nye tomter: 90

### Andre hovedformål:

- Veg (til de fleste tomter)
- Skiløyper og turveier
- Nærmiljøanlegg
- Friluftsmål
- Parkering (felles)
- Hensynsoner – Bevaring av naturmiljø



## Reguleringsplan for Tørsetmarka Vest

# Planforslaget

### Sentrale føringer i plan og bestemmelser

- Ved alle tiltak skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Nye bygg skal fortrinnsvis bygges av naturlige materialer som kan gjenbrukes eller gjenvinnes.
- Utslippstillatelse for svartvann og gråvann for nye hytter kan kun gis iht. godkjent VA-plan. Det samme gjelder for eksisterende hytter som ikke har godkjent utslippstillatelse.
- Ved bygging av vei, skal notatet – Metoder og etablering av veg i myrområder (Asplan Viak, datert 06.11.2019) være førende. Ved bygging i myr skal bruk av geonett eller tilsvarende benyttes. Inngrep og tiltak som medfører drenering av myr tillates ikke.

## Reguleringsplan for Tørsetmarka Vest

# Planforslaget

### Sentrale føringer i plan og bestemmelser

- Store furutrær som ikke kommer i direkte konflikt med bygninger skal bevares.
- Ved søknad om bygging av ny fritidsbebyggelse og/eller tomteopparbeidelse skal det fremlegges billedokumentasjon av tomten og området rundt for å dokumentere mulige forekomster av store gamle furutrær. Ved behov for fjerning av denne typen trær, skal dette omsøkes som en del av byggesøknaden.
- Regulerte tomter for fritidsbebyggelse FB5 kan ikke fradeles eller bebygges før det er gjennomført **skjøtselstiltak** av boreal hei innenfor hensynsonene H560\_24 og H560\_25. Aktuelle skjøtselstiltak vil være rydding av busker og yngre trær samt beite av bufe. Skjøtselstiltak skal være godkjent av kommunen før gjennomføring.

## Reguleringsplan for Tørsetmarka Vest

# Planforslaget

### Sentrale føringer i plan og bestemmelser

- Ved søknad om bygging av vei som krysser bekker, elver og andre vassdrag skal det fremgå hvilke tiltak som skal gjøres for å **unngå vandringshinder for fisk** eller andre **vannlevende organismer**.
- Regulerte tomter innenfor hensynsone, kan bebygges, forutsatt at utbygging utføres på en skånsom måte. Det samme gjelder for regulerte veier og andre regulerte tiltak som berører disse hensynsonene.

## Reguleringsplan for Tørsetmarka Vest

# Planforslaget

### Bestemmelser til tomter og hytter (endring fra tidligere)

- Fritidsbebyggelse skal som hovedregel være frittliggende, men det kan tillates bygging av hytter i rekke (rekkehytter) og **hyttetun med mikrohytter** der forholdene ligger til rette for det.
- Det tillates at regulerte tomter kan **slås sammen** ved oppføring av hytter i rekker (rekkehytter) eller ved etablering av hyttetun for mikrohytter.



## Reguleringsplan for Tørsetmarka Vest

# Planforslaget

### Bestemmelser til tomter og hytter (endring fra tidligere)

- Farger og materialvalg på bebyggelse skal underordnes naturpreget. Det åpnes for **ulike former for arkitektur**, men form og volumer skal være tilpasset landskapet samt eksisterende bebyggelse i området.
- Bebyggelse skal oppføres med saltak eller **pulttak**. Mindre bygningsvolumer som mellombygg kan tillates med **flatt tak**.
- Maks byggehøyde er 7,5 meter beregnet ut fra gjennomsnittlig planert terreng.

## Reguleringsplan for Tørsetmarka Vest

# Planforslaget

### Bestemmelser til tomter og hytter (endring fra tidligere)

- Hver tomt kan bebygges med maks **150 m<sup>2</sup> BRA** bebyggelse. Nødvendig parkering skal ikke medregnes i BRA.
- Samlet tillatt bebygd areal er **200 m<sup>2</sup> BYA**, inkludert biloppstillingsplasser.
- Det kan gjøres **unntak** fra kravene om maks tillatt utnyttelse ved oppføring av sammenbygde **hytter i rekke** (rekkehytter) og/eller etablering av hyttetun for **mikrohytter**. Ved slike utbygginger tillates inntil **30 %-BYA og maks 45 %-BRA** for aktuell byggetomt.

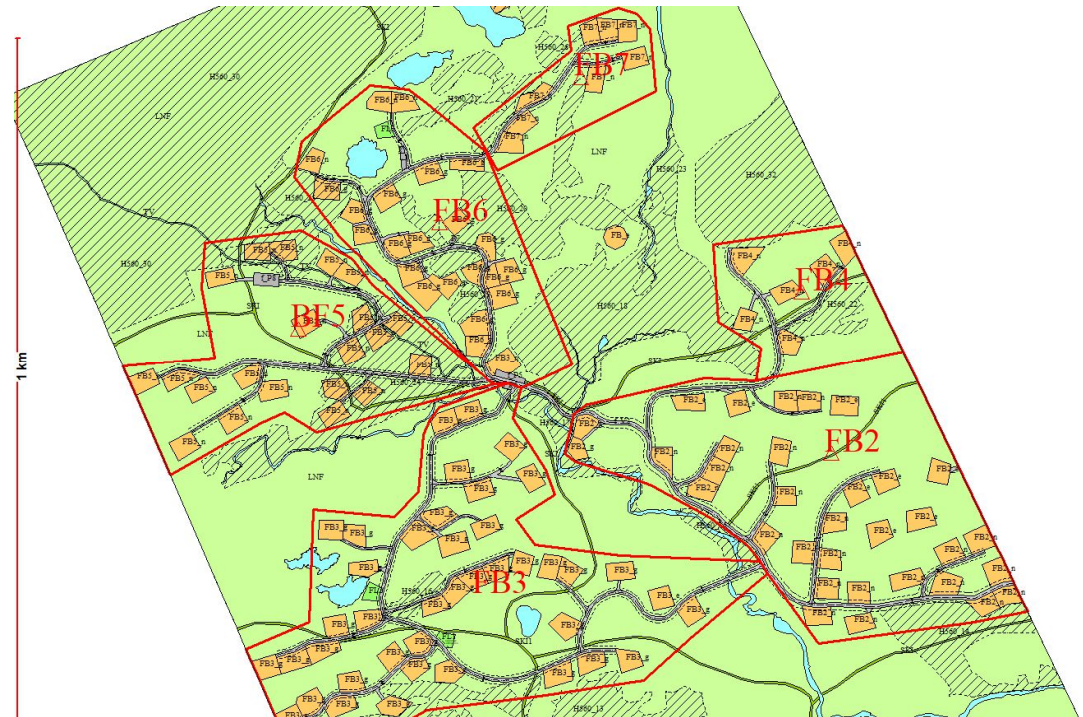
# Reguleringsplan for Tørsetmarka Vest

## Planforslaget

### Utbyggingstrinn

Regulerte tomter for fritidsbebyggelse **FB5**, kan ikke fradeles eller bebygges før minst 80% av tomtene **FB3** er bebygd. Det samme gjelder for veg og annen infrastruktur tilknyttet FB5.

Regulerte tomter for fritidsbebyggelse **FB6** og **FB7**, kan ikke fradeles eller bebygges før minst 80% av tomtene **FB5** er bebygd. Det samme gjelder for veg og annen infrastruktur tilknyttet FB6 og FB7.



# Reguleringsplan for Tørsetmarka Vest

## Planforslaget

**Hvor bør det tilrettelegges for nye hytter i Rindal?**

