



Meråker kommune

Arkiv: 2017005
 Arkivsaksnr: 2017/423-42
 Saksbehandler: Bjørn Gunnarsson

Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	22/19	07.03.2019
Kommunestyret	23/19	25.03.2019

Planid 2017005 Reguleringsplan Tevellia II - vedtak

Journalposter i sak

- | | | | |
|----|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 1 | I | Fylkeskommunens uttalelse til varsel om oppstart av detaljreguleringsplan Tevellia II | NORD-TRØNDELAG
FYLKESKOMMUNE |
| 2 | I | KORRIGERT Bestilling av annonser - lørdagsavisa 8. april | PLANKONTORET FOR OPPDAL OG RENNEBU |
| 3 | I | Uttalelse til oppstart Reguleringsplan Detaljregulering Tevellia II 49/1 Meråker kommune Meraker Brug | FYLKESMANNEN I NORD-TRØNDELAG |
| 4 | I | Ber om oversendt Tevellias reguleringsplan snarest | Halvor Hjelm-Hansen |
| 5 | U | Svar vedrørende Tevellias reguleringsplan - oversendelse | Halvor Hjelm-Hansen |
| 6 | I | Oversendelse av planforslag: detaljregulering av Tevellia II | Plankontoret |
| 7 | I | Planforslag Tevellia II, endret iht. møte 15.01.18 | PLANKONTORET FOR OPPDAL OG RENNEBU |
| 8 | S | Planid 2017005 Reguleringsplan Tevellia II - Høring | |
| 9 | I | Planforslag Tevellia II - Forenklet konsekvensutredning | PLANKONTORET FOR OPPDAL OG RENNEBU |
| 10 | I | Bestemmelser Tevellia II, 30.01.18..pdf | PLANKONTORET FOR OPPDAL OG RENNEBU |
| 11 | U | Vedrørende detaljreguleringsplan for Fagerlia felt 6 | Plankontoret v/Jostein Vegard Kongsvik |
| 12 | X | Særutskrift Planid 2017005 Reguleringsplan Tevellia II - Høring | |
| 13 | I | Kopi av kommentarer til reguleringsplanen - sendt plankontoret | Halvor Hjelm-Hansen |
| 14 | I | Angående utbygging i Tevellia. Ber om oversendt forslag til Tevellias reguleringsplan | Halvor Hjelm-Hansen |
| 15 | U | Planid 2017005 Reguleringsplan Tevellia | FYLKESMANNEN I TRØNDELAG |

	II- Høring	m.fl.
16	U Svar ang. utbygging i Tevellia. Ber om oversendt forslag til Tevellias reguleringsplan	Halvor Hjelm-Hansen
17	I Uttalelse til høring og offentlig ettersyn av reguleringsplan Tevellia II	BANE NOR SF
18	I Hørings svar fra Statens vegvesen - Reguleringsplan - Tevellia II	STATENS VEGVESEN v/Planforvaltningsseksjonen Trøndelag
19	I Høring av reguleringsplan Tevellia II - Uttalelse	Helge Evensen
21	I Høringsuttalelse til reguleringsplan Tevellia II Meråker 49/1	FYLKESMANNEN I TRØNDELAG
22	I Planid 2017005, ny reguleringsplan for Tevellia hytteområde.	Øystein Lund
23	I Endringsforslag vedrørende ny innregulert hyttetomt - H32	Maurin Steinar Krogseth
24	I Planid 2017005 - Høringsuttalelse til Tevellia II	NORD-TRØNDELAG TURISTFORENING
25	I Innspill / kommentarer til Planid 2017005 - Reguleringsplan Tevellia II	TEVELLIA HYTTEEIERLAG
26	I Endringsforslag Tevellia	Are Reiten
27	I Reguleringsplan Tevellia II - 2017005 - høringsuttalelse	Halvor Hjelm-Hansen
28	I Fylkeskommunens uttalelse - Forslag til reguleringsplan for Tevellia II - Planid: 2017005	TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE
29	I Høring av reguleringsplan Tevellia II - Uttalelse	Helge Evensen
30	I Detaljreguleringsplan Tevellia II	PLANKONTORET FOR OPPDAL OG RENNEBU
31	S Planid 2017005 Reguleringsplan Tevellia II rev 2 - Ny høring	
32	I Nytt plankart 2017005 Tevellia	PLANKONTORET FOR OPPDAL OG RENNEBU
33	X Planid 2017005 Reguleringsplan Tevellia II - Rev Planbestemmelser	Bjørn Gunnarsson
34	I Planbeskrivelse Tevellia, rev. 08.01.19	PLANKONTORET FOR OPPDAL OG RENNEBU
35	U Planid 2017005 Reguleringsplan Tevellia II - høring 2	FYLKESMANNEN I TRØNDELAG m.fl.
36	X Særutskrift Planid 2017005 Reguleringsplan Tevellia II rev 2 - Ny høring	
37	I Tevellia II - reguleringsplan, plan-ID 2017005	Tevellia hytteeierlag v/Stein Løberg
38	U Ny høring Tevellia II	Tevellia hytteeierlag v/Stein Løberg
39	I Uttalelse - planid 2017005 Reguleringsplan Tevellia II - høring 2	MATTILSYNET
40	I Uttalelse - reguleringsplan for Tevellia II - Meråker kommune	FYLKESMANNEN I TRØNDELAG

- 41 I Fylkeskommunens uttalelse til TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE
reguleringsplan for Tevellia II - Meråker
kommune - 2 Planid 2017005
- 42 S Planid 2017005 Reguleringsplan Tevellia
II - vedtak

:

Vedlegg

Nytt plankart 2017005_Tevellia

Planid 2017005 Reguleringsplan Tevellia II - Rev Planbestemmelser

Planbeskrivelse Tevellia II, rev. 08.01.19

Forenkelt KU - forslag til BYA fritidsbb. 14.02.18

Rådmannens forslag til

Innstilling:

Kommunestyret vedtar detaljreguleringsplan for Tevellia II - planid 2017005 slik forslaget foreligger fra tiltakshaver, jfr plan- og bygningsloven § 12-10 med følgende endring:

- Område for vannforsyningsanlegg bli utøkt i samsvar med sone 0 i klausuleringsplan.
- Hensynsone for vannområde blir lagt til i samsvar med sone 1 i klausuleringsplan.

Behandling i Formannskap - 07.03.2019 :

Planleder Bjørn Gunnarsson orienterte om saken.

Innstilling i Formannskap - 07.03.2019 :

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Behandling i Kommunestyret - 25.03.2019 :

Representanten Kjell Lundemo fremmet følgende tilleggsforslag:

Allmennheten skal gjennom planområdet ha tilgang til utmarka ovenfor jernbanelinja, samt muligheter for parkering.

Representanten Lundemo trakk tilleggsforslaget.

Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Kommunestyret - 25.03.2019 :

Kommunestyret vedtar detaljreguleringsplan for Tevellia II - planid 2017005 slik forslaget foreligger fra tiltakshaver, jfr plan- og bygningsloven § 12-10 med følgende endring:

- Område for vannforsyningsanlegg bli utvidet i samsvar med sone 0 i klausuleringsplan.
- Hensynsone for vannområde blir lagt til i samsvar med sone 1 i klausuleringsplan.

Saksopplysninger

AS Meraker Brug har engasjert Plankontoret, Berkåk, som plankonsulent for gjennomføring av planprosessen og utarbeidelse av et forslag til ny reguleringsplan for Tevellia II med start i 2017.

I forbindelse med at kommunen er i ferd med å etablere ny vannforsyning i Tevellia ønsker AS Meraker Brug å få utarbeidet en oppdatert reguleringsplan for Tevellia hyttefelt (Dagens plan vedtatt 2002).

Samtidig med oppdaterte løsninger for vann og avløp ønsker AS Meraker Brug en fortetting med flere hyttetomter og forlengelse av veier fram til nye og eksisterende hyttetomter. Ny plan er oppdatert med de veier og parkeringsplasser som er anlagt i planområdet pr. 2017.

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen 14.03.2017 for å drøfte avgrensning av planen og rammer for planarbeidet.

Regionale myndigheter og lokale høringsinstanser ble varslet om oppstart av planarbeidet pr. epost og Fagerlia hytteforening, samt de nærmeste hytteeierne i området, ble varslet gjennom brev datert 08.04.2017.

Reguleringsplanen er komplettert med en forenklet konsekvensvurdering, datert 14.02.2018.

Reguleringsplanen ble sendt på høring med frist 29. juni 2018. Etter evaluering av høringsuttalelser har AS Meraker Brug revidert reguleringsplan for Tevellia II. De endringer som er gjennomført er blant annet:

- Områdene foreslått til LNFR endres til Grønn struktur – friområde.
- Nye og eksisterende kjøreveger avsettes med en bredde på 6 m + nødvendige tillegg for kurvatur.
- Annen veggrunn avsettes med minimum 2 m på hver side og ev. ytterligere bredde der det er nødvendig pga. skråningsutslag for skjæring/fylling.
- Endring av veitraseer.
- Større areal for vannforsyningsanlegg.
- Endring av skitrase.
- Revidering av planbestemmelser, nye bestemmelser skal også gjelde eksisterende fritidsbebyggelse.

Oppsummering av 1. gangs høring

Forslaget til reguleringsplan ble sendt på høring med høringsfrist 29.06.2018.

Nedenfor følger et sammendrag av uttalelser innkommet i forbindelse med til off. ettersyn og høring og Rådmannens vurderinger i tilknytning til uttalelsene.

Fylkesmannen i Trøndelag - datert 16.05.2018

Ber kommunen fortsette å involvere reindrifta i planleggingen av skiløyper og barmarksstier. God planlegging og tilrettelegging av løyper bidrar til å minimere de negative konsekvensene av menneskelig ferdsel på reinens beitebruk.

Rådmannens vurdering

Dette er en viktig involvering som bør skje, men som ikke skal styres gjennom reguleringsplan.

Fylkeskommunen i Trøndelag – datert 29.06.2018

Flere av de nye tomtene er plassert nært eksisterende hytter og vil endre omgivelsene betraktelig. Plassering og størrelse på de nye tomtene virker lite gjennomtenkt. Eksempelvis er de seks hyttene H43-H48 tett plassert mellom to veier og vi stiller oss spørrende til om dette vil bli attraktive tomter.

Festetomtene er vist i kartet som sirkel. Disse er eldre tomter som vil være aktuelle å fradele. Vi anbefaler på det sterkeste å måle opp tomtene og få de inn i kartet slik at det blir samsvar mellom plan og fremtidig bruk av området.

Byggegrenser bør angis i plankartet for å vise ytre begrensning for bygningsvolumene. Det bør inn i bestemmelsene at terrenginngrep løses på egen tomt.

I planforslaget er det lagt inn nye veitraseer. Veibredden er enkelte steder opp mot 20 meter, og på enkelte strekninger kommer det annen veggrunn i tillegg.

Etter vår vurdering vil det være liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner i forbindelse med omsøkte tiltak. Vi har derfor ingen spesielle merknader til det aktuelle tiltaket, men minner om den generelle aktsomhets og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.

Rådmannens vurdering

Tomtene er plassert etter vurderinger mht. naboer, landskapsforhold mm, gjort ute i terrenget etter flere befaringer. Tomtene H43- H48 er plassert i et terrassert terreng hvor tomtene er fordelt på tre nivå/rekker.

Innløsning av festetomter reguleres av tomtfesteloven og bør først fastsettes med eiendomsgrenser når innehaverne av hver festetomt ev. ønsker dette.

I hovedsak vil innløsning med grensesetting være styrt av beliggenheten av den etablerte bebyggelsen. Dermed vil dette ikke medføre noen store endringer i arealbruken.

Når byggegrenser ikke er vist gjelder 4 m fra eiendomsgrense iht. PBL., men hvor naboer kan gi samtykke til justeringer innenfor kravene til brannsikkerhet (8 m eller mindre ved brannforebyggende tiltak). Dette vurderes som mest fleksibelt framfor å vise byggegrenser som vil være juridisk bindende og hvor en endring vil kreve dispensasjon ev. reguleringsendring.

Veibredden er nedjustert og endret i plankart.

Bane Nor – datert 07.06.2018

Når det nå legges til rette for flere hyttetomter i området ber vi imidlertid Meråker kommune og tiltakshaver om å vurdere å ta inn et rekkefølgekrav om at det skal etableres gjerde langs jernbanelinja og mot planområdet for å hindre villkryssing og ferdsel i spor. Et gjerde vil være en ekstra barriere mot sporet og føre til at folk ledes til dagens planskilte krysningspunkt.

Rådmannens vurdering

Planen legger til rette for å styre ferdselen via kjørevei og tursti/skiløype til nordsiden av jernbanen via den eksisterende undergangen.

Utvidelsen av P-plass P5 bedrer også adkomstmulighetene til jernbaneundergangen.

Ut over dette, og uavhengig av reguleringsplan, kan det settes opp skilt med informasjon for å styre denne ferdselen.

Tevellia hytteeierlag datert 28.06.2018

Kommentar til pkt 2.2 i planbeskrivelsen: Tevellia Hytteeierlag ga innspill til planarbeidet der en ba om en moderat fortetting i midtfeltet. Dette er etter vårt syn ikke hensyntatt. Av totalt 87 stk nye tomter samt 7 gamle ubebygde er 36 tomter vest for Tevelliveien (tidligere kalt Stasjonsveien).

Ser en bort fra de 6 øverste tomtene i midtfeltet (H40-42), så er de resterende 52 tomtene kanalisert til Kvernhusveien i midtfeltet. I tillegg får 2 eksisterende tomter i Litjliveien nå adkomst via Kvernhusveien.

Hytteeierne oppfatter forslaget som dramatisk med en økning på 120 % i hele Tevellia. Det innebærer en dramatisk fortetting i denne del av feltet. Særpreget for hyttefeltet som et område med små og enkle hytter i dag, kunne vært hensyn-tatt i større grad etter vårt syn.

Planforslaget vil endre feltets karakter betydelig gjennom spesielt de små og mange tomtene H74- H87 i tillegg til klyngen ved H40 -H48. Vi ble presentert et fortettings-område før planarbeidet startet. Det kommenteres at 11 tomter nå er plassert utenfor dette området. Pga. mangedobling av trafikken er det ønskelig at veien utvides noe ved containerne for renovasjon, slik at en kan kjøre ut for stopp og tømning uten å hindre trafikk bak å komme forbi.

Før utbygging kan skje øverst i Kvernhusveien må den nye veistubben V4 etableres. Det må også foretas en oppgradering av resten av veien pga den økte trafikken. Det forventes at eksisterende veier holdes vedlike under anleggsperioden.

Vi ser positivt på at det er tenkt utbedring av eksisterende Tevellivei opp den bratte bakken. For å unngå at kjøretøy sklir utfor veien, kunne det vært et bra tiltak å sette opp et autovern i det bratteste partiet ned mot fastboende eiendom.

Kommentar til pkt 5.2 i planbeskrivelsen: «Nye tomter er plassert slik at utsikten fra eksisterende hytter skal bli lite berørt»

Byggehøyder og bebygd areal (BYA) :

H36 vil, dersom denne blir høy, kunne stenge utsikten mot vest. Her bør høyde begrenses til 5,8 m. Det samme gjelder for H49. H49 og H50 kan med fordel flyttes noe lenger opp langs vei V4a for å få plass til kryssende skispor med forbindelse til hele hyttefeltet.

I planbestemmelser detaljreguleringsplan Tevellia II går det frem at maks mønehøyde kan være 7,5 m. Dette er 1,5 m høyere enn dagens reguleringsplan tillater. Det virker noe tilfeldig de tomtene som har fått begrensning på 5,8 m byggehøyde. På vedlagte kart 7 og 8 har vi markert disse hyttene. I tillegg har vi tegnet inn noen få til som må hensyntas pga bakenforliggende hytte(r). Med bakgrunn i gjeldende reguleringsplan (maks mønehøyde 6,0), bør ikke hytter tillates høyere enn 6,5 m i den nye reguleringsplanen.

Maks BYA er økt dramatisk fra 150 m2 til 300 m2. 300 m2 synes uforholdsmessig høyt. Dette vil medføre at hyttene kan bli svært store og vil ødelegge ytterligere det gamle særpreget for området.

Tomtene i midtfeltet, som nå er kraftig fortettet i det eksisterende hytteområdet, bør i alle fall reduseres til maks 150 m2 BYA, slik det er i dag. Vi har ingen innvendinger om at tomtene vest for Tevelliveien bygges med de begrensninger som er foreslått.

Parkeringsplasser og snuplasser må utformes slik at det blir enkelt med snøbrøyting. Det er en fordel at enkel hytter med parkering langs veien samles i mest mulig grad. Det bør etableres snumuligheter inne ved hyttene som har en vei over en viss lengde, slik at snøbrøyter slipper å rygge ut igjen.

Vi mener at det er riktig at ferdsel som krysser jernbanelinja kanaliseres gjennom den østre undergangen. Slik den planlagte stien rett ned for undergangen nå er tegnet, vil den bli svært bratt. Den bør gå litt på skrå, der stien i dag går. Utbedring av undergangen og stien er omtalt i et senere avsnitt.

Hytteteierlaget har etablert en tursti på tvers i hyttefeltet. Denne er blitt kalt Tverrstien, markert med grønn strek på Plankartet. Stien er ikke fullført helt ut til Litjliveien ennå, men er tenkt i samme trase som planforslaget. Denne stien benyttes av skigåere og det er viktig at det ikke blir for bratt og skarpe svinger. Vi ser et problem ved H76 der det blir en bratt bakke ned med en skarp sving nederst. Her bør en lage svingen slakere slik vi har antydnet på vedlagte kart 8 - H76.

Vei V4c kan med fordel flyttes noe nedover, slik at en kan bevare eksisterende sti og skiløype (Tverrstien). Innkjørsel til H62 og H63 kan da endres. Ved H40 er det tegnet et relativt stort veikryss. I vintersesongen vil det være umulig å kjøre ned på ski her. Egentlig burde veien fra parkeringsplass P5 ikke gå videre til klyngen H40 -H48. I stedet kan disse hyttene få ei forbindelse fra Kvernhusveien. Da slipper en vei og biltrafikk i området nedenfor jernbaneundergangen. Dette er vist på kart 8 ovenfor H61. Her planlegges også en ny grunnvannsbrønn med pumpehus. På vinteren er hytteteierne avhengig av å kunne kjøre opp til pumpehuset for å hente vann. Ny innkjørsel til 49/1/63 er tegnet inn i stedet for adkomst nedenfra som går rett opp en bratt skråning.

Det er også etablert en skiløype som går nedenfor Teveldal Stasjon og videre vestover til Teveldals-leden (snøscooterløypa) og jernbaneundergang i vest. Vi har justert innkjørsel inn til H39 pga skiløypen. Det er viktig at skitraseer i hyttefeltet blir markert på den nye reguleringsplanen.

Dersom de etablerte skitraseer blir ødelagt pga utbyggingen, vil hytteteierne ikke bruke området rundt Tevellia, men heller sette seg i bilen og dra andre steder (Tevelflata, Storlien osv). At det er tilrettelagt for turaktiviteter i og omkring hyttefeltet både sommer og vinter er viktig for valg av hyttetomt i Teveldalen.

Det er lagt opp til utvidelse av parkeringsplass P5 (nedenfor undergang øst) for å kanalisere ferdsel gjennom undergang øst. Dette vil være et ekstra parkeringsareale som en må forvente blir benyttet av personer som kommer utenfra. Vi tror ikke hytteteierne i hyttefeltet vil bruke bilen og kjøre opp til denne parkeringsplassen. Når de først setter seg i bilen, vil de mest sannsynlig kjøre ut av hyttefeltet (over til Tevelflata eller til Storlien). Det er slik vi har erfart så langt. Skiløype gjennom jernbaneundergang øst betinger at en regelmessig fjerner snø pga den lave høyden. Høyden i undergangen er i dag ca 2-2,5 meter på bar mark, og bredden er ca 1,8 meter. Sist vinter var det behov for å ta ut snø 3- 4 ganger, og selv da var det ikke ståhøyde i undergangen. Dette ble utført manuelt med spade av noen velvillige sjeler i hyttefeltet. Dette kan ikke forventes å bli utført på dugnad i fremtiden. Dersom det skal fungere, må det være god adkomst, og god høyde slik at undergangen kan benyttes på en sikker måte. Det må også utføres graving for å fjerne løsmasser på oversiden av linja, slik at det blir en sikker ferdsel ned mot undergangen. Hvem skal ha ansvaret for å brøyte her? Dersom det ikke blir gjort noen forbedringer med undergangen, er vi redd for at trafikken vil øke over jernbanelinja. Helst skulle det vært bygd en ny undergang med større bredde og

høyde. Vi regner med at det er skispor over linja som jernbaneverket sikter til når de har registrert ferdsel her. Skråningen nedenfor undergangen må også utbedres ved å flate ut det skrå terrenget. I reguleringsplanen er denne undergangen blitt meget sentral i forhold til friluftsliv. Det kan vi si oss enig i. Vi mener at en ikke kan forutsette å benytte undergangen slik den er i dag og spesielt på vinteren pga for lav høyde. Det må gjøres noe med denne før en kan sette i gang bygging av flere hytter.

Nord Trøndelag Turistforening har sett på ny trase for sommersti gjennom denne undergangen. De søker å flytte eksisterende tursti fra Teveldal stasjon gjennom skogbeltet til undergangen og opp gjennom skogbeltet. De er videre interessert, om mulig, i å forlenge turstien gjennom hyttefeltet i samarbeid med Tevellia Hytteeierlag. Dette vil gi et mer attraktivt startpunkt for turiststien

Vi har ikke noen innvendinger mot at det reguleres inn en tursti her. Det er for øvrig omtrent samme trase som Turveg på gjeldende reguleringsplan.

Til slutt vil vi nevne at det eksisterende vannanlegget som hytteeierlaget drifter i dag, vil være i drift mens utbyggingen foregår. Inntil VA-anlegget er etablert må utbygger sørge for at ledningene holdes skadefri. Vi henviser til avtalen mellom Meraker Brug og Tevellia Hytteeierlag som ble inngått da vannledningsnettlet ble etablert.

VA-anlegg til hyttene langs Litjliveien er ikke beskrevet i planforslaget. Vi regner med at kommunen tar disse hyttene med i planen når VA etableres nedenfor E14.

Tevellia Hytteeierlag forventer å bli kontaktet under den videre planprosessen og hytteeierlaget kan gjerne presentere sine synspunkter hvis ønskelig.

Rådmannens vurdering

Tettheten på de nye hyttetomtene er ganske vanlig for hyttefelt som planlegges i dag. Skjerpede hensyn, spesielt til landbruk, reindrift, naturvern og friluftsliv gjør at ny fritidsbebyggelse i dag ikke kan planlegges så spredt som det ble gjort tidligere.

Oppgraderingen med vann og avløp bidrar også til behov for nye rom og utvidelse av eksisterende bebyggelse.

De nye tomtene er plassert inn i det hellende og kupert terrenget og mht. til de eksisterende hyttene i området. Områdene hvor den nye bebyggelsen er planlagt tettest (H74-H87 og H40-48) ligger i terreng som skiller de fra den nærmeste eksisterende bebyggelsen.

Oppstartsvarslet for planarbeidet inneholder følgende formulering, sitat:

«Det vil bli lagt til rette for fortetting med ny fritidsbebyggelse innenfor de to områdene avgrenset med røde streker på kartet under. I tillegg vil det bli vurdert nye enkeltstående tomter andre steder innenfor området.» Sitat slutt.

Etter oppgraderingen av området med nye søppelcontainere er det satt av plass til å kjøre ut av veien og inn ved søppelcontainerne for å levere søppel.

Utbedring med ny vei V4 før utbygging av nye tomter kan sikres gjennom en rekkefølgebestemmelse. Rekkefølgebestemmelsen bør knyttes til igangsettingstillatelse for tiltak på de nye tomtene.

Autovern kan ev. settes opp uten at det reguleres gjennom planen.

Vi ser at maks mønehøyde for H36 med fordel kan settes ned til 5,8 m. For H49 og H50 mener vi det landskapsmessig er uproblematisk å ha maks mønehøyde på 7,5 m. Begge disse tomtene ligger på nordvestsiden av en markant rygg. Innsynet mot de 2 tomtene vil i hovedsak være i fra sørvest, der adkomstveien (4a) kommer inn. Terrenget nordøst for tomt

H50 gjør det lite egnet å flytte tomtene H49 og H50 den veien. For å gi plass til skiløypa foreslås grensen til H49 endret.

Forøvrig mener vi det ut i fra landskapsmessige hensyn er forsvarlig å opprettholde 7,5 m som maks mønehøyde for de øvrige tomtene der dette er foreslått.

Økningen i bruksareal – BYA bør bl.a. vurderes ut i fra de ekstra arealbehov som innlegging av vann og avløp medfører; bad/vaskerom o.l. Dette er standard for så og si alle hyttefelt som utbygges i dag, og noe som forventes av de fleste kjøpere av hyttetomt/hytte.

Primært bør maks BYA reguleres i forhold til tomtenes størrelse. I planbestemmelsene, § 2.1 Utnyttelsesgrad, er maks BYA foreslått 30 %. I tillegg, for å begrense bygningsmassen på de største tomtene, er det foreslått en øvre grense på 300 m². For å gjøre denne bestemmelsen mer entydig, foreslås første setning under denne bestemmelsen endret til følgende:

«Innenfor tomtene H1–H76 og H82–H87 tillates maks bebygd areal (BYA) på 30 %, men ikke over 300 m².»

De aller fleste nye tomtene i midtfeltet er godt under 1000 m², og vil dermed ikke komme opp i mot maksgrensen på 300 m². For eks. vil en tomt på 750 m² få et bebygd areal på maks 225 m².

Tomtene vest for Tevelliveien, dvs. H1-H35 samt H38, ligger i hovedsak god avskjermet mot eksisterende bebyggelse. Derfor bør disse tomtene få opprettholdt 300 m² som maks BYA. For å imøtekomme hytteeierlaget foreslås 250 m² som maksgrense for BYA på alle de øvrige nye- og de eksisterende hyttetomtene innenfor planområdet. Dette vil gi eierne av de eksisterende tomtene større muligheter til utvidelse av bebyggelsen. Noe som kan bli mer aktuelt når mulighetene for å legge inn vann og avløp nå blir bedre.

I planforslaget er det lagt til rette med snuplasser/ vendehamrer der det er vurdert å være behov for det. Det samme gjelder felles parkeringsplasser.

Forslag om å justere traseen for gangveien fram til jernbaneundergangen er tatt til følge som foreslått.

For å opprettholde sti-/skiløypetraseen der denne er merket i dag, er ca. 60 m² av det sørvestre hjørnet av H76 tas ut og løypetraseen flyttes inn langs den nye tomtegrensen.

Hytteeierlagets forslag til endringer mht. ønsket løype-/skitrase er nøye vurdert etter en ny befarings. For å kunne kombinere utbyggingen i planforslaget med bruken av traseen for sti/skiløype er følgende av endringer i plan basert på hytteeierlagets merknader:

1. Veien som er vist fra P5 og opp forbi jernbane-undergangen og videre over til gangvei ved tomt H46 tas ut av planforslaget.

2. I stede får hyttene H40-H46, samt de 2 eksisterende hyttene her, veiadkomst ved forlengelse av Kvernhusveien inn fra sørøst.

Dette gir også veiadkomst til det nye pumpehuset og ny innkjørsel til 49/1/63, som foreslått av eieren.

Med denne endringen tas ca. 80 m vei nedenfor jernbaneundergangen ut av plan. I stede vises denne traseen som gangvei. Dette gir også bedre plass for skiløype-/stitraseen på denne strekningen og opp til jernbaneundergangen. Endringene er vist på kartutsnitt ned til venstre.

Rådmannen ser ikke at det er plass til å flytte veitrase 4c og tomtene H62 og H63 høyere opp for å få plass til løypeetraseen parallelt på overside av veitraseen her. Dvs. at den samme traseen bør benyttes til vei og skiløype.

Foreslått justering av innkjørsel til H39 av hensyn til skiløypeetraseen rett nedenfor denne tomte er endret.

Utvidelsen av P-plass P5 mot nordøst, omtrent til dobbel størrelse, beholdes i plan for å bidra til å kanalisere ferdselen til jernbaneundergangen.

Utgraving for å få økt høyden på passasjen gjennom jernbaneundergangen er en sak som i første rekke må fremmes for Bane Nor. Undergangen ligger på Bane Nor sin eiendom og utenfor planområdet og kan derfor ikke reguleres gjennom denne plan.

Gangvei som er vist fram til undergangen er et arealformål under samferdsel (jf. kart- og planforskriften). Utgraving av traseen fram mot undergangen vurderes å være i tråd med dette arealformålet, hvis dette skulle bli aktuelt. Da også i samråd med Bane NOR.

Traseen for at den aktuelle turstien fra nedre del av Tevelliveien og opp til jernbaneundergangen er tatt inn og vises som turveg på plankartet, slik hytteeierlaget har skissert.

Ivaretagelse av eksisterende anlegg ved utbygging av nye veier og VA-anlegg, er forhold som skjer mellom de berørte partene her men som ikke reguleres gjennom denne planen.

Nord-Trøndelag Turistforening – datert 26.05.2018

Nord-Trøndelag Turistforening bruker i dag deler av planområdet til både kryssing og som utgangspunkt for turstien i retning nord-øst mot Skurdalsporten og videre til Angeltjønnhytta. Hovedsakelig har ferdselen til nå tatt utgangspunkt i Teveldal Stasjon, men risikoen knyttet til kryssing av jernbanen gjør det ønskelig å legge opp til å krysse jernbanen gjennom undergangen like sør-øst for stasjonen. Den nye traséen herfra er allerede gått opp sammen med en representant fra Tevellia Hytteierlag, og møter dagens sti rett over skogbeltet nord for undergangen (Se figur 1). En kryssing her understøttes av Bane Nors innspill til planarbeidet datert 03.05.17 hvor det påpekes at det er registrert en del uønsket og ulovlig kryssing i området. Vårt primærønske i planområdet vil være med på å imøtekomme dette og samtidig øke kvaliteten på hyttefeltet for både hytteeiere og andre brukere.

Alternativ 1, primærønske.

Nord-Trøndelag Turistforening får anledning til å bruke gangveien som planlegges til undergangen samt selve undergangen som del av den nye traséen. I tillegg anbefaler vi at det blir tatt høyde for opparbeidelse av parkeringsplasser i reguleringsplanen. Like etter avkjøring fra E14 vil være en naturlig plass for å unngå mye bilkjøring i hyttefeltet. Sammen med representant for hytteeierlaget, er stien herfra hovedsakelig gått opp langs grøftetrasé for kabel gjennom hyttefeltet til undergangen. I tillegg til at tilreisende slipper å kjøre gjennom feltet, vil også flere av hyttefolket kunne gå rett inn på stien og enklere komme seg til fjellet. Alternativet vil også frigjøre en del parkeringsplasser på Teveldal stasjon. Til informasjon har vi søkt grunneierne Teveldal Almanning og Meraker Brug om å godkjenne traséen.

Alternativ 2, sekundærønske (kartutsnitt under) Vi får anledning til å bruke stien fra parkeringen ved undergangen samt selve jernbaneundergangen. Vi anbefaler også her at det i reguleringsplanen tas høyde for økt ferdsel og noe parkeringsbehov.

Rådmannens vurdering

Er enig at alternativ 1 er bedre og dette vises på plankartet.

Are Reiten festetomt 49/1/63 – datert 29.06.2018

Ønsker å flytte innkjørselen til 50 m nordvest for å få en flat innkjøring til hytta.

Rådmannens vurdering

Dette er tatt til følge.

Halvor Hjem-Hansen eier 49/586 – datert 29.06.2018

Som der nevnt er det viktig at Tevellias spesielle grunnpreg med sin naturlige og spredte hyttebebyggelse forsøkes opprettholdt. Nettopp dette preget har tilført området noen særegne positive kvaliteter som blant annet har lagt til rette for gode familievennlige naturopplevelser i områdene mellom hyttene.

For den nye reguleringsplanen er det i utkast til planbestemmelser § 2.1 foreslått at bebygd areal (BYA) er maks 30 % eller 300 m². Dette bryter klart med kommunens arealplan som begrenser BYA til 200 m². Utnytting på 300 m² eller 30 % vil utgjøre en stor forskjell i forhold til arealplanens maksgrense på 200 m², særlig vil dette vises på små tomteareal. Det er ikke gitt noen god begrunnelse for et slikt stort avvik fra arealplanen.

Reguleringsplan Tevellia II bør holde seg innenfor de grenser for BYA som følger av kommunens arealplan.

BYA er definert i byggt teknisk forskrift og i departementets veileder "Grad av utnytting». Det fremgår der at parkeringsareal på terreng regnes med ved beregningen av BYA, noe som ikke stemmer med definisjonen i planens utkast til planbestemmelser § 2.1. Jeg ber kommunen påse at det ikke oppstår noen uklarheter om hva som skal utledes av planbestemmelsene og at man er tydelig på hva som blir kommunens vurdering av maks BYA for planen. Kommunen bes detaljert ettergå om flere hytter, på grunn av terrengforhold og omgivelser, bør ha lavere mønehøyde enn 7,5 meter.

Rådmannens vurdering

Merknaden er inntil flere av de samme momentene som hytteeierlaget har, om hvordan planforslaget vil påvirke og endre hyttefeltet slik det fremstår i dag. Det er gjort vurderinger av disse innvendingene på rådmannens vurdering av hytteeierlaget innspill.

Det vises til den forenklete konsekvensvurderingen for avviket fra maks utnyttelsesgrad i kommuneplan. Konsekvensvurderingen ble utlagt ifb. Offentlig ettersyn og høring. Det vises også til kommentarene (side 5) til hytteeierlagets merknad til samme tema. Bl.a. foreslår Meraker Brug å gå ned til 250 m² som maks BYA for alle nye tomter øst for Tevelliveien, samt at dette også skal gjelde for alle eksisterende hyttetomter.

Parkeringsareal ble ikke inkludert i BYA etter at kommunen i et møte ifb. med planarbeidet opplyste om at dette var et unntak som gjelder for fritidsbebyggelse. Mønehøyde er endret fra 7,5 m til 5,8 m for tomtene H36 og H85, slik Hytteeierlagets har foreslått.

Helge Evensen eier 49/598 – datert 17.06.2018

Reagerer mot forslaget intensive utbygging helt inntil vår eiendom med bl.a. bilvei og parkerings-plass inntil vår eiendomsgrense. Denne fortetning innebærer at området vil bli

mere likt et bolig-område enn et hytteområde. Ettersom vi bor i et byområde vil dette forringe og til dels ødelegge vår bruksverdi av hytta.

Det positive med Tevellia hyttefelt er bl.a. at det noe plass mellom hyttene og vi får litt privatliv og ro når vi oppholder oss der. Dette er for oss en viktig trivselsfaktor og det fremlagte forslag vil forringe dette forhold.

Jeg ønsker og håper at utbygger og den kommunale regulerings myndighet kan ha forståelse for vår innsigelse. Vi ønsker fortsatt å kunne ha glede av å benytte hytta. Blir høringsutkastet stadfestet uendret, blir bruksverdien for vår del forringet. En utbygging av området etter tidligere planer anser vi fortsatt vil være uproblematisk. Samtidig vil vi bemerke at eventuell tilknytning til vann og avløp kan være av interesse.

Rådmannens vurdering

Så lenge Evensen og hans nabo på 49/599, rett øst for tomt 49/598, ikke ønsker vei (ca 55 meter veistrekning) og ikke P-plass mellom de 2 tomtene vil dette ikke bli utbygd.

Felles P-plass P10 for H76-H87 ligger ca 20 m «bak» hytta til Evensen. Den nærmeste hytta, H87, kommer ca 30 meter fra Evensen sin hytte.

Evensen sin tomt ligger høyere enn de nye tomtene H76-H87, vest for denne. Videre er det god plass rundt denne tomten som har god utsikt mot sør og er uforstyrret av ny bebyggelse.

Maurin Steinar Krogseth - datert 28.06.2018

Disponerer hytte på gbnr.49/1/109 som eies av HEIDI KROGSETH BERG og BENTE KROGSETH.

Hyttetomt H32 må tas ut av planforslaget. Dette søkket oversvømmes hver vår av store vannmengder under snøsmelting og er uegnet for bebyggelse.

Rådmannens vurdering

Tomt H32 er tatt ut planforslaget

Øystein Lund eier gbnr.49/614 – datert 27.06.2018

Hytteeierforeningen har tidligere oppfordret til en forsiktig fortetting inn mot eksisterende hyttebebyggelse. Det forslaget som nå er ute til høring, har absolutt ikke tatt det til følge.

Mellom nye tomter får dere fortette som dere vil, men det må være lov å forlange at nye tomter legges i rimelig god avstand fra eksisterende hyttebebyggelse. Ellers vil de eksisterende hyttene falle betydelig i verdi. Man kan spørre seg om hvem som vil være ansvarlig for et slikt betydelig verdifall ? Vi som eier eldre hytter i Tevellia, har ervervet dem ut fra eksisterende biotop, tetthet og øvrige forhold.

Hvis foreslått reguleringsplan blir gjennomført, og bebygd, ser jeg ingen vits i å fortsette å ha hytte i Tevellia. Med den tetthet som det legges opp til, kan jeg heller ikke se at dette vil bli særlig attraktive tomter. Flere tomter er også lagt utenfor opprinnelig reguleringsområde. Er det greit da? Er det ikke rimelig at de følger opprinnelig område ?

I området rundt min hytte må følgende kreves:

H38 mellom meg og Ulrichsen ligger utenfor reguleringsområde, og må strykes. Strykkes må også tomtene H33, H34 og H35. Der er det et større myrområde som ikke er egnet til bebyggelse, og dessuten for nært min tomt.

Når det gjelder vei fram til hytta mi, bør vel den tegnes lenger enn til eiendomsgrensa, men helt fram til hytta? I tilfelle det en gang i fremtiden kan bli aktuelt å legge vei helt fram.

Uvettig fortetting i etablerte hytteområder er klassisk konfliktstoff. Jeg hører om andre steder

også hvor konfliktnivået er høyt. Jeg var på hyttebesøk for et par uker siden i forbindelse med skifte av strømmåler.

Jeg ble sjokkert over hogsten som er foretatt. Her er hogd kloss inntil eiendomsgrensa. Det ser ikke ut med stygge spor etter hogstmaskin og kvisthauger alle steder.

Rådmannens vurdering

I brev datert 19.05.18 med varsel om oppstart av reguleringsarbeidet står det bl.a. følgende: «Det vil bli lagt til rette for fortetting med ny fritidsbebyggelse innenfor de to områdene avgrenset med røde streker på kartet under. I tillegg vil det bli vurdert nye enkeltstående tomter andre steder innenfor området.»

Tomt H38 ligger på samme nivå, sørøst for 49/614. Hytta på 49/614 er orientert med front mot sørvest, som er den veien terrenget heller her. H38 blir liggende på siden av 49/614 med uthuset mellom hytta og H38. En hytte på H38 vil ikke skjerme for utsikten fra hytta eller uteplassen på 49/614.

Hytter på H33, H34 og H35 kommer markant nedenfor hytta på 49/614. En hytte sentralt på H34, vil komme 7-8 meter lavere i terrenget enn denne hytta, ved maks mønehøyde på 7,5 vil møne komme omtrent på samme høyde som gulvet på 49/614.

Bebyggelse på H35 i vest vil komme enda lavere og mer enn 30 m i fra hytta på 49/614. Bebyggelsen på H33 vil komme ca. 4-5 m lavere og ikke nærmere enn ca 35 m i fra hytta på 49/614.

Ut i fra beliggenheten av tomt 49/614, høydeforskjellene og avstandene til tomt H33-H35 og H38, mener rådmann at planforslaget bør være en akseptabel løsning.

Oppsummering av 2. gangs høring

Forslaget til reguleringsplan ble etter endringer sendt på 2. gangs høring med høringsfrist 01.03.2019.

Nedenfor følger et sammendrag av uttalelser innkommet i forbindelse med til off. ettersyn og høring og Rådmannens vurderinger i tilknytning til uttalelsene.

Fylkesmannen i Trøndelag – datert 18.01.2019

Samfunnssikkerhet Det foreligger en ROS-analyse i planforslaget med stedvis noen enkle beskrivelser. Fylkesmannen påpeker at analysen med fordel kunne henvist til oppdaterte kilder som veileder for ROS-analyser fra DSB 2017 samt at det er en svakhet at analysen ikke bruker tilgjengelig og viktige kilder som kommunens helhetlige ROS-analyse og beredskapsplaner, evt også tilliggende områders ROS-analyser. Noe det er påpekt at det ikke er i denne analysen.

I øvrig ingen merknad

Rådmannens vurdering

ROS analysen i kommuneplanens arealdel er overgripende for hele Meråker kommune og er ikke detaljert for å gi føringer til ROS analysen for Tevellia II. De reguleringsplaner som finns i Teveldalen området er eldre og inneholder tyver ikke ROS analyser.

Mattilsynet – datert 21.02.2019

Arealet med vannuttak/borebrønn som er under etablering lengst nord i planområdet, like nedenfor Teveldalen stasjon, er avsatt med et areal til formålet *Vannforsyningsanlegg*. Vi finner ingen definisjon om hvilken føring og beskyttelse dette arealformålet vil gi for kilden. Vi presiserer at det er viktig at det etableres tilstrekkelige hensynssoner med klare beskrivelser av hvilke restriksjoner som gjelder innenfor sonen(e).

Rådmannens vurdering

Hensynsone for vannuttak vil bli lagt med plankart.

Trøndelag fylkeskommune – datert 01.03.2019

I vår uttalelse 29.06.2018 uttalte vi at plandokumentene burde forbedres. Vi stilte spørsmålsteget rundt plassering og størrelse på tomtene. Det er nå tatt en gjennomgang og det er gjort små endringer både på kartet og i bestemmelsene. Vi viser til de faglige rådene i forrige uttalelse, og har ingen tilføyelser utover dette. I bestemmelsene §1.5 aktsomhetsplikt kulturminner ber vi om at Sør-Trøndelag fylkeskommune endres til Trøndelag fylkeskommune.

Rådmannens vurdering

Tomtene er plassert etter vurderinger mht. naboer, landskapsforhold mm, gjort ute i terrenget etter flere befaringer. Tomtene H43- H48 er plassert i et terrassert terreng hvor tomtene er fordelt på tre nivå/rekker.

Sør-Trøndelag fylkeskommune vil endres til Trøndelag fylkeskommune i planbestemmelsene §1.5.

Vurdering

Reguleringsplanen er utarbeidet i dialog med administrasjonen i kommunen, og er i hovedsak i tråd med de innspill som kommunen har gitt.

Det er gjennomført møte med tiltakshaver AS Meraker Brug om følgende momenter:

Forslaget til reguleringsplan avviker fra kommuneplanens arealdel på følgende punkter:

- Arealplanen legger begrensinger på maksimalt BYA – maks 200m². Forslaget til ny reguleringsplan åpner for større BYA.

Rådmannen har stilt krav om at forslaget til reguleringsplan måtte suppleres med en forenklet konsekvensvurdering vedrørende de overnevnte avvikene i forhold til kommuneplanens arealdel.

Konklusjonen i konsekvensutredningen:

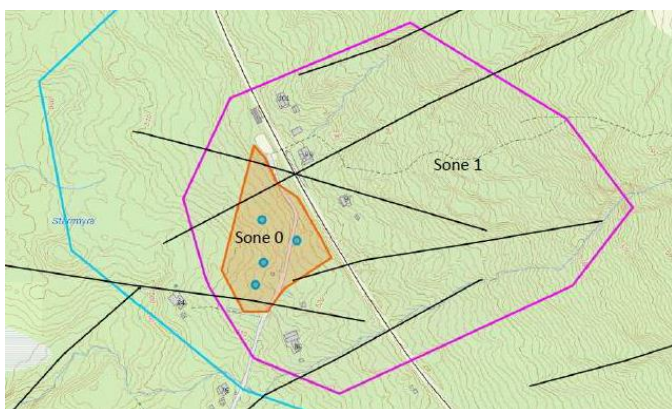
Økning i maks bebygd areal fra 200 m² til 300 m² gir en viss påvirkning på landskapsbilde ved at det gir større terrenginngrep og større bebyggelse på hver tomt. Bebyggelsen vil bli noe mer synlig i de nære omgivelsene og på avstand. Utfyllende bestemmelser for terrengtilpassinger inkludert tilpassede mønehøyder, vil redusere virkningene av økt BYA. De positive virkningene av økt BYA med mer attraktive hyttetomter og ringvirkningene av dette, vurderes samlet sett å veie tyngre enn de negative virkningene.

Ut i nasjonale forventinger om høyere utnyttingsgrad av utbyggingsarealer, bør det kunne åpnes for BYA utover det som framgår av kommuneplanens arealdel, like rekkehusbebyggelse til fritidsformål.

Planforslaget anses å imøtekomme dagens behov/krav for fritidsbebyggelse med høy standard og tilrettelagt infrastruktur som også ivaretar øvrige miljøhensyn.

Det er ellers i hovedsak tatt hensyn til de mange av de merknadene som er kommet inn under høringen. Disse endringer er samlet så store at reguleringsplan Tevellia II ble sent ut på en ny høring.

Det er innkommet krav vernesone kring vannforsyningsanlegg. Dette foreslås bli lagt med i plankart og planbestemmelser, i henhold til kart i klausuleringsplan for Tevellia.



Sone 0 vil bli vannforsyningsanlegg og sone 1 vil bli hensynsone vannområde.

Forslaget til ny detaljreguleringsplan for Tevellia II er i samsvar med dagens behov, regelverk, nasjonale interesser og gjeldende kommuneplanens arealdel.

Konklusjon

Rådmannen innstiller på at detaljreguleringsplan for Tevellia II - planid 2017005 kan vedtas slik forslaget foreligger fra tiltakshaver jfr plan- og bygningsloven § 12-10 med følgende endring:

- Område for vannforsyningsanlegg bli utøkt i samsvar med sone 0 i klausuleringsplan.
- Hensynsone for vannområde blir lagt til i samsvar med sone 1 i klausuleringsplan.