

Planbeskrivelse

Forslag til reguleringsplan i Teveldal, Meråker Kommune Steinfjellet II, Planid 2017008

**Planen er utarbeidet av Humle AS, Prost Castbergs vei 5, 7051 Trondheim
Plankonsulent er Bernt Lorentzen, tlf 950 44 477, e-post: Bernt@Humble.no**

**Oppdragsgiver er Teveldal Sameie DA, org nr 918565914
Som representerer Teveldal Sameie Gnr/Bnr 49/471 i Meråker Kommune**

Sameiet består av 7 grunneiere, hver med like stor andel:

**Brit Storøien, Meråker
Leif Magnar Storøien, Meråker
Bernt Lorentzen, Trondheim
Bente Irene Strand, Gjerdrum
Peter Steinsvoll, Meråker
Steinar Teveldal, Inderøy
Teveldal Turistgård AS, Meråker**



Innholdsregister

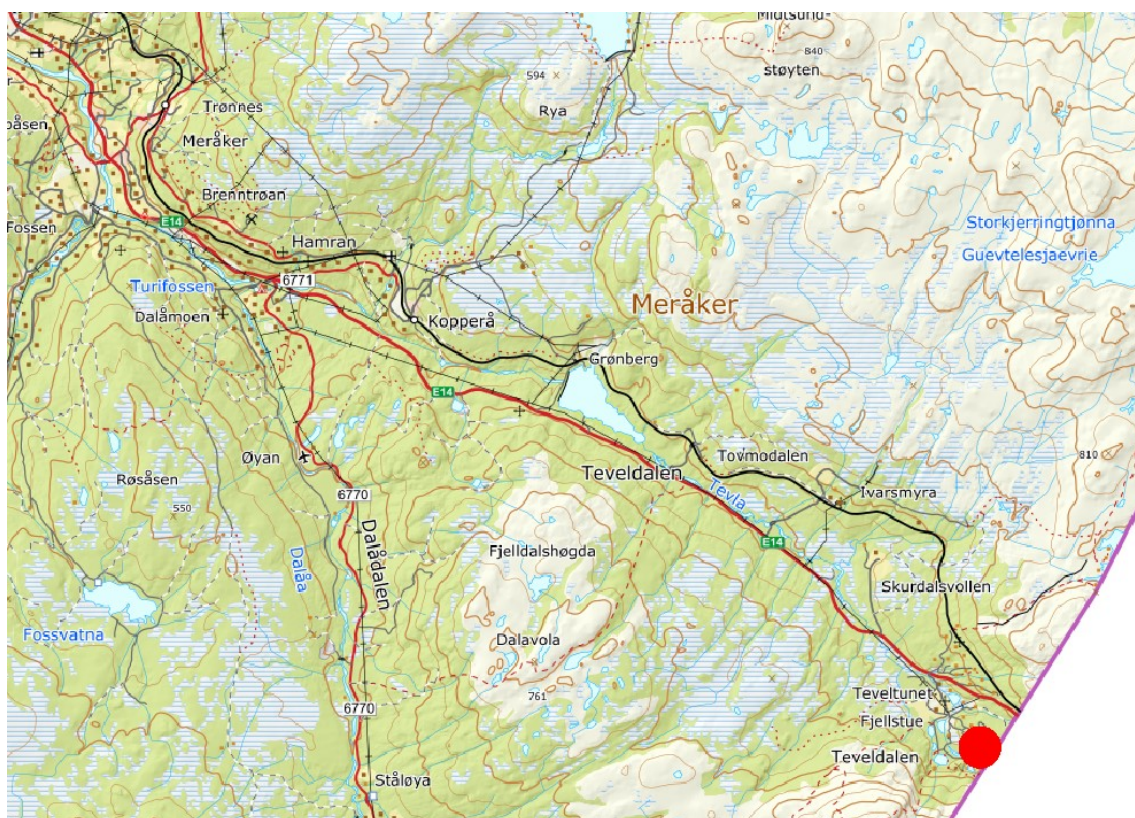
1 Innledning	
1.1 Planområdets beliggenhet	3
1.2 Historikk	3
1.3 Behov for omregulering nå	4
1.5 Målsetting	4
2 Planprosess	
2.1 Status reguleringsplan	4
2.2 Oppstartsmøte	4
2.3 Varsel om oppstart av planarbeid	4
2.4 Innspill til oppstart av planarbeid	5
3 Planstatus	
3.1 Reguleringsendringer i planområdet fram til i dag	6
4 Planområdet	
4.1 Plankart i nytt reguleringsforslag	8
4.2 Endringer av arealbruk i planområdet	9
5 Hovedtrekk i planen	
5.1 Omdisponering av areal	9
5.2 Kombinert areal A	10
5.3 Fritidsbebyggelse B1	10
5.4 Fritidsbebyggelse B2-B5	10
5.5 Kombinert areal C	10
5.6 Nærmiljøanlegg D	11
5.7 Idrettsanlegg E	11
5.8 Idrettsanlegg F	11
5.9 Ferdsel	11
5.10 Adkomst og kjøreveier	13
5.11 Teknisk infrastruktur	14
6 Forhold til andre planer i området	
6.1 Andre reguleringsplaner	14
6.2 Forhold til eksisterende planområder	14
6.3 Integrasjon mellom planene	15



1. Innledning

1.1 Planområdet beliggenhet

Veiadkomst gjennom Steinfjellet Hyttegrennd og gjennom Teveltunet. Nærmeste naboer et Teveltunet og Rypetoppen Adventurepark. Det er planlagt sykkelsti og skiløype over grensen til Storlien med sitt handelssentrum, alpinbakker, lysløyper, restauranter osv. Her finnes attraktive turområder i alle himmelretninger, bla a Sylan Nasjonalpark. Jakt og fiske i nærområdet.



Planområdet ligger i Teveldal, Meråker Kommune. Grunneier er Teveldal Sameie, Gnr/Bnr 49/471. Tilstøtende grunneiere er Meraker Brug AS, Teveldal Turistgård AS og Sverige. Deler av planområdet er en utvidelse av Steinfjellet Hyttegrennd.

1.2 Historikk

Store deler av det aktuelle planområdet har i lang tid vært tiltenkt en stor utbygging av skitrekk og alpinbakker. Anlegget skulle krysse riksgrensen, E14 og jernbanen for å knyttes sammen med anlegget på Storlien. Reguleringsplan ble laget av Meraker Brug i 1986, revidert plan av Øyvind Haarsaker i 1998. Dette har foreløpig ikke latt seg realisere. En stor del av det opprinnelige planområdet utgjør nå "Steinfjellet Hyttegrennd" hvor en reguleringsplan vedtatt 26.06.2006 gjelder. Siden den gang har Rypetoppen Adventurepark etablert seg i området og Teveltunet Fjellstuer har utvidet sin aktivitet.



Teveldalen er blitt mer kjent som en attraktiv destinasjon og mange flere besøkende benytter seg av tilbudene som finnes.

1.3 Behov for omregulering nå

I Teveldal arbeides det nå med flere reguleringsplaner samtidig, og disse planene griper inn i hverandre. Planene vil samlet sett utgjøre en stor fortetting av hytter, leiligheter for utleie, veier, parkeringsplasser osv. Det blir fler folk og mer trafikk. Rypetoppen Adventurepark ønsker å utvide tilbudet sitt med flere typer aktiviteter. Teveltunet benytter friareal i området til spennende gruppeaktiviteter for sine gjester, og vil utvide dette til å omfatte alpine aktiviteter, wakeboardbane, paintballskyting mm.

I en slik fortetting av bebyggelse og aktiviteter vil området ved Teveltunet/Rypetoppen peke seg ut som et sentrum. Og nettopp her er det at reguleringsplanene for Teveltunet, Rypetoppen og Teveldal Sameie møter hverandre. Det er behov for samordnete planer på nesten alle typer infrastruktur. Veier, parkering, elforsyning, VA, skiløyper, gangveier, stier, sykkelstier, rasteplasser, skileikområder, snøskutertrasseer. Dette må det taes hensyn til i planene og det må gjøres nå.

Det vil på lengre sikt også være behov for nye areal til fritidsbebyggelse og naturbasert næringsvirksomhet.

1.4 Målsetting

Teveldal er et område med fantastisk beliggenhet og natur. Forslagstiller (Teveldal Sameie) har stor tro på effekten de nye reguleringsplanene samlet sett kan gi. Man ser at enkelte andre tilsvarende destinasjoner har blitt ”trendy” og kommet i en rivende utvikling. Dette gir lokalsamfunnet nye arbeidsplasser og spennende utviklingsmuligheter. Det kan absolutt skje i Teveldal også.

Planutviklingen har stagnert i noen år nå. Både Teveltunet og Rypetoppen har ferdige planforslag som er stoppet i prosessen – tilsynelatende fordi avklaringer mot tilstøtende planer mangler. I vår plan har vi satt av store areal med fleksible formål – nettopp til integrasjon mellom planene. Dette håper vi kan være et viktig bidrag til at den samlede planprosessen i Teveldal kommer videre.

2. Planprosess

2.1 Status reguleringsplan

Ny Planid = 2017008 oppstart 29.09.2017
Erstatter delvis tidligere plan Planid 2006003 og
Meråker Kommuneplans Arealdel (2015)

2.2 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte hos Meråker Kommune 29.09.2017.
Referat ligger vedlagt

2.3 Varsel om oppstart av planarbeid.

Varsel med kart er annonsert i Stjørdalens Blad og sendt ut som brev eller e-post til ca. 70 naboer i henhold til liste fra Meråker Kommune. Også til 9 offentlige institusjoner som alle har svart eller kvittert for mottak. Det ble orientert om planene på årsmøtet i Steinfjellet Hyttegrend.
Varslene ligger vedlagt.



2.4 Innspill til oppstart av planarbeid

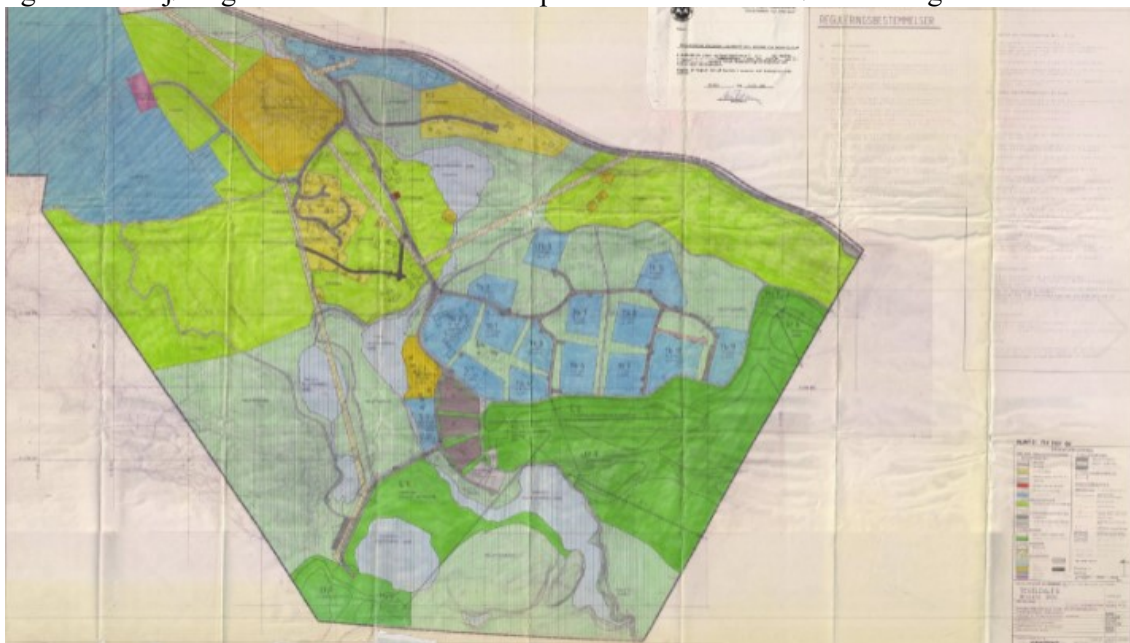
Sammedrag av innspill til oppstart av planarbeidet	Innspillenes overensstemmelse med planen	Eventuelle tiltak
Fylkesmannen i Trøndelag Ønsker tidlig dialog i planprosess Setter krav til kvalitet - Landbruksavdelingen Samle inngrep i størst mulig grad. Nye hytter i tilknytning til eksisterende felt. Utnytte eksisterende infrastruktur. - Reindrift Nye hytter i tilknytning til eksisterende felt. Konsekvens for reindrift Dialog med reinbeitedistrikt - Klima og miljø Nye hytter i tilknytning til eksisterende felt. Hensyn til naturtyper og mangfold Samfunnssikkerhet	Overensstemmelse Overensstemmelse Overensstemmelse Overensstemmelse Overensstemmelse	Referat og skisse fra oppstartsmøte levert Behandles i konsekvensutredningen. Reinbeitedistrikt varslet Behandles i konsekvensutredningen
Trøndelag Fylkeskommune Ønsker tidlig dialog i planprosess Setter krav til kvalitet		Referat og skisse fra oppstartsmøte levert
NVE Generell orientering om NVEs rolle som sektormyndighet vedr flom, skred, vassdrag grunnvann, energiproduksjon og kraftlinjer.		Fagområdet behandles i ROS-analysen
Direktoratet for mineralforvaltning Gjør oppmerksom på at planområdet berører grusforekomsten Flaten.		Behandles i konsekvensutredningen
Sametinget Krever å få befare området m.h.t. samiske kulturminner	Kulturminner med tilhørende vernesone er integrert i planen	Befaring gjennomført
Færen Reinbeitedistrikt Bekrefter mottatt varsel uten kommentarer		
Statens vegvesen Bekrefter mottatt varsel uten kommentarer		
Länsstyrelsen Jämtlands Län Bekrefter mottatt varsel		
Åre Kommune Bekrefter mottatt varsel		
Privatpersoner Ingen formelle henvendelser		



3. Planstatus

3.1 Reguleringsendringer i planområdet fram til i dag.

Planen om et stort svensk/norsk alpinanlegg er gammel og materialiserte seg for første gang i 1986 i form av en reguleringsplan initiert av AS Meraker Brug. Alpinanlegget med 3 skiheiser og flere nedkjøringer dekker i sin helhet det planområdet som nå søkes omregulert.



Reguleringsplan for Teveldal 1986

Ny reguleringsplan ble vedtatt i 1998, initiert av Teveltunet Fjellstuer. En stor del av alpinbakken er tatt ut av planen.



Reguleringsplan for Teveldal 1998



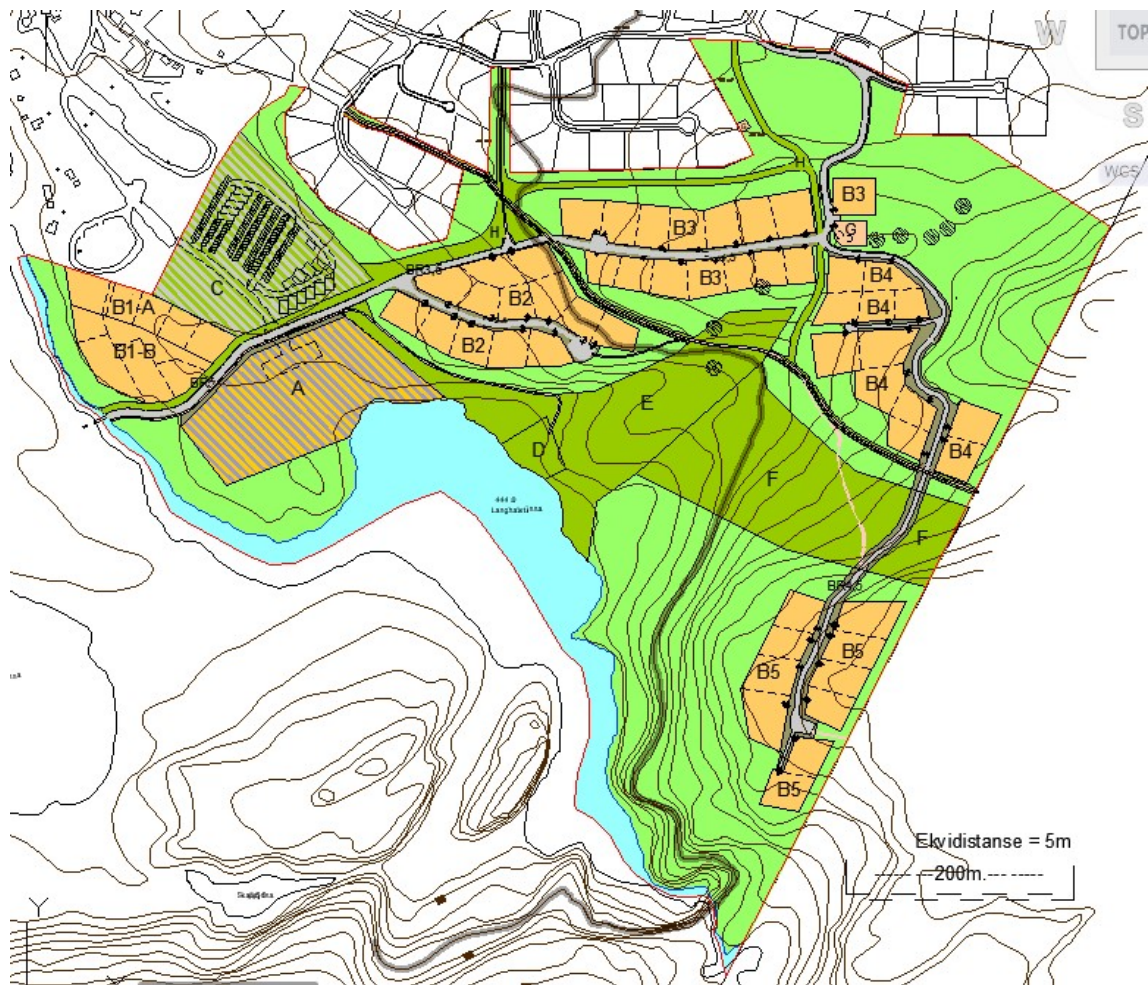
Reguleringsplanen er inntatt i "Meråker kommuneplan arealdel 2015"



* Av ukjent årsak er det i kommuneplanen inntegnet to små teiger med LNRF formål (5100) og en med Fritids og turisformål (1170) innenfor det aktuelle planområdet. En del av dette arealet er stupbratt og brukes av Rypetoppen Adventurepark som klatrevegg. En annen del fungerer som leirplass og aktivitetsområde for Teveltunet Fjellstuer. I gjeldende reguleringsplan er arealene definert til Friområde (3040) og Idrettsanlegg (1400) Vi tror dette beror på en tegnefeil i kommuneplanen.

4 Planområdet

4.1 Plankart i nytt reguleringsforslag



A= Område for turistbasert næringsvirksomhet

B= Fritidsboliger

C= Parkering, skiarena og gjennomfartvei

D= Nærmiljøanlegg. Brygge, båtskjul, bod, danseplatt grillplasser

E= Skileik, aktivitetsområde

F= Kommersielle aktiviteter, alpinanlegg

G= Høgdebasseng for drikkevann

H= Skiløyper



4.2 Endringer av arealbruk i planområdet

Formål	Opprinnelig regulering 1986	Gjeldende reguleringsplan	Gjeldende arealdels plan	Nytt planforslag
LNFR (5100)			Ca 35 da.	0 da.
Fritids og turistformål (1170)			Ca 11 da.	0 da.
Friluftsområde i sjø og vassdrag (6700)	Ca 32 da.	Ca 32 da.	Ca 32 da.	Ca 32 da.
Idrettsanlegg (1400) skiløyper (1420) nærmiljøanlegg (1440)	Ca 249 da.	Ca 103 da.	Ca 96 da.	53,3 da.
Fritidsbebyggelse (1120)			Ca 26 da.	64,3 da.
Veier (2010)				Ca 6,6 da.
Gangvei, sykkelvei (2015)				Ca 2,8 da.
Veikant (2019)				Ca 8,6 da.
Kombinert bygg-anlegg/turistformål (1900)				16,6 da.
Kombinert samferdsel/idrettsanlegg (2900)	Ca 25 da.			17,7 da.
Teknisk infrastruktur (2100)				0,9 da.
Friområde (3040)	Ca 50 da.	Ca 221 da.	Ca 156 da.	Ca 153,2 da.
Totalt	356 da.	356 da.	356 da.	356 da.

Tabellen viser hvordan et planlagt dominerende skianlegg gradvis viker plass for andre formål. Konsekvenser av endret arealbruk er behandlet i vedlagte "Konsekvensutredning"

5 Hovedtrekk i planen

5.1 Omdisponering av areal

Planen innebærer i grove trekk en omdisponering av areal som tidligere var avsatt til skitrekk og alpinbakker. Planen innebærer en utvidelse av Steinfjellet Hyttegrend, og imøtekommer Rypetoppen Adventurepark og Teveltunets behov for areal til eksisterende og framtidige aktiviteter og infrastruktur. Det er avsatt plass til et nedskalert alpin/skileikområde, framtidig naturbasert næringsvirksomhet, en felles samlingsplass med brygge, skiarena, skiløyper, stier, sykkelstier og annet som brukerne av området har etterspurt.



5.2 Kombinert areal A

Naturen langs Langhalstjønna er usedvanlig vakker, og dette arealet er avsatt til etablering av eventuelle nye naturbaserte turistbedrifter i Teveldal. Reguleringsbestemmelsene beskriver hvilke rammer som gjelder for oppdeling, aktiviteter og bygningstyper.

5.3 Fritidsbebyggelse B1

Feltet ligger i et område med turistbedrifter og mye aktivitet. Arealet egner seg godt for utbygging av utleieenheter tilknyttet dette.

5.4 Fritidsbebyggelse B2-B5

Dette er en utvidelse av det eksisterende Steinfjellet Hyttegrend. Og som der ligger tomtene i kompakte felt. Inntegnede interne grenser og stikkeveier er alle indikative. Disse kan brukes om tradisjonelle hytter skal bygges. Men markedet kan etterspørre flere typer fritidshus og det kan bli behov for fleksibilitet. Reguleringsbestemmelsene beskriver hvilke rammer som gjelder for valg av tomtengrenser bygningstyper.

Feltet B5 ligger høgst i feltet og gies derfor særskilte restriksjoner. Det skal være lav bebyggelse for å unngå silhuettvirkning og torv på alle tak for å unngå generell synlighet i terrenget. Feltet ligger på et platå ganske nære fossen Brudesløret, men 100m høyere i terrenget. Bebyggelsen blir ikke synlig fra området rundt Brudesløret og de indre delene av Langhalstjønna.

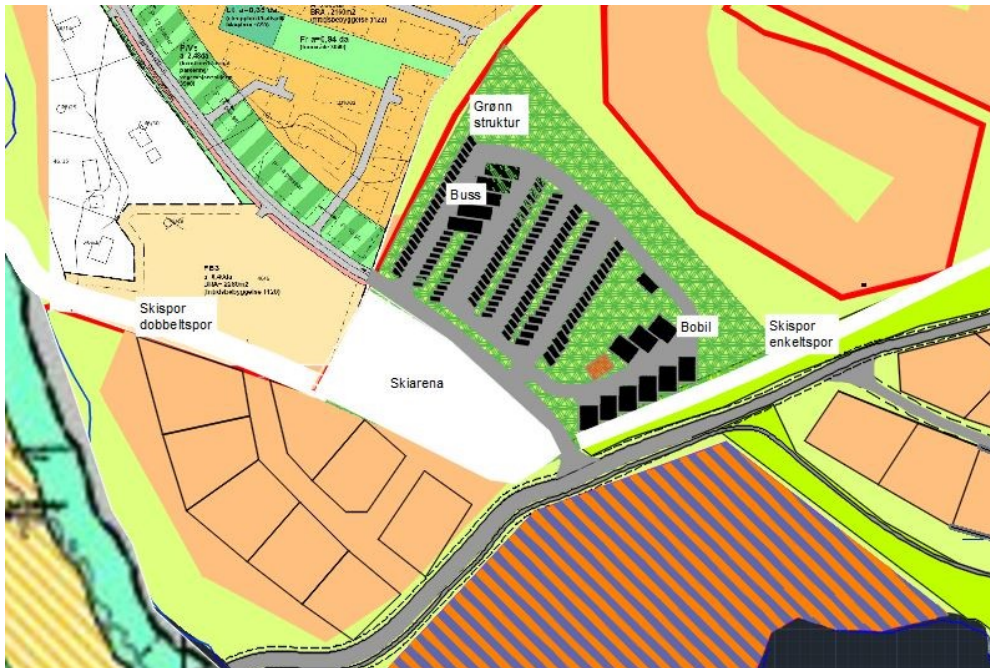
5.5 Kombinert areal C

Rypetoppen og Teveltunet utvikler reguleringsplaner på tilstøtende områder. Begge har allerede etablerte aktiviteter inne på Teveldal Sameiets planområde og begge har ønsker om å etablere flere. All adkomst til Rypetoppen har fram til nå gått over planområdet, med en stor parkeringsplass på Teveltunets grunn. Det er uklart hvordan de nye planløsningene til slutt vil passe sammen. På kombinert areal C er det avsatt plass til en ny hovedparkeringsplass for aktivitetstilbudene i Teveldal, usikkert i hvilken grad denne løsningen vil bli brukt. Over parkeringsplassen er det kjørevei og sti mot Rypetoppen og til veier og stier i Steinfjellet Hyttegrend.

En del av plassen kan vinters tid nyttes til et start/målområde for Teveldal Velforenings skiløype til Storbekken / Flåvollen / Finnhaugan / Stordalen. På sikt er det planer om at trasseen opparbeides ytterligere, lysløype kan bli aktuelt. En finansieringsplan er allerede foreslått.

Kombinert areal C kan anvendes fleksibelt. Her kan også være utstillinger, konkurranser, idrettsarrangementer eller andre plasskrevende aktiviteter.





Eksempel på utforming av parkeringsareal, skiarena og skiløyper ved kombinert areal C

5.6 Nærmiljøanlegg D

Her kan etableres et sosialt samlingssted for hyttefamilier i Steinfjellet Hyttegend. En brygge, en danseplatt, bål plass, grillplasser, et båtskjul og en utstyrsbod. Reguleringsbestemmelsene angir detaljer.

5.7 Idrettsanlegg E

Området E forventes brukt til skileik og kanskje med et lite skitrekk. Minimal bearbeiding av terreng er nødvendig og bakken vil sommers tid framstå som "friområde".

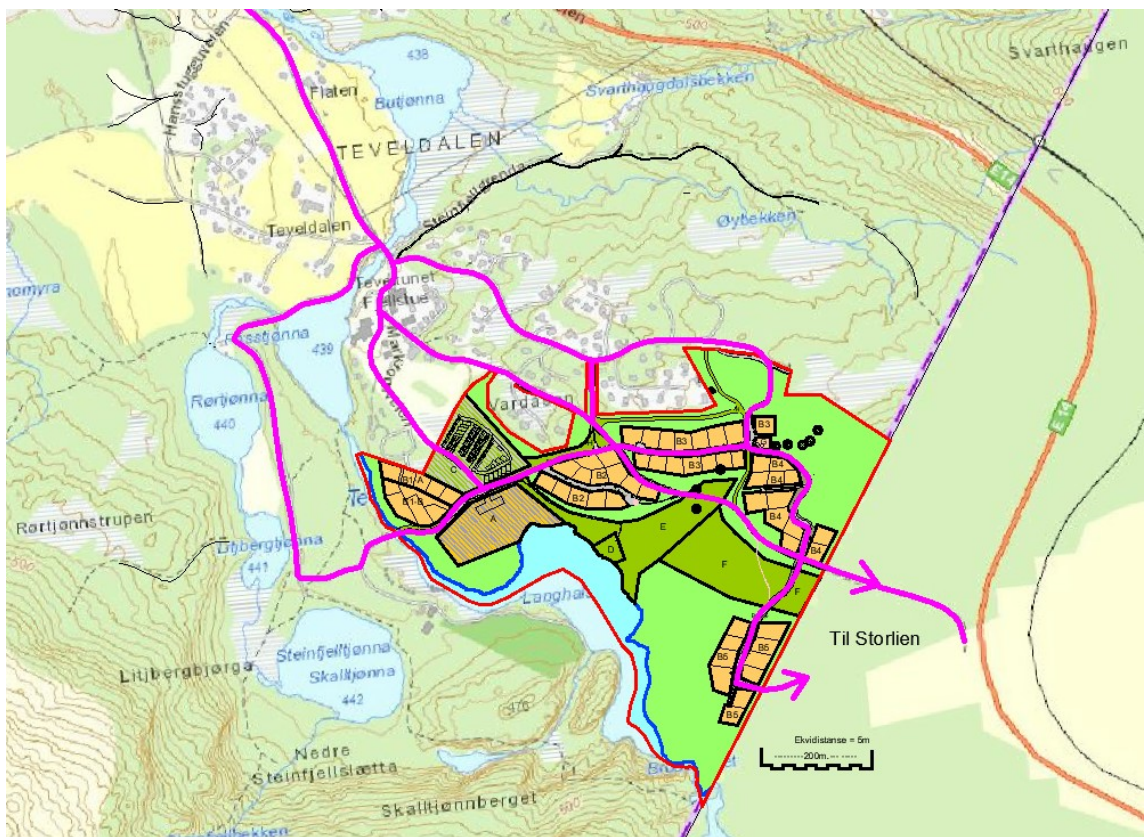
5.8 Idrettsanlegg F

Området er reservert for kommersielle aktiviteter med midlertidige leirplasser, naturstier, slalombakker og liknende. Her holdes også muligheten åpen for en eventuell realisering av planene om et norsk-svensk alpinanlegg fra Teveldal til Storlien

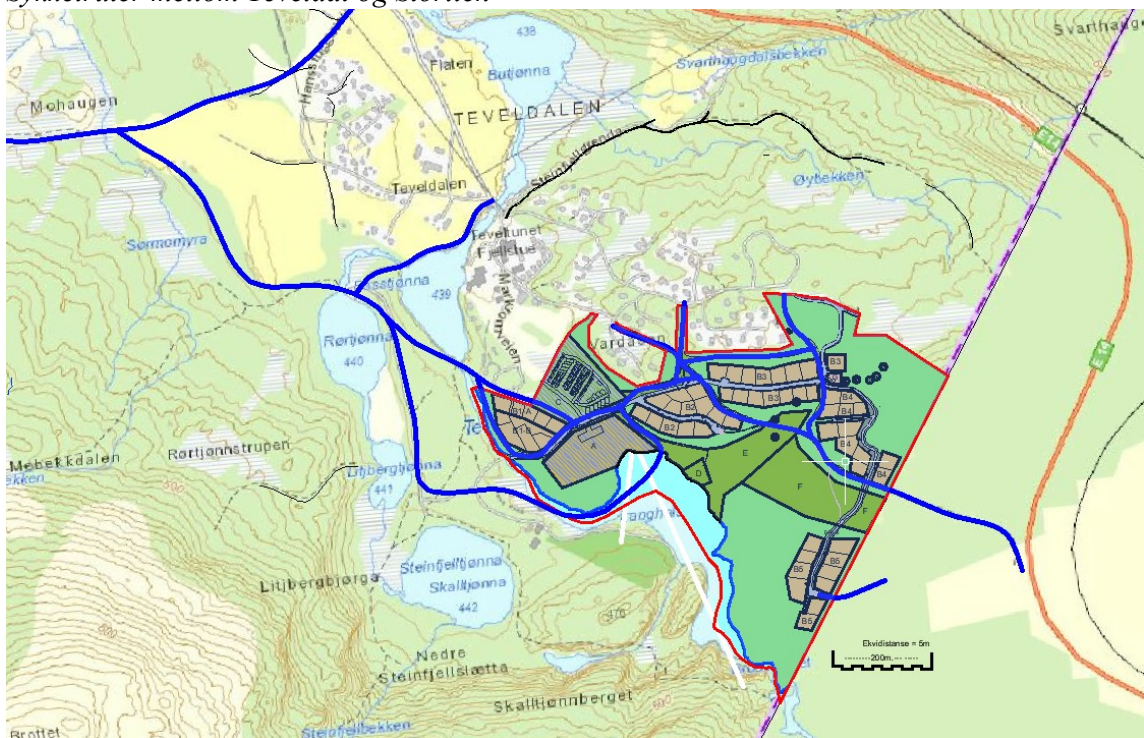
5.9 Ferdsel

Gjennom planområdet er det inntegnet gode stier, sykkelstier og skiløyper. Dette gjør alle de vanlig turmålene lettere tilgjengelig og avlaster terrenget i friområdet her hvor ferdselen kan bli relativt stor. Også Storlien med sine butikker og andre tilbud blir tilgjengelig uten bruk av bil. Slik tilrettelegging fremmer folkehelsen og dette er i tråd med kommunens overordnede planer.



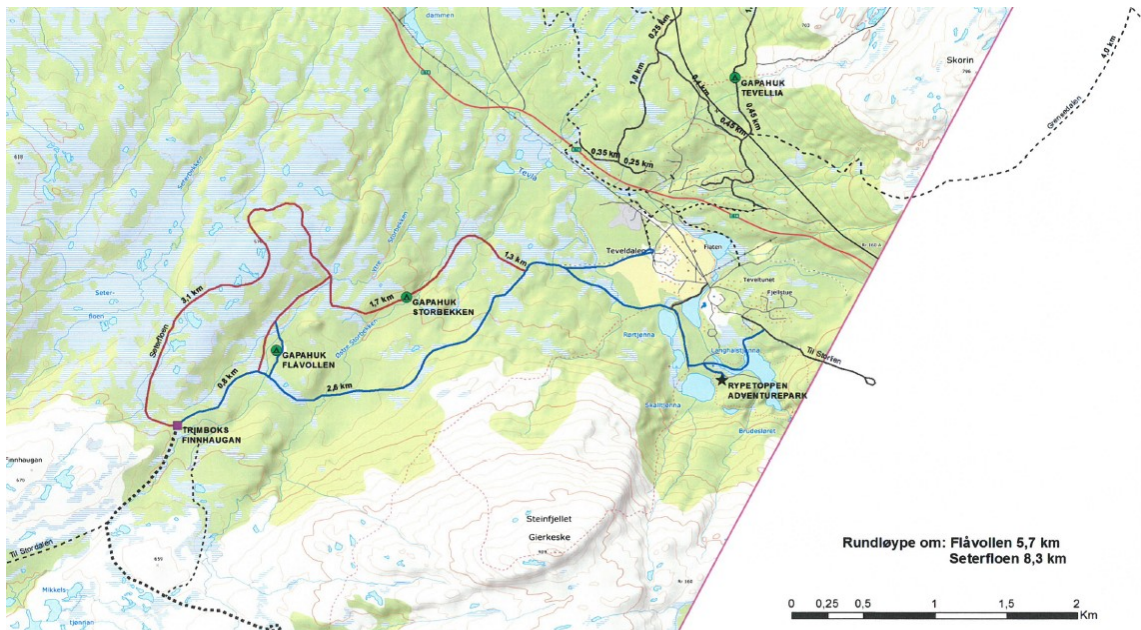


Sykkelruter mellom Teveldal og Storlien



Eksisterende og planlagte skiløyper (inkl. alternativer)

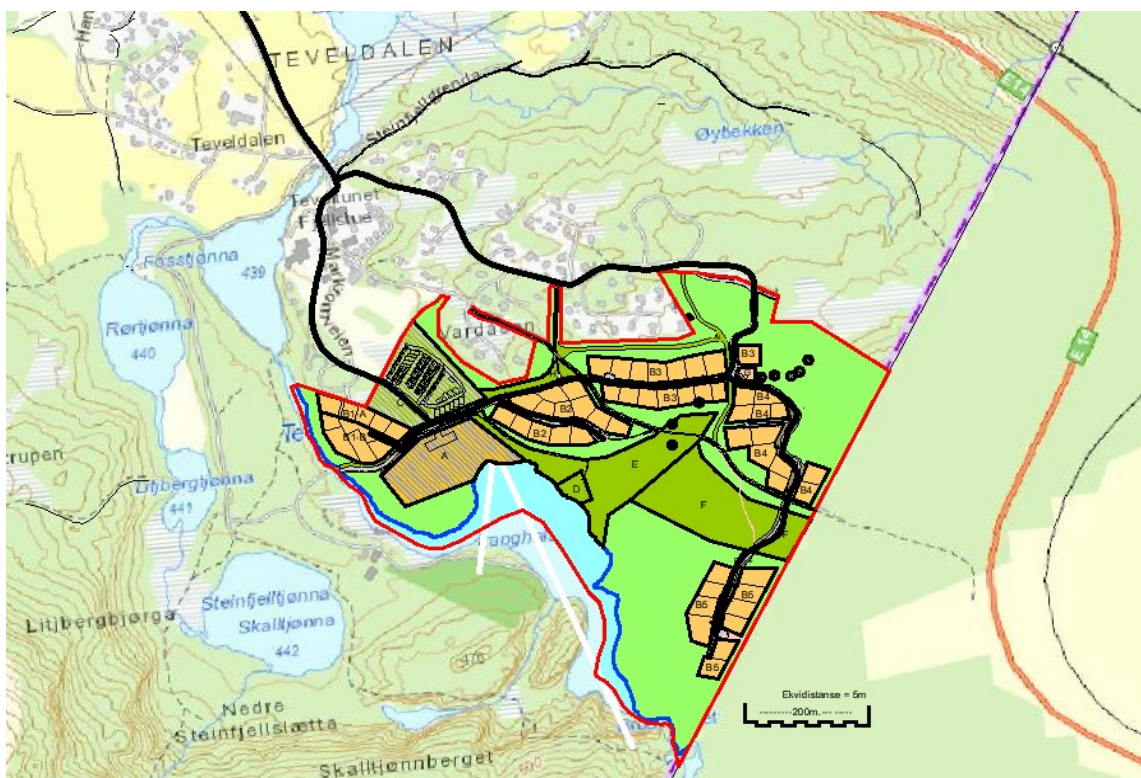




*Hytteforeningens kart over oppkjørte løyper i Teveldalen.
Oppkjøring av løyper registreres på Loyper.net*

5.10 Adkomst og kjøreveier

Det er veiadkomst til alle byggeområder i planen, og all parkering skal skje inne på de enkelte tomtene. Trafikk fordeles på to adkomstveier: gjennom Steinfjellet Hyttegrennd eller gjennom Teveltunet Fjellstuer. Ikke vinterbrøyting mellom felt B2 og B3 slik at skiløyper prioriteres.



Fordeling av trafikk til planområdet



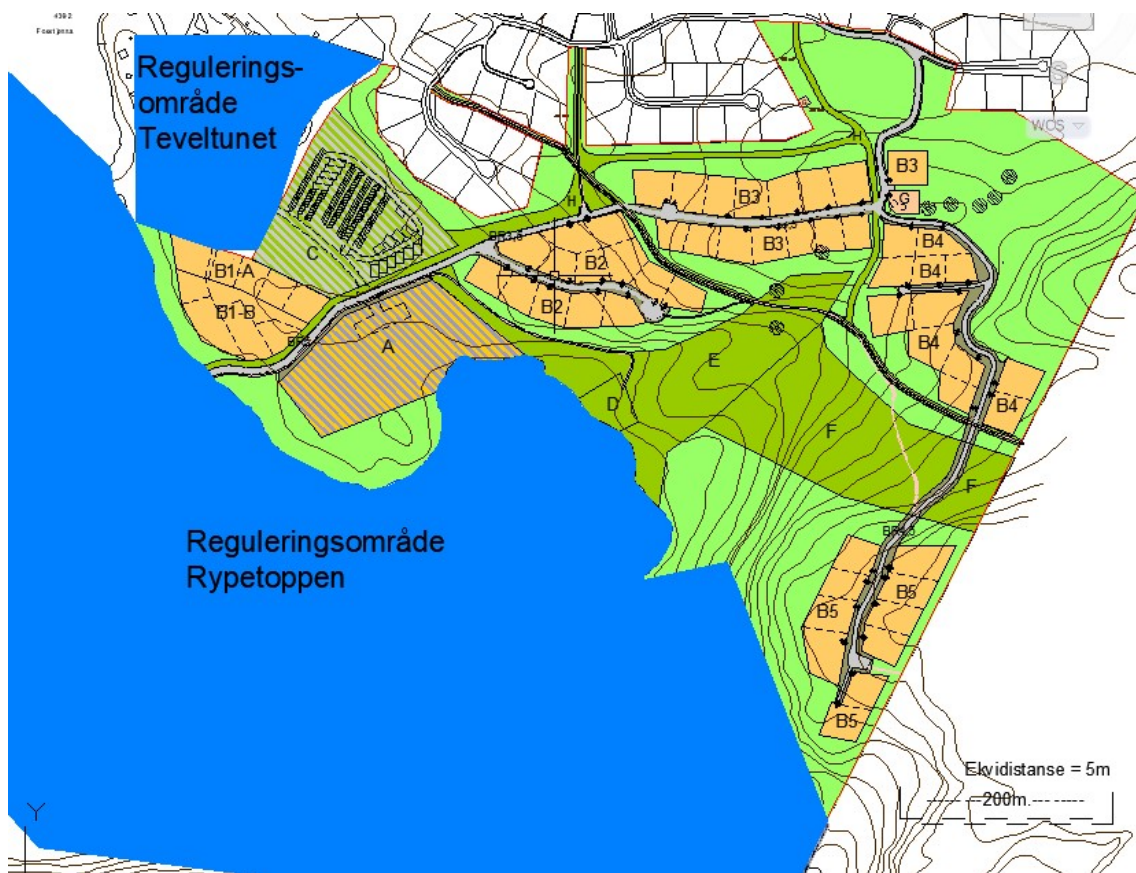
5.11 Teknisk infrastruktur

Alle enheter pålegges obligatorisk tilknytning til strøm og offentlig vann og avløpsanlegg. Dette skal beskrives i hvert enkelt skjøte.

6 Forhold til andre planer i området

6.1 Andre reguleringsplaner

Tilstøtende eiendommer Teveltunet Fjellstuer og Rypetoppen Klatrepark har begge planforslag liggende som ennå ikke er behandlet av planmyndighetene. Begge ønsker å utvide sine aktivitetsområder inne på Teveldal Sameie sitt planområde. Utforming og realisering av deres planer vil delvis bero på utfallet av denne plansaken.



Tre sammenhengende planforslag er under utvikling.

I dette planforslaget legges det til rette for å imøtekomme Teveltunets og Rypetoppens behov. Her er avsatt store areal for adkomstveier, parkering, nye aktivitetsområder og framtidige utvidelser.

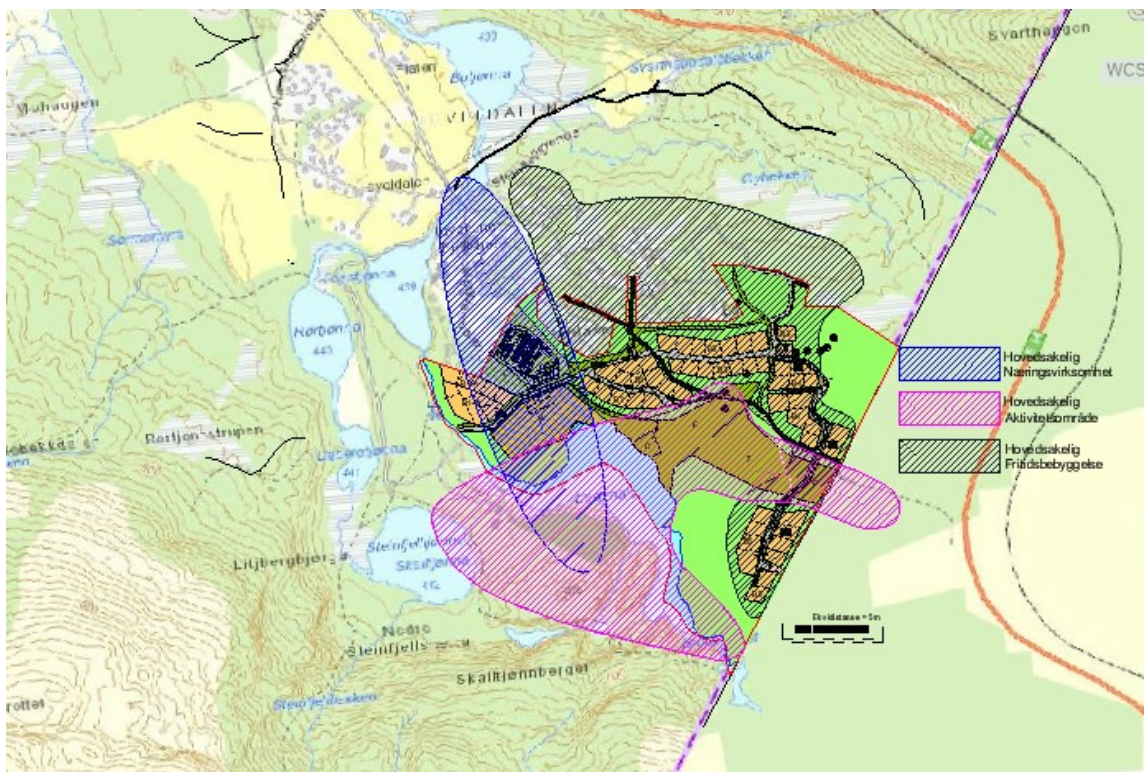
6.2 Forhold til eksisterende planområder

Planen innebærer også en utvidelse av Steinfjellet Hyttegrennd. Hyttegrenda får vesentlig bedre tilgjengelighet til skiløyper, gang og sykkelveier i området samt et skileikområde og et nærmiljøanlegg med brygge, båthus, danseplatt osv ved Langhalstjønnna.



6.3 Integrasjon mellom planområdene

Endringer som gjøres i en de tilstøtende planområdene vil gi stor påvirkning på de andre. Planforslaget tar høyde for en helhetlig utvikling av området.

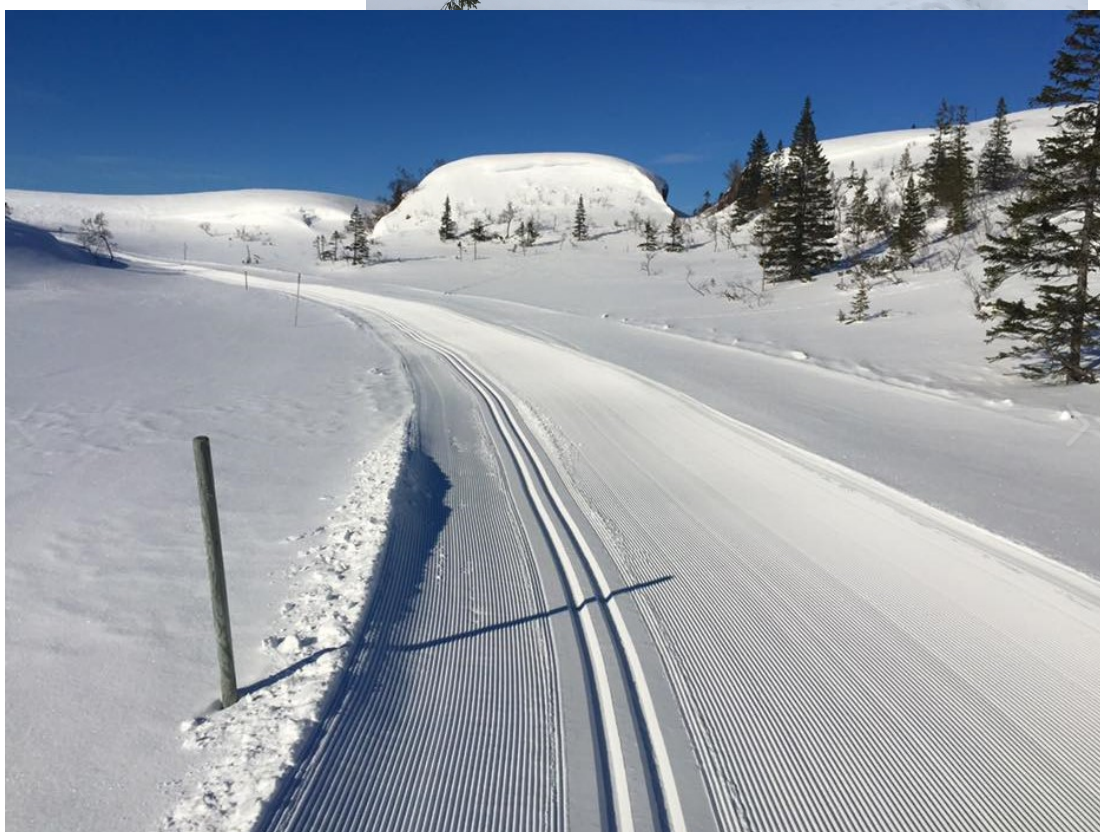


Teveltunet og Rypetoppen er de viktigste bedriftene i Teveldal og i planområdet er arealet mellom disse også avsatt til nye turistnæringer og aktiviteter. Det legges til rette for en "næringsklynge" hvor bedriftene kan samarbeide på mange plan og gjøre seg nytte av et samlet større kundegrunnlag og andre synergi-effekter.





*Vakre hytter i
Steinfjellet Hyttegrend
passer godt inn i naturen.
Nærhet til spennede urørt
natur, Sylan nasjonalpark,
Rypetoppen Klatrepark,
Teveltunet, Storlien og
masse annet.*





*Aldri kjedelig på
Rypetoppen Adventurepark*



*Vakre Teveltunetbyr på
Uforglemmelige opplevelser*

