PLANBESKRIVELSE

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

Dato: 12.09.2021.

Planen er utarbeidet av Humle AS, Prost Castbergs vei 5, 7051 Trondheim
Plankonsulent er Bernt Lorentzen, tlf 950 44 477, e-post: Bernt@Humle.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**

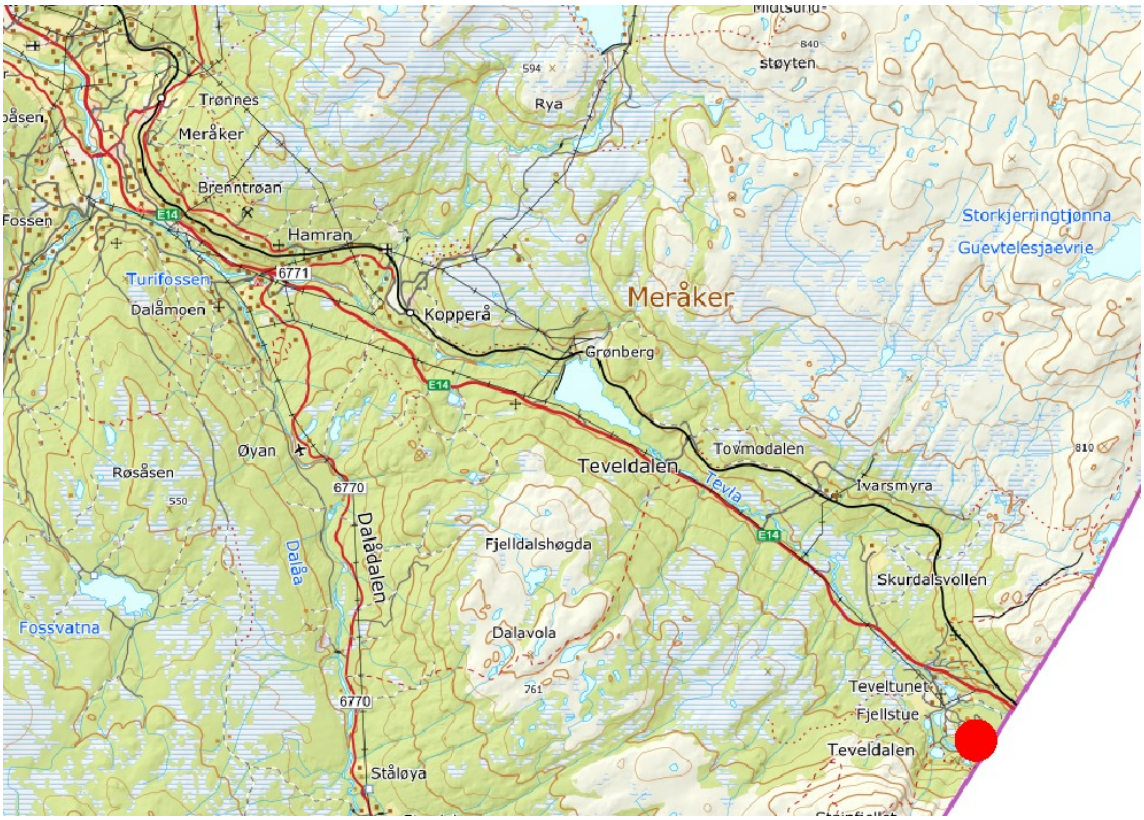
5 Hovedtrekk i planen
- **5.1 Omdisponering av areal 9**
- **5.2 Kombinert areal A 10**
- **5.3 Fritidsbebyggelse B1 10**
- **5.4 Fritidsbebyggelse B2-B4 10**
- **5.5 Kombinert areal C 10**
- **5.6 Nærmiljøanlegg D 10**
- **5.7 Idrettsanlegg E 10**
- **5.8 Idrettsanlegg F 10**
- **5.9 Ferdsel 10**
- **5.10 Adkomst og kjøreveier 12**
- **5.11 Teknisk infrastruktur 13**

6 Forhold til andre planer i området
- **6.1 Andre reguleringsplaner 13**
- **6.2 Forhold til eksisterende planområder 13**
- **6.3 Integrasjon mellom planene 14**

1. Innledning

1.1 Planområdets beliggenhet

I Meråker Kommune, helt inne ved grensen til Sverige, ligger Teveldal. Veiadkomst fra E14 og langs Markromvegen til turistbedriften Teveltunet. Videre enten gjennom Steinfjellet Hyttegrend eller gjennom Teveltunet.
Nærmeste naboer et Teveltunet og Rypetoppen Adventurepark. Det er turvei 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 Hyttegrend.

1.2 Historikk

Store deler av det aktuelle området 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 Hyttegrend" hvor en reguleringsplan vedtatt 26.06.2006 gjelder. Siden den gang har Rypetoppen Adventurepark etablert seg i området og Teveltunet Fjellstuer har stadig utviklet sin

virksomhet med nye bygninger og aktiviteter. Teveldalen er blitt mer kjent som en attraktiv destinasjon stadig flere besøkende benytter seg av tilbudene som finnes.

1.3 Behov for omregulering nå

I Teveldal arbeides det med flere reguleringplaner 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 og lignende.
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 tas hensyn til i planene og det må gjøres nå.
Det vil på lengre sikt være behov for nye areal til fritidsbebyggelse og naturbasert næringsvirksomhet. Dette tar vi høgde for i planen.

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 arbeidet har vi lagt mye vekt på god integrasjon mot naboenes planer. Dette håper vi kan være et viktig bidrag til at den samlete planprosessen i Teveldal kan komme 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.

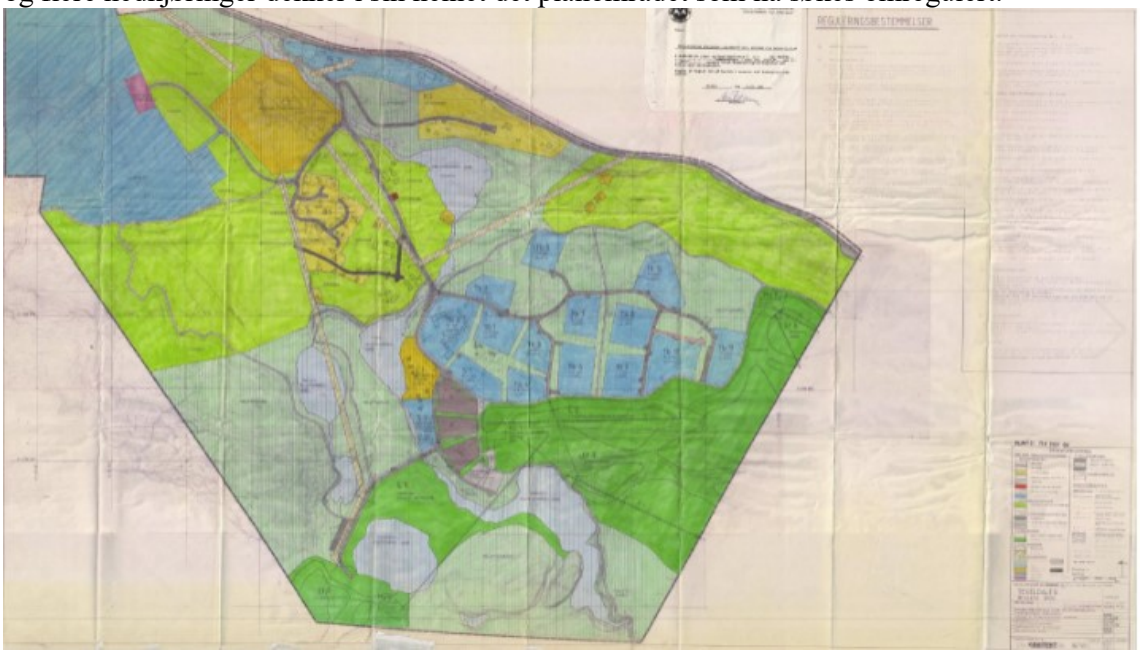
2.4 Innspill til oppstart av planarbeid

Sammendrag av innspill til oppstart av planarbeidet	Innspillenes overensstemmelse med planen	Eventuelle tiltak
Fylkesmannen i Trøndelag		
Ønsker tidlig dialog i planprosess		Referat og skisse fra oppstartsmøte levert
Setter krav til kvalitet		
- Landbruksavdelingen		
Samle inngrep i størst mulig grad.	Overensstemmelse	
Nye hytter i tilknytning til eksisterende felt.	Overensstemmelse	
Utnytte eksisterende infrastruktur.	Overensstemmelse	
- Reindrift		
Nye hytter i tilknytning til eksisterende felt.	Overensstemmelse	
Konsekvens for reindrift		Behandles i konsekvensutredningen.
Dialog med reinbeitedistrikt		Reinbeitedistrikt varslet
- Klima og miljø		
Nye hytter i tilknytning til eksisterende felt.	Overensstemmelse	
Hensyn til naturtyper og mangfold		Behandles i konsekvensutredn.
Samfunnssikkerhet		Behandles i ROS-analyse
Trøndelag Fylkeskommune		
Ønsker tidlig dialog i planprosess		Referat og skisse fra oppstartsmøte levert
Setter krav til kvalitet		
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		
Essand Reinbeitedistrikt		Befaring gjennomført
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.



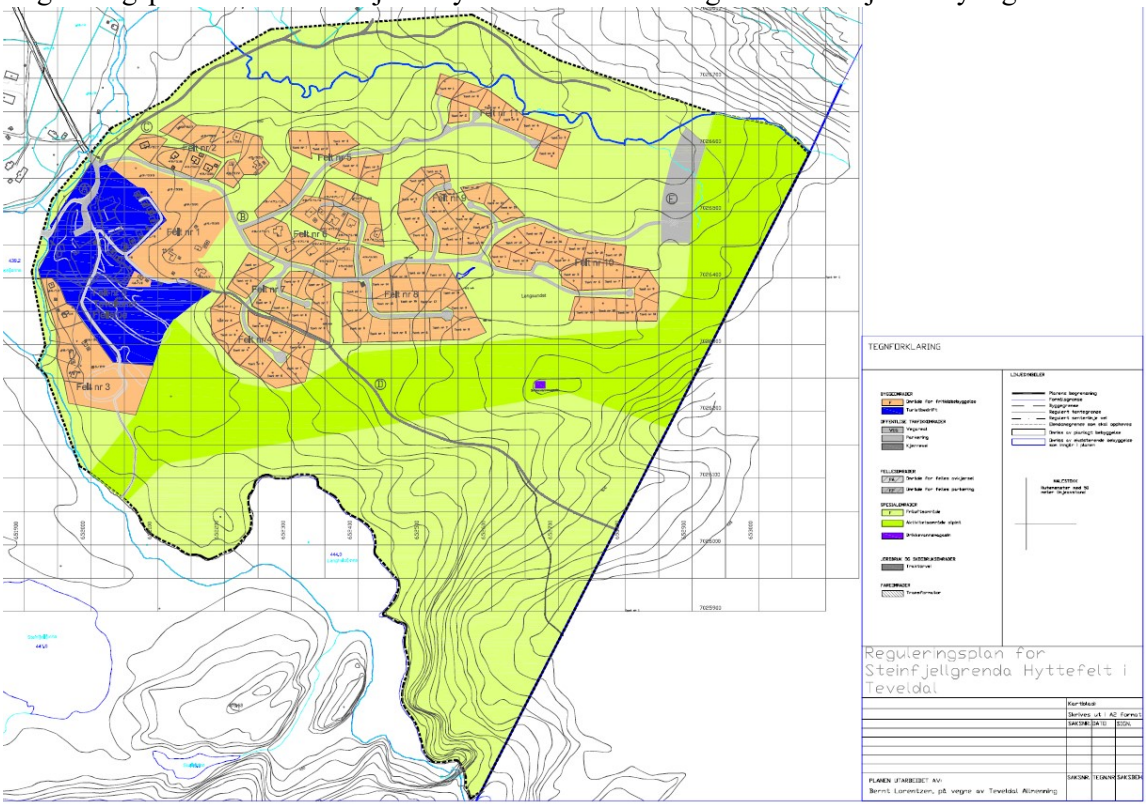
Reguleringsplan for Teveldal 1986

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



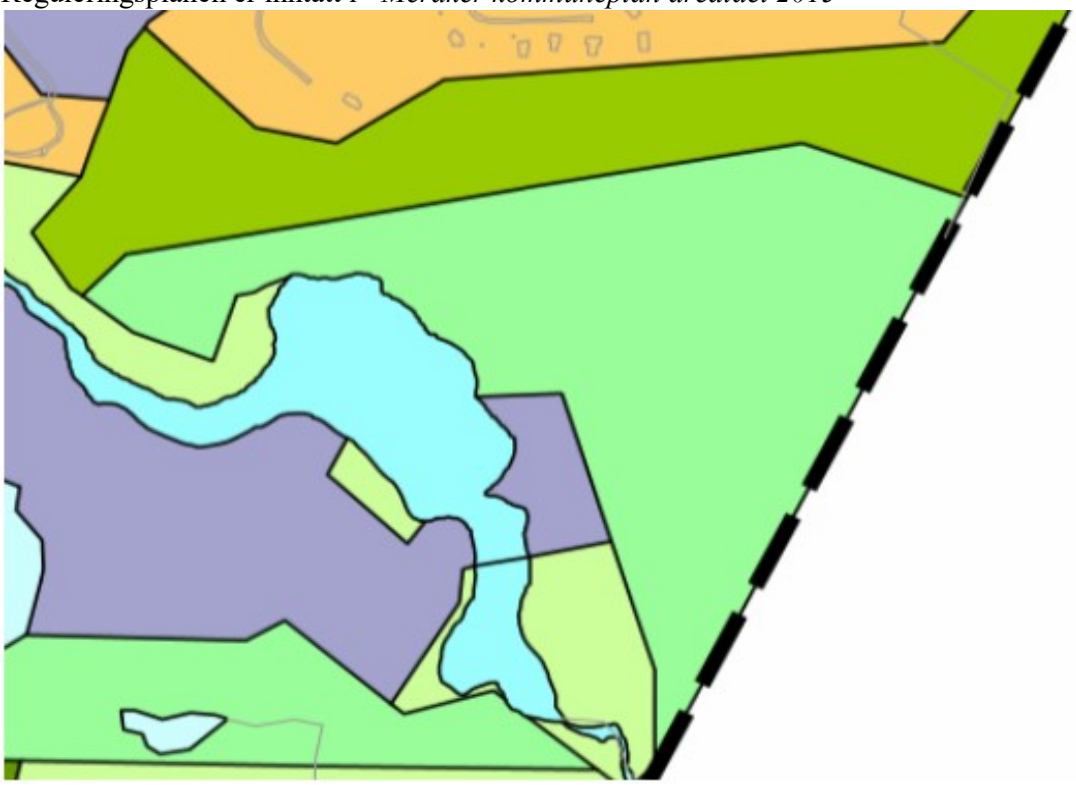
Reguleringsplan for Teveldal 1998

Reguleringsplan fra 2006 detaljerer hytteområdet som i dag heter Steinfjellet Hyttegrend.



Gjeldende reguleringsplan for Teveldal (2006)

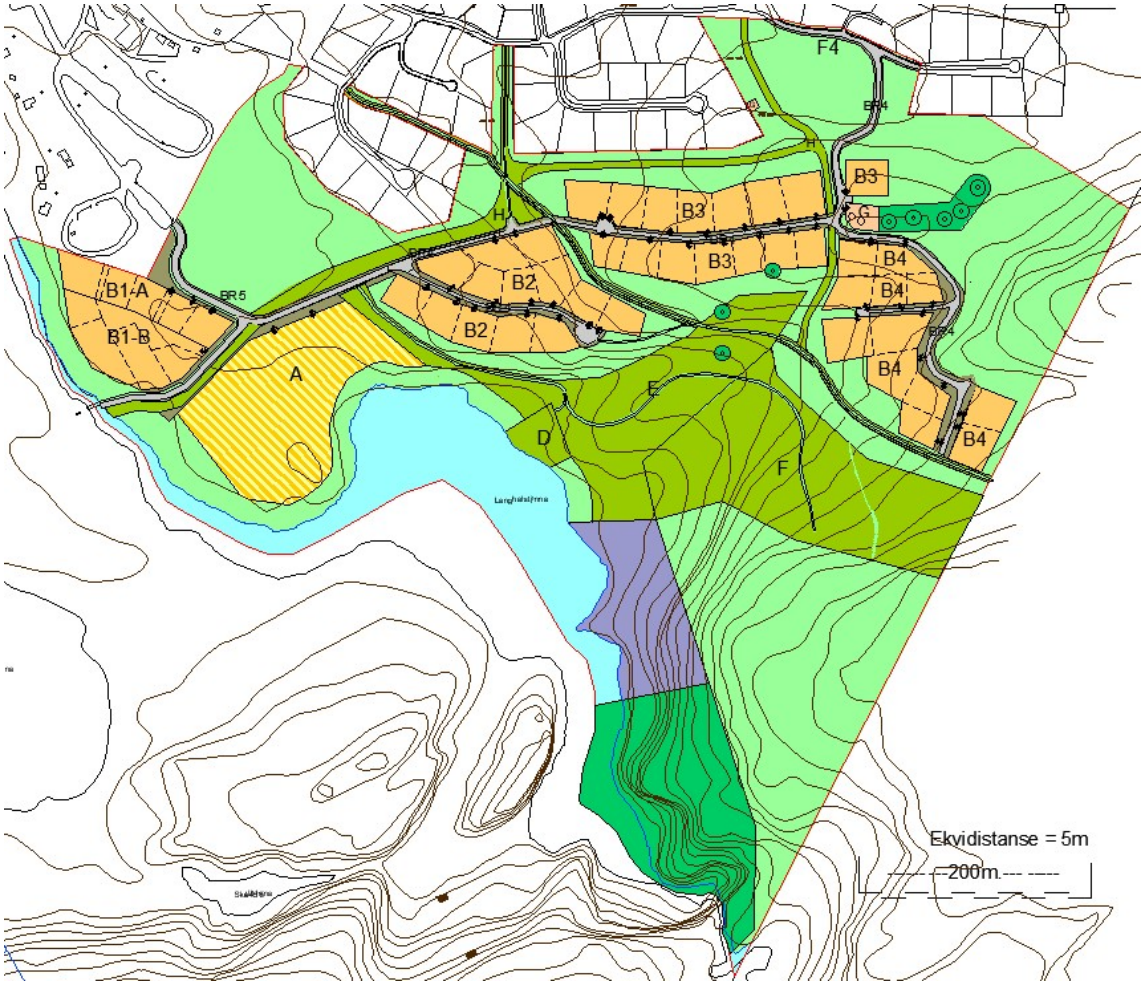
Reguleringsplanen er inntatt i *"Meråker kommuneplan arealdel 2015"*



Gjeldende kommuneplan for Meråker (2015)

4 Planområdet

4.1 Plankart i nytt reguleringsforslag



A= Område for turistbasert næringsvirksomhet
B= Fritidsboliger
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 (Naturvern5300)			21,2 da.	21,2 da.
LNRF (Landbruk 5110)			ca 13,8 da.	0 da.
Kulturminner (5600)				3,3 da.
Fritids og turistformål (1170)			10,5 da.	10,5 da.
Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)	27 da.	23 da.	23 da.	23 da.
Idrettsanlegg (1400) skiløyper (1420) nærmiljøanlegg (1440)	ca 249 da.	ca 103 da.	ca 96 da.	47,5 da.
Fritidsbebyggelse (1120)			ca 26 da.	51,9 da.
Veier (2010)				Ca 5,2 da.
Turvei (3031)				Ca 3,5 da.
Annen veigrunn (2019)				Ca 6,8 da.
Kombinert bygg-anlegg/turistformål (1900)				17,9 da.
Parkeringsplass	Ca 25 da.			
Teknisk infrastr. (2100)				0,9 da.
Friområde (3040)	Ca 55 da.	Ca 230 da.	Ca 165,5 da.	Ca 164,3 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, 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.

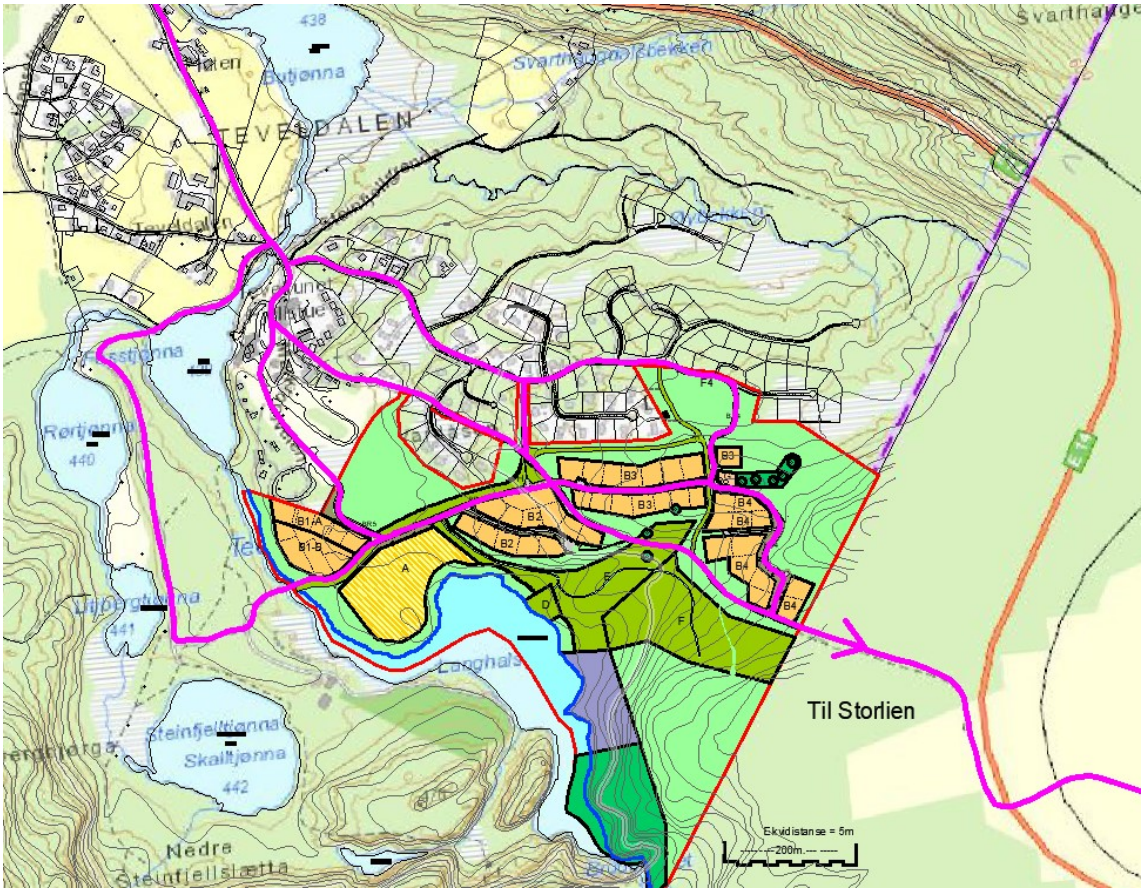
5.4 Fritidsbebyggelse B2-B4
Dette er en utvidelse av det eksisterende Steinfjellet Hyttegrend. Og som der ligger tomtene i kompakte felt. Inntegnete interne grenser og stikkeveier er alle indikative. Disse kan brukes om tradisjonelle hytter skal bygges. Men markedet kan etterspørre flere typer fritidshus og det kan bli behov for fleksibilitet. Reguleringsbestemmelsene beskriver hvilke rammer som gjelder for valg av tomtegrenser bygningstyper.

5.5 Nærmiljøanlegg D
Her kan etableres et sosialt samlingssted for hyttefamilier i Steinfjellet Hyttegrend. Brygge, danseplatt, bålplass, grillplasser, båtskjul, utstyrsbod og lignende.

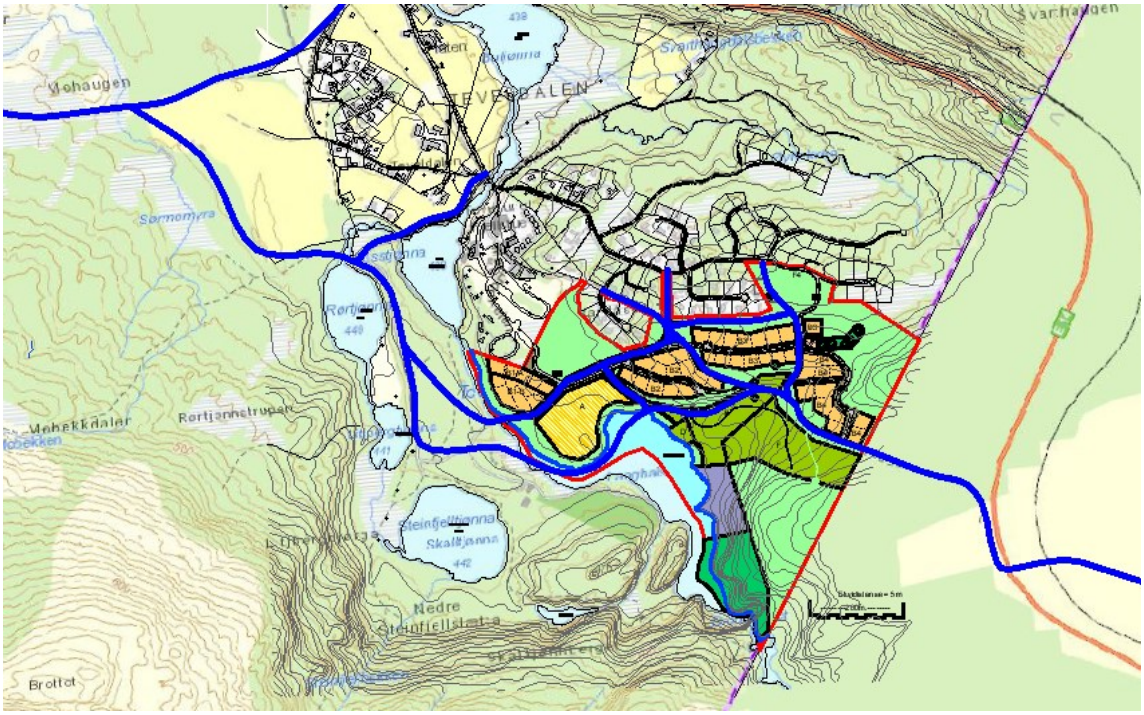
5.6 Idrettsanlegg E
Området E forventes brukt til skileik og kanskje med et lite skitrekk. Minimal bearbeiding av terreng er nødvendig og bakken vil sommers tid framstå som ”friområde”.
Arealet kan også inngå i et større norsk-svensk alpinanlegg mellom Teveldal og Storlien.

5.7 Idrettsanlegg F
I området kan etableres kommersielle aktiviteter med midlertidige leirplasser, naturstier, slalåmbakker og liknende. Det tillates oppføring av naturtilpassete bygningstyper som stolpehytter, trehytter, gammer, gapahuker, yorter og lignende. Dette er bygninger med begrenset levetid og som skal kunne demonteres uten at det blir varige spor i terrenget. Det kan også oppføres servicebygg for besøkende.
Arealet kan også inngå i et større norsk-svensk alpinanlegg mellom Teveldal og Storlien.

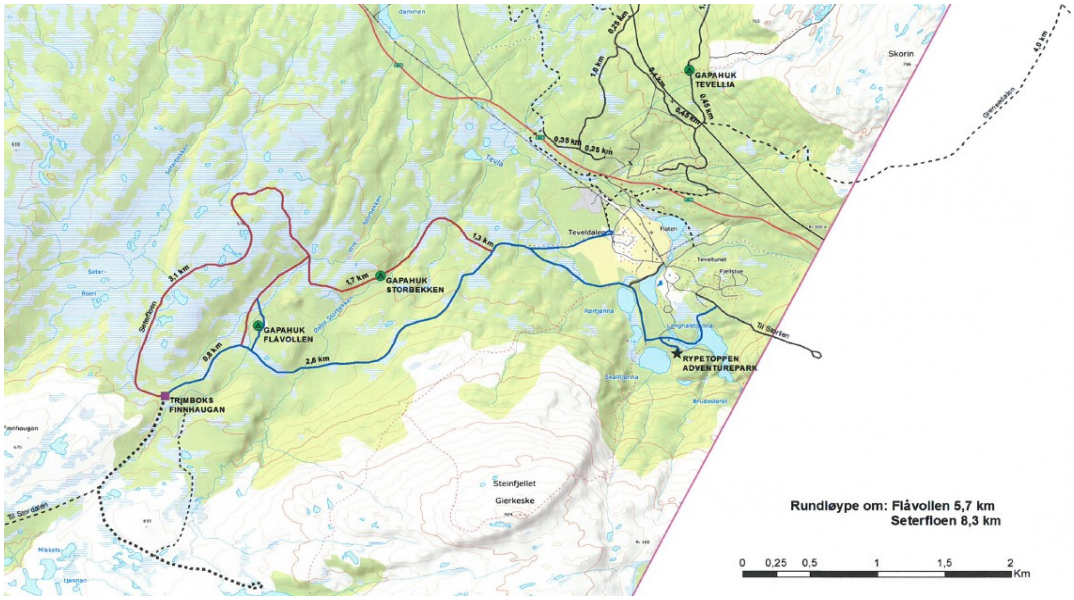
5.8 Ferdsel
Gjennom planområdet er det inntegnet gode stier, sykkelstier og skiløyper. Dette gjør alle de vanlig turmålene lettere tilgjengelig og avlaster terrenget i friområdet her hvor ferdselen kan bli relativt stor. Også Storlien med sine butikker og andre tilbud blir tilgjengelig uten bruk av bil.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



Sykkelruter mellom Teveldal og Storlien



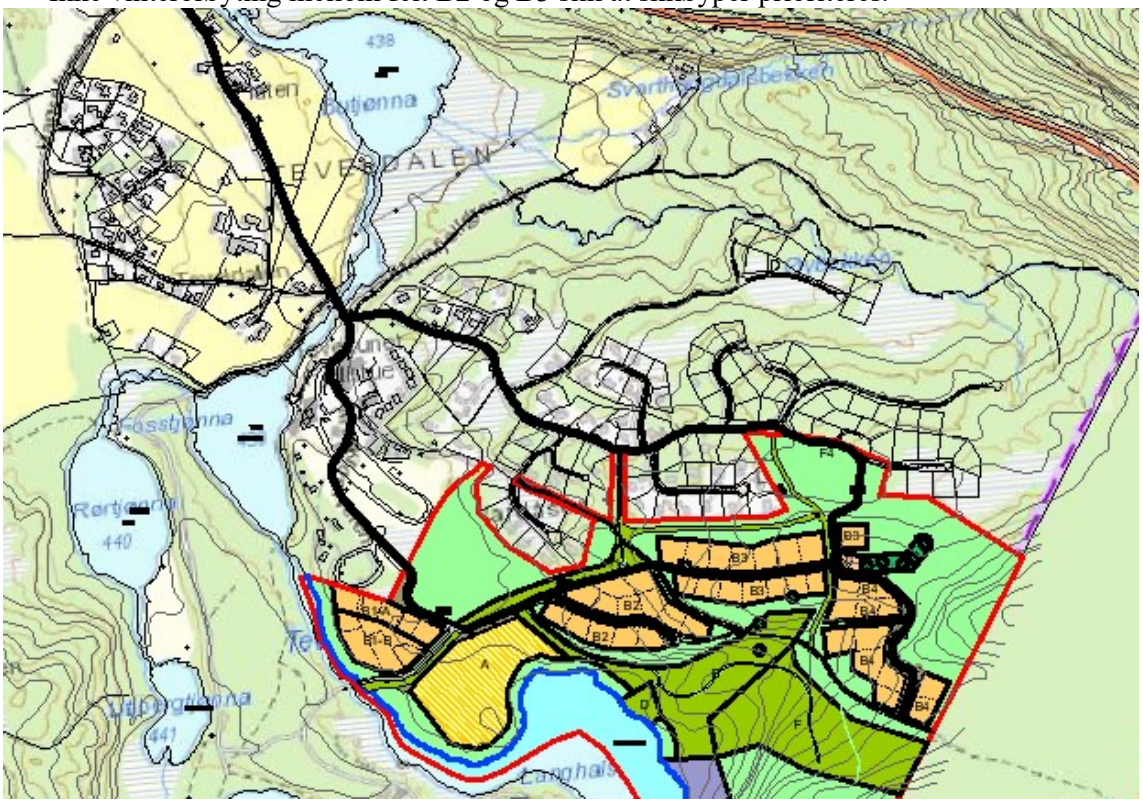
Eksisterende og planlagte skiløyper (inkl. alternativer)



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

5.9 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 Hyttegrend eller gjennom Teveltunet Fjellstuer.
Ikke vinterbrøyting mellom felt B2 og B3 slik at skiløyper prioriteres.



Fordeling av trafikk til planområdet

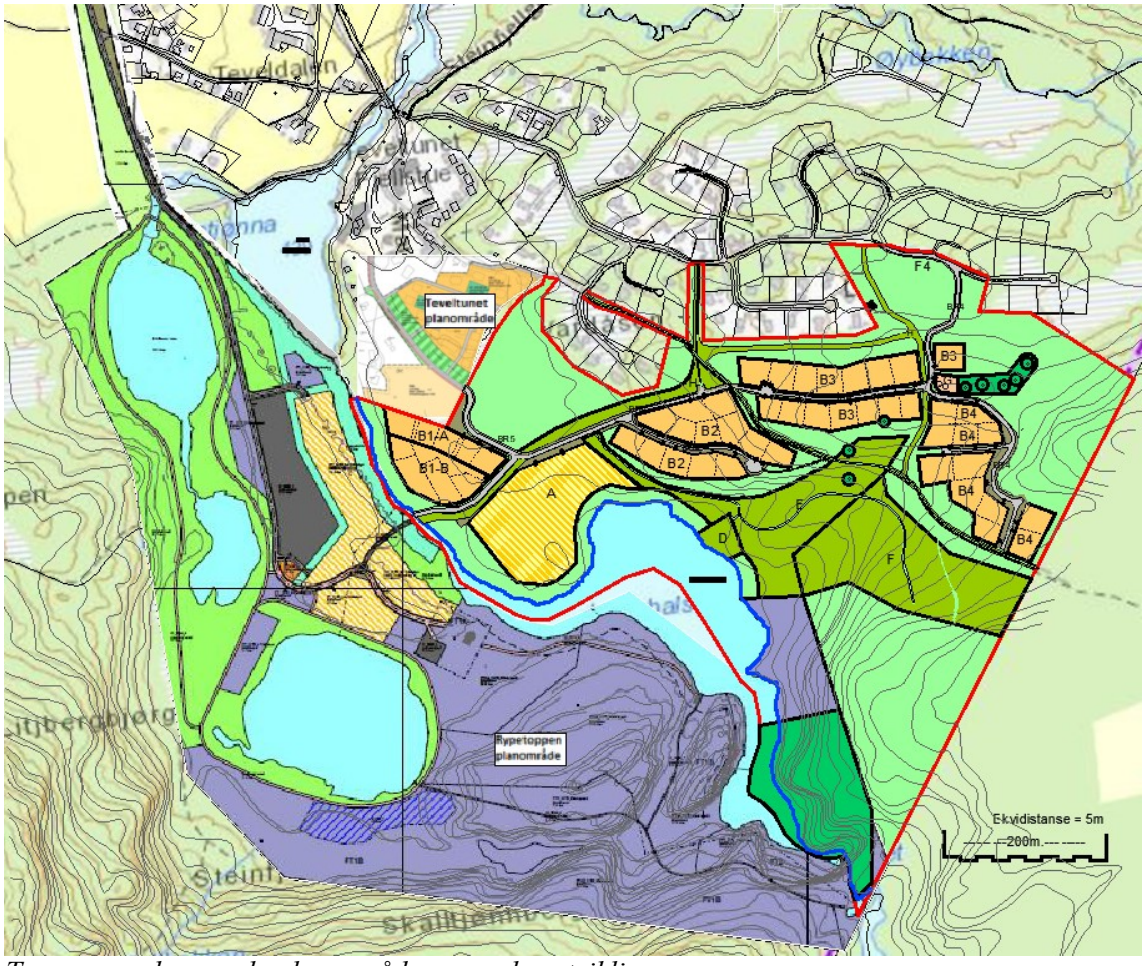
5.10 Teknisk infrastruktur

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

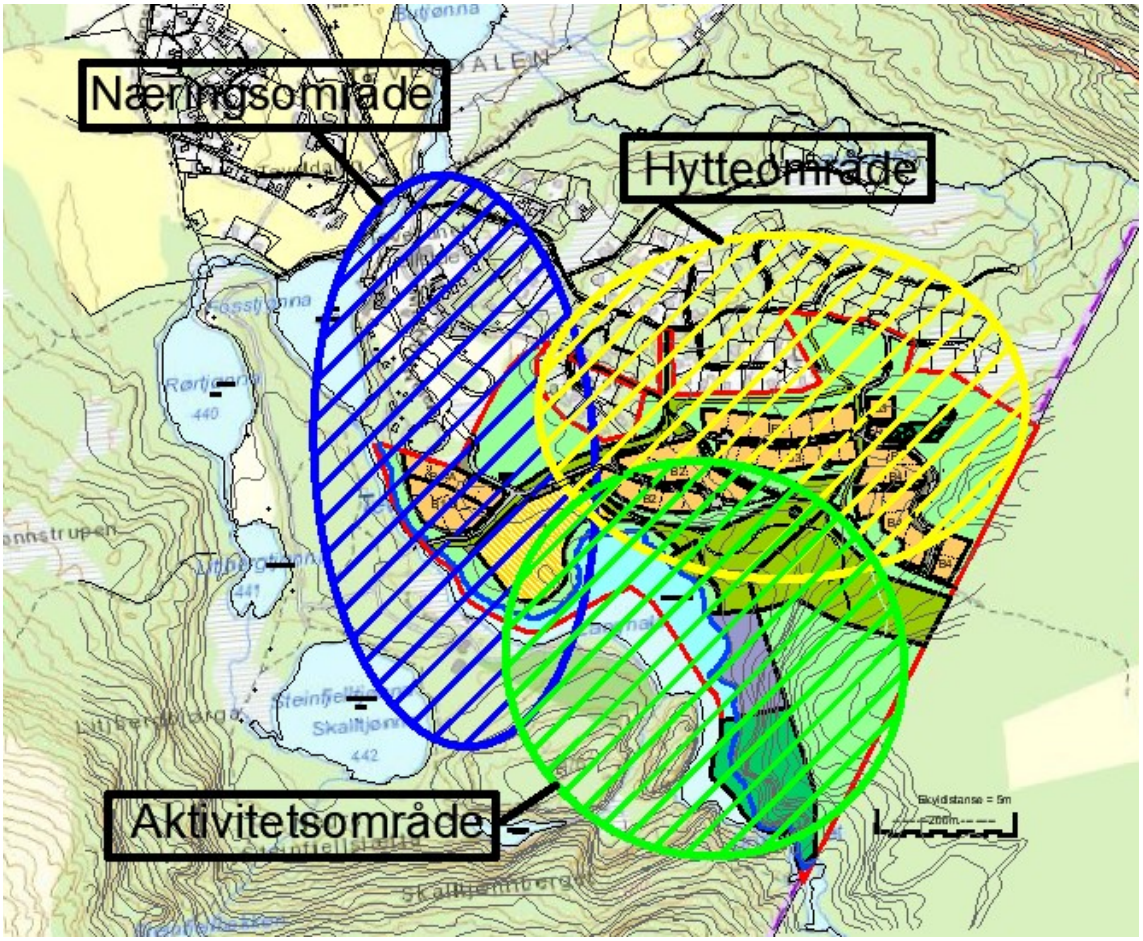
Tilstøtende eiendommer Teveltunet Fjellstuer og Rypetoppen Klatrepark har begge utkast til planforslag liggende som ennå ikke er behandlet av planmyndighetene. Begge ønsker å utvide sine aktivitetsområder inne på Teveldal Sameie sitt planområde. Utforming og realisering av deres planer vil delvis bero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



Tre sammenhengende planområder er under utvikling.
I dette planforslaget legges det til rette for å imøtekomme Teveltunets og Rypetoppens behov.

6.2 Integrasjon mellom planområdene

Endringer som gjøres i en de tilstøtende planområdene vil gi stor påvirkning på de andre. Planforslaget tar høgde 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.

Teveldal
SAMEIE
– hytteidyll ved Steinfjellet

Teveldal Sameie har egen hjemmeside: www.Teveldal.no



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







Aldri kjedelig på
Rypetoppen Adventurepark



Vakre Teveltunet byr på
Uforglemmelige opplevelser



