



Meråker
kommune

DETALJREGULERINGSPLAN

TEVELLIA II

PlanID: NO17 1711 2017 005

Planbeskrivelse

Vedtatt i Kommunestyret sak 23/19, 25.03.19.



Kartutsnitt hvor planområdet beliggenhet, like ved riksgrensen, er markert med rød firkant.

Planbeskrivelse

Oppdragsnavn: *Reguleringsplan Tevellia II*
Plan Id: *NO17 1711 2017 005*
Oppdragsgiver: *AS Meraker Brug*

Revisjon	00
Dato 30.01.2018	
Planforslag utarbeidet av	<i>Planbeskrivelse, bestemmelser og plankart inkl. sosifil Plankontoret ved Ragnhild Grefstad, Hilde Storli og Jostein Kongsvik</i>
Kontrollert av	

Rev.	Dato	Revisjonen gjelder
01	08.01.19	<p>Forslag til endringer i planforslag Tevellia II etter off. ettersyn og høring:</p> <p><u>Endringer i plankart:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Områdene foreslått til LNFR endres til <i>Grønnstruktur – Friområdet</i>- Nye og eksisterende <i>kjøreveger</i> avsettes med en bredde på 6 m + nødvendige tillegg for kurvatur- <i>Annen veggrunn</i> avsettes med min. 2 m på hver side og ev. ytterligere bredde der det er nødvendig pga. skåningsutslag for skjæring/fylling- Grensen til tomt H49 endres for å gi plass til skiløypetrase på vestsiden av tomta- For å opprettholde sti-/skiløypetraseen der denne er merket i terrenget i dag, fjernes ca. 60 m² av det sørvestre hjørnet av tomt H76 og løypetraseen flyttes inn langs den nye tomtegrensen- Veien som i planforslaget er vist fra P5 og opp forbi jernbanelundergangen og over til gangvei ved tomt H46 tas ut av planforslaget. I stedet får hyttene H40-H46, samt de 2 eksisterende hyttene her, veiadkomst ved forlengelse av Kvernhusveien inn fra sørøst. Dette gir også adkomst til det nye pumpehuset og ny innkjørsel til 49/1/63 (nå fradelt gbnr.49/979), som foreslått av Are Reiten, eieren av denne hyttetomta. Flytting av gangveitraseen til jernbanelundergangen mot øst, for å gi mindre stigning på traseen- Det avsettes en parkeringsplass for tomt 49/600. P-plassen avsettes mellom samleveien, Litjliveien og tomta. P-plassen skal ha plass til 2 personbiler – minimum 40 m²- Tidligere festetomt 49/1/63 legges inn med eiendomsgrenser etter at tomta er fradelt med gbnr.49/979- Justering av innkjørsel til H39 av hensyn til skiløypetraseen rett nedenfor denne tomta- Tomt H32 tas ut fra planforslaget pga. at den ligger utsatt for vårflokk og har lite bebyggbar grunn

		<p><u>Endringer i reguleringsbestemmelsene:</u> <i>Blå skrift angir tilføyelser/endringer.</i></p> <p>§ 1 Felles Bestemmelser</p> <p>§ 1.2 Teknisk infrastruktur - ledningsnett (.....) Ved fremføring av kabler og ledningstraséer i LNFR-områder Grønnstruktur - Friområder skal alle skjemmende spor etter inngrepet utbedres og naturlig vegetasjon reetableres.</p> <p>§ 2 Områder for fritidsbebyggelse</p> <p>§ 2.1 Utnyttelsesgrad For tomtene vest for den gamle Stasjonsveien tillates et maks bebygd areal (BYA) på 30 %, men ikke over 300 m². For tomtene øst for den gamle Stasjonsveien tillates et maks bebygd areal (BYA) på 30 %, men ikke over 250 m². (.....) Maks mønehøyde på hovedbygg (fritidsboligen) er 7,5 meter, unntatt for følgende tomter hvor maks mønehøyde er 5,8 m: H17, H30, H36, H38, H39, H82, H83, H84, H85, H86 og H87. På andre bygg (anneks, uthus med mer) er maks mønehøyde 5,8 meter. målt over opprinnelig terrenget i gjennomsnitt rundt bygning. For tomter bebygd før 2019 er maks mønehøyde 6,5 m.</p> <p>§ 5 Grønnstruktur Innenfor området kan det etter godkjenning fra grunneier tilrettelegges stier og løyper for allmenn ferdsel. I traseene kan det gjøres enkle tiltak med rydding, grusing og klopplugging.</p>
02	08.03.19	<p><u>Rådmannens forslag til endring til 2. gangs beh., Kommunestyret 25.03.19</u></p> <p>Bakgrunn: Teveldal vannverk - klausuleringsplan grunnvann, kap. 7.5 Arealrestriksjoner, Notat fra Asplan Viak, Oppdagsnr. 621455-01, Bernt Olav Hilmo.</p> <p><u>Forslag til endringer i Plankartet:</u> Utvidelse av Området for vannforsyningsanlegg samt ny sikringssone – Området for grunnvannsforsyning.</p> <p><u>Forslag til endringer i Planbestemmelsene:</u> Siste setning i § 1.2 tas ut: «Innenfor areal avsatt til vann- og avløpsanlegg tillates anlagt bygg og anlegg i samsvar med formålet.»</p> <p>Nye bestemmelser: § 3 Området for vannforsyningsanlegg Innenfor området er det kun tillatt med tiltak og aktiviteter knyttet til utbygging, drift og vedlikehold av grunnvannsanlegget. All annen aktivitet er forbudt. Over alle brønntoppene skal det plasseres betongkummer for beskyttelse.</p>

		<p>§ 7.3 <i>Sikringssone – Område for grunnvannsforsyning</i></p> <p>Innenfor sikringssonen er det forbud mot:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ny bebyggelse, -samferdselsanlegg og -tekniske infrastruktur, herunder masseuttak, ytterligere vannforsyningsanlegg, avløpsanlegg og infiltrasjon av avløpsvann i grunnen. • Utedo. • Lagring og bruk av plantevernmidler. • Lagring av drivstoff eller kjemikalier utover det som er naturlig for fritidsboliger. • Fylling av drivstoff på traktorer og skogsmaskiner. • Leirslagning og opparbeidelse av leirplasser, gapahuker etc. <p>Unntak fra forbudet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aktiviteter og tiltak som nevnt i § 3. • Veier vist i plankartet. • Tiltak i tilknytning til eksisterende fritidsbebyggelse på gnr/bnr/festenr.49/1/46 kan tillates etter en konkret vurdering av byggesøknad.
03	25.03.19	<p><u>Sluttbehandling - Vedtak i Kommunestyret sak 23/19:</u></p> <p><i>Kommunestyret vedtar detaljreguleringsplan for Tevellia II - planid 2017005 slik forslaget foreligger fra tiltakshaver, jfr plan- og bygningsloven § 12-10 med følgende endring:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Område for vannforsyningsanlegg bli utvidet i samsvar med sone 0 i klausuleringsplan.</i> - <i>Hensynsone for vannområde blir lagt til i samsvar med sone 1 i klausuleringsplan.</i>

INNHold

1. BAKGRUNN.....	6
2. PLANPROSESSEN	6
2.1 Premisser for planarbeidet	6
2.2 Oppstartsmøte	7
2.3 Kunngjøring og medvirkning	7
3. FORHOLDET TIL ANDRE PLANER.....	8
3.1 Kommuneplanens arealdel	8
3.2 Reguleringsplan	8
4. PLANOMRÅDET	9
4.1 Beliggenhet, omfang og atkomst	9
4.2 Bebyggelse og øvrig arealbruk	9
5. PLANFORSLAG	13
5.1 Plankart	13
5.2 Beskrivelse av planforslaget	18
6. VIRKNINGER FOR MILJØ OG SAMFUNN	23
6.1 Landbruk	23
6.2 Reindrift	23
6.3 Naturmangfold	23
6.4 Kulturmiljø og kulturminner	23
6.5 Friluftsliv	23
6.6 Trafikkforhold	23
7 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS).....	26
7.1 Metode	26
7.2 Vurdering av uønskete hendelser – sannsynlighet, konsekvens og risiko	27
7.3 Kunnskapsgrunnlag og vurdering av behov for tiltak.....	30
8. INNSPILL TIL OPPSTART AV PLANARBEIDET	33
9. MERKNADER VED OFF. ETTERSYN OG HØRING MED RÅDMANNENS FORSLAG TIL ENDRINGER.....	41

1. BAKGRUNN

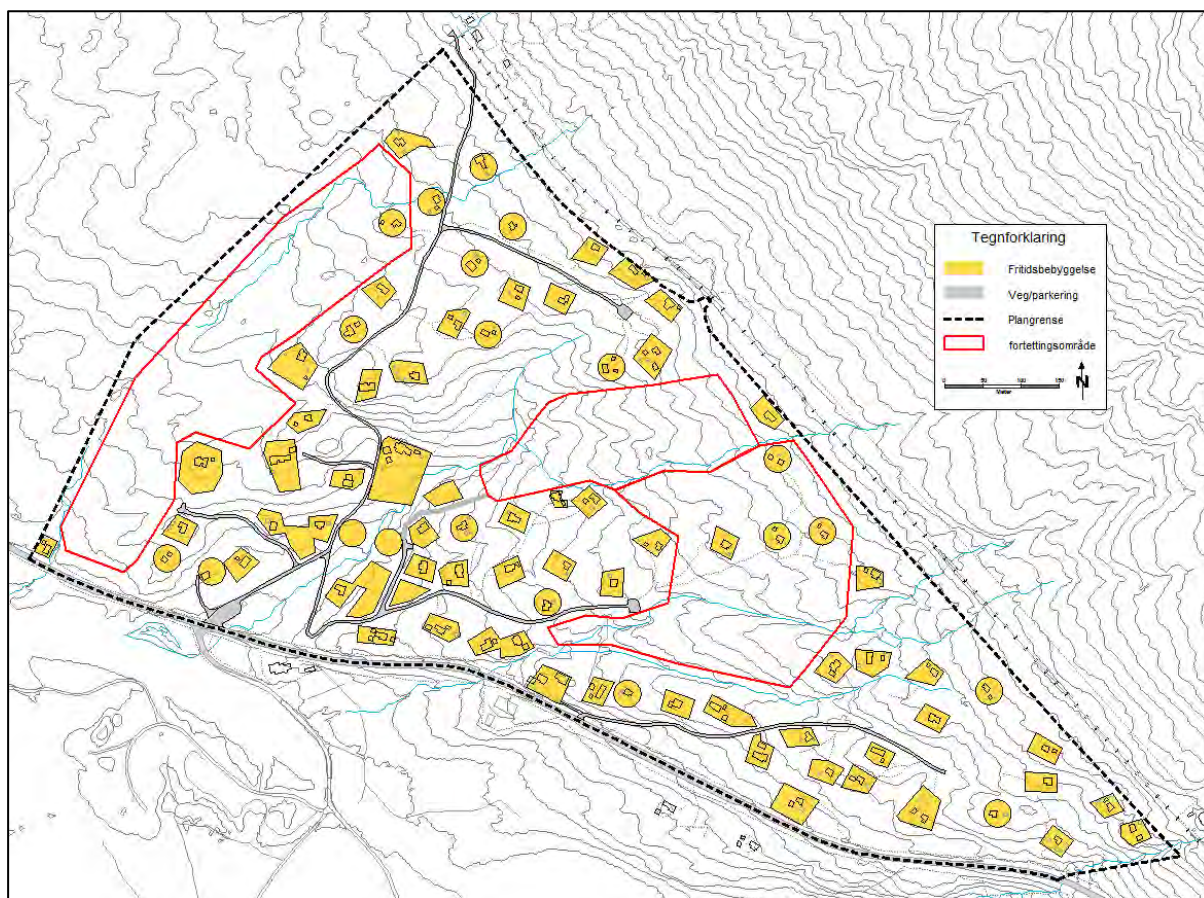
I forbindelse med at kommunen er i ferd med å etablere ny vannforsyning i Tevella ønsker AS Meraker Brug å få utarbeidet en oppdatert reguleringsplan for Tevella hyttefelt (vedtatt 2002). Samtidig med oppdaterte løsninger for vann og avløp ønsker AS Meraker Brug en fortetting med flere hyttetomter og 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.

2. PLANPROSESSEN

AS Meraker Brug har engasjert Plankontoret, Berkåk, som plankonsulent for gjennomføring av planprosessen og utarbeidelse av et forslag til ny reguleringsplan.

2.1 Premisser for planarbeidet

I hovedsak skal planforslaget legge til rette for nye tomter i lommene med lite bebyggelse sentralt og vest i planområdet, som vist på kartutsnittet under. I disse områdene planlegges en høyere tetthet av tomter sammenlignet med dagens situasjon innenfor planområdet. Dette gir også en høyere utnyttelse av infrastrukturen med etablert vannforsyning og de nye veiene som planlegges.



Kart 1:

Planområdet er avgrenset med svartstiplet strek. Områdene hvor det meste av ny bebyggelse planlegges er avgrenset med rød strek. Veiene sentralt og sørøst i planområdet er bygd lengre østover enn det som er vist på dette kartet.

2.2 Oppstartsmøte

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 ble planspørsmålet tatt opp i et møte med kommunen den 14.03.17.

AS Meraker Brug presenterte sine planer for nye hyttetomter med hovedprinsippet om fortetting i områdene som har lite bebyggelse, sentralt og vest i planområdet (illustrert på *kart 1*, side 4).

På møtet ble bl.a. følgende påpekt fra kommunen:


- Planen er i samsvar med kommuneplanens arealdel.
- Det vil kreves detaljregulering, men ikke konsekvensutredning.
- Viktig med en god dialog med berørte interesser under planprosessen.
- *Fortetting* - Vil gi økt utnyttelse av eksisterende VA-anlegg og muligheter til vann, avløp og vei til hytter.
- *Landskap* - En fortetting av området vil endre landskapet, dette må beskrives i planforslaget.
- *Friluftsinnteresser* - Må undersøkes nærmere, se Meråker kommunes friluftskartlegging.
- *Kulturminner* - Vil bli et tema, se krav fra fylkeskommunen etter planoppstart.
- *Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)* - Skal utarbeides.
- *Grunnforhold* - Vil bli et tema, se krav fra NVE etter planoppstart.
- *Trafikksikkerhet* - En fortetting av planområdet vil påvirke trafikksikkerheten og dette må beskrives.
- *Vann og avløp* - Kommunen har god kapasitet for videre utbygging i Teveldalen. Koplingspunkter vil ses på i VA-planen for området.
- Kommunen har behov for å få avklart arealbruk ifb. utbygging av kommunal VA løsning i område.
- *Gjenvinning/renovasjon* – Eksisterende areal for renovasjon må utvides og tas med i plan.

2.3 Kunngjøring og medvirkning

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort på kommunens hjemmeside og i Bladet den 08.04.17 (annonsen til høyre). Samtidig ble det sendt brev/e-post med varsel om oppstart av planarbeidet til berørte interesser, myndigheter, grunneierne og leiere av festetomter. Frist for innspill var den 08.05.17.

I kapittel 8 side 30 er det sammendrag og vurderinger av innkomne innspill.

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-8 varsles
OPPSTART AV REGULERINGARBEID - TEVELLIA II, MERÅKER KOMMUNE
Planområdet omfatter gjeldende reguleringsplan for Tevellia hyttefelt beliggende mellom E14 og jernbanen, like ved riksgrensene og ca. 18 km sørøst for Meråker sentrum.
Formålet med ny plan er å legge til rette for oppgraderte løsninger for vei, vann og avløp, samt nye hyttetomter.

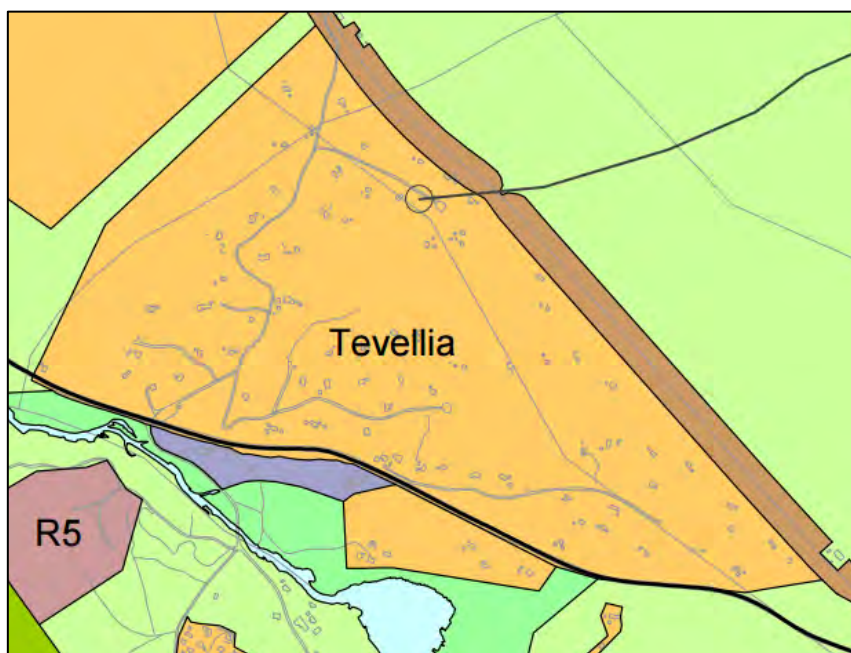


Frist for innspill er 08.05.17. Mer info finnes på kommunens hjemmeside: www.meraker.kommune.no Spørsmål kan rettes til Plankontoret, post@plankontoret.net, Tlf: 72428161

3. FORHOLDET TIL ANDRE PLANER

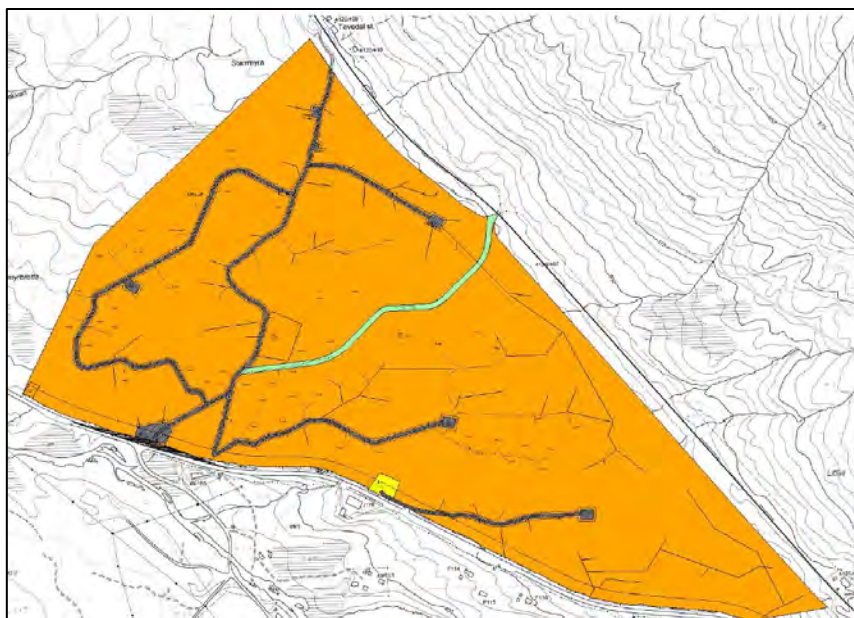
3.1 Kommuneplanens arealdel

Kart 2:
Utsnitt fra kommuneplanens arealdel, vedtatt i 2015, hvor planområdet – Tevellia er avsatt til fritidsbebyggelse.



3.2 Reguleringsplan

Kart 3:
Plankart i reguleringsplan Tevellia hyttefelt, vedtatt 2002. I gjeldende plan er det meste av planområdet avsatt til fritidsbebyggelse (okergult).
De brede grå strekene er felles veier, mens de grå flatene er felles parkering. Den grønne streken er en turveg. De smale grå strekene er gangadkomst til hytter. Punktmarker fremgår også av kartet.
De 85 hyttetomtene som er opprettet i medhold av gjeldende plan er vist på kart 1, side 4.



4. PLANOMRÅDET

4.1 Beliggenhet, omfang og atkomst

Planområdet ligger like ved riksgrensen, ca. 18 km sørøst for Meråker sentrum.

Planområdet omfatter gjeldende reguleringsplan for Tevellia hyttefelt, vedtatt i 2002. Planområdet omfatter ca. 700 dekar, avgrenset av E14 i sør/sørvest og jernbanen i nord/nordøst. Planområdet ligger mellom 440 moh. (ved E14 i vest) og 540 moh. lengst øst i planområdet.

4.2 Bebyggelse og øvrig arealbruk

Med bakgrunn i gjeldende plan er det opprettet 85 fritidseiendommer og 2 boligeiendommer. 78 av tomtene er bebygde, derav 58 eiendomstomter og 20 festetomter. 7 tomter er ledige/ubebygde. Det er stor variasjon i bebyggelsen innenfor planområdet, fra små lave hytter til større 2. etasjes hytter med flere uthus/ annekser. I dag er det separate løsninger for vann og avløp. De fleste har parkering på eller like ved tomtene. Det er flere felles parkeringsplasser som benyttes av hyttene som har adkomst via gangvei. Fra den vestligste avkjøreselen fra E14 går det en samlevei opp til en parkeringsplass på oversiden, nord for planområdet, like ved jernbanelinjen. Her, rett på nordsiden av jernbanen, er det tre bebygde fritidseiendommer.

Det er ulike løsninger for vann- og avløp i dag. Ledningsnett for strøm omfatter både jordkabler og luftspenn. I tillegg er det telefonlinjer i luftspenn som ikke lenger er i bruk.



Foto 1:

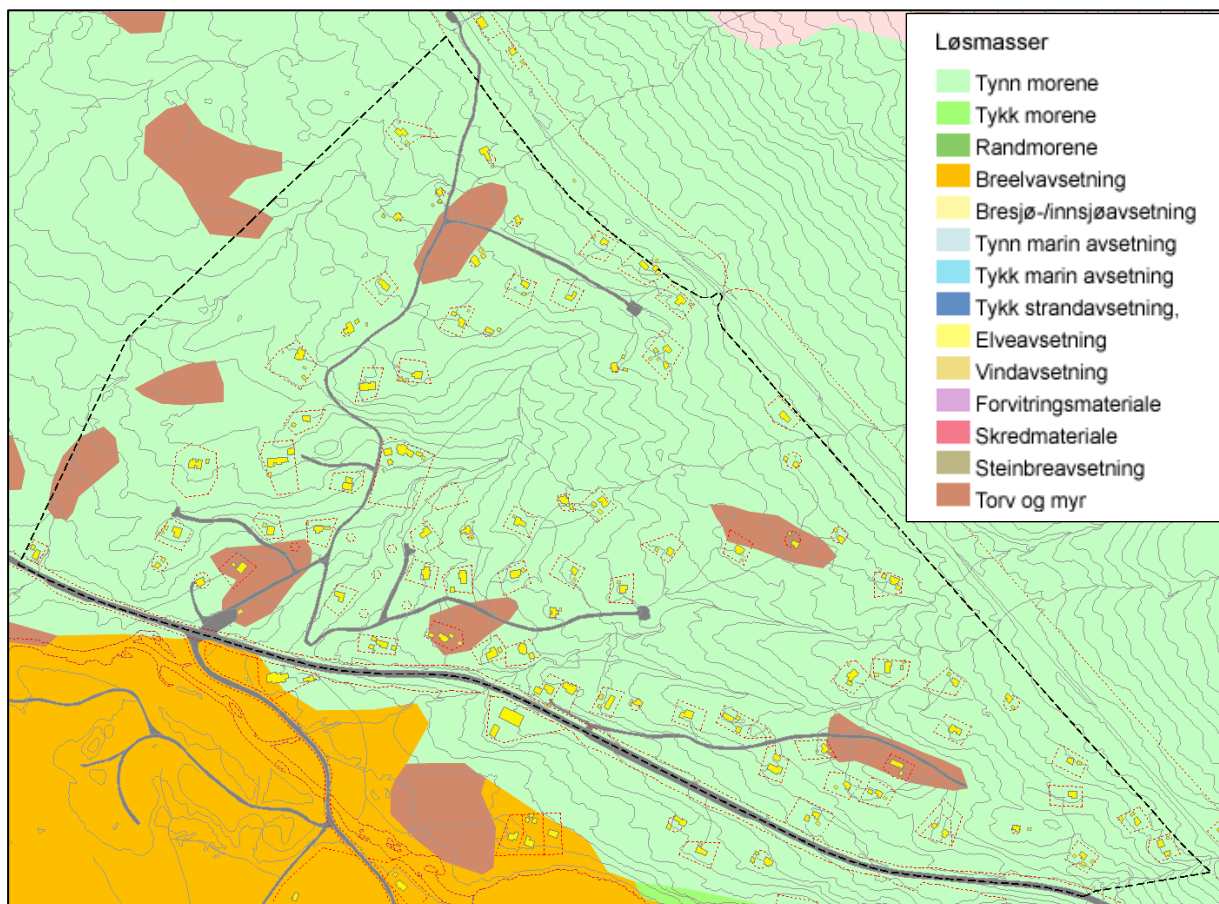
Til tomtene uten kjørevei er det opparbeidet gangveier i tråd med gjeldende plan, gruslagt som på bilde, klopplagt over myr og med enkle gangbroer over bekkene.

4.3 Grunnforhold, skog og landskap

Planområdet ligger i ei li som i hovedsak er sørvestvendt. I store trekk er hellingen mellom 5 og 15 grader i det meste av områder, bare små områder er brattere (NVE, bratthetskart). Terrenget er kuppert med mye berg i dagen som danner platåer og små bratte skrenter. Det er flere bekkedaler som skjærer ned i terrenget og danner markante terrengskiller.

Planområdet består i all hovedsak av skogsmark med lav bonitet, men med noen mindre områder med middels bonitet. Gran er dominerende treslag, med innslag av lauvskog, i hovedsak bjørk.

Løsmassene i planområdet består for det meste av et usammenhengende eller tynt dekke med morenemateriale, samt noen mindre arealer med torv og myr, som vist på NGU's løsmassekart under. Hele planområdet ligger over marin grense.



Kart 4:

NGU's løsmassekart (geo.ngu.no) viser i grove trekk utbredelsen av løsmasser som dekker fjelloverflaten. Kartet viser at løsmassene i planområdet for det meste består av et tynt dekke med morene (mindre enn 0,5 m tykkelse) og noen mindre områder med torv og myr (dypere enn 0,5 m).



Foto 2: Bilde er betegnende for store deler av området, som i hovedsak består av glissen blandingskog, småkupert terreng med små myrdrag og rygger med fjell i dagen.



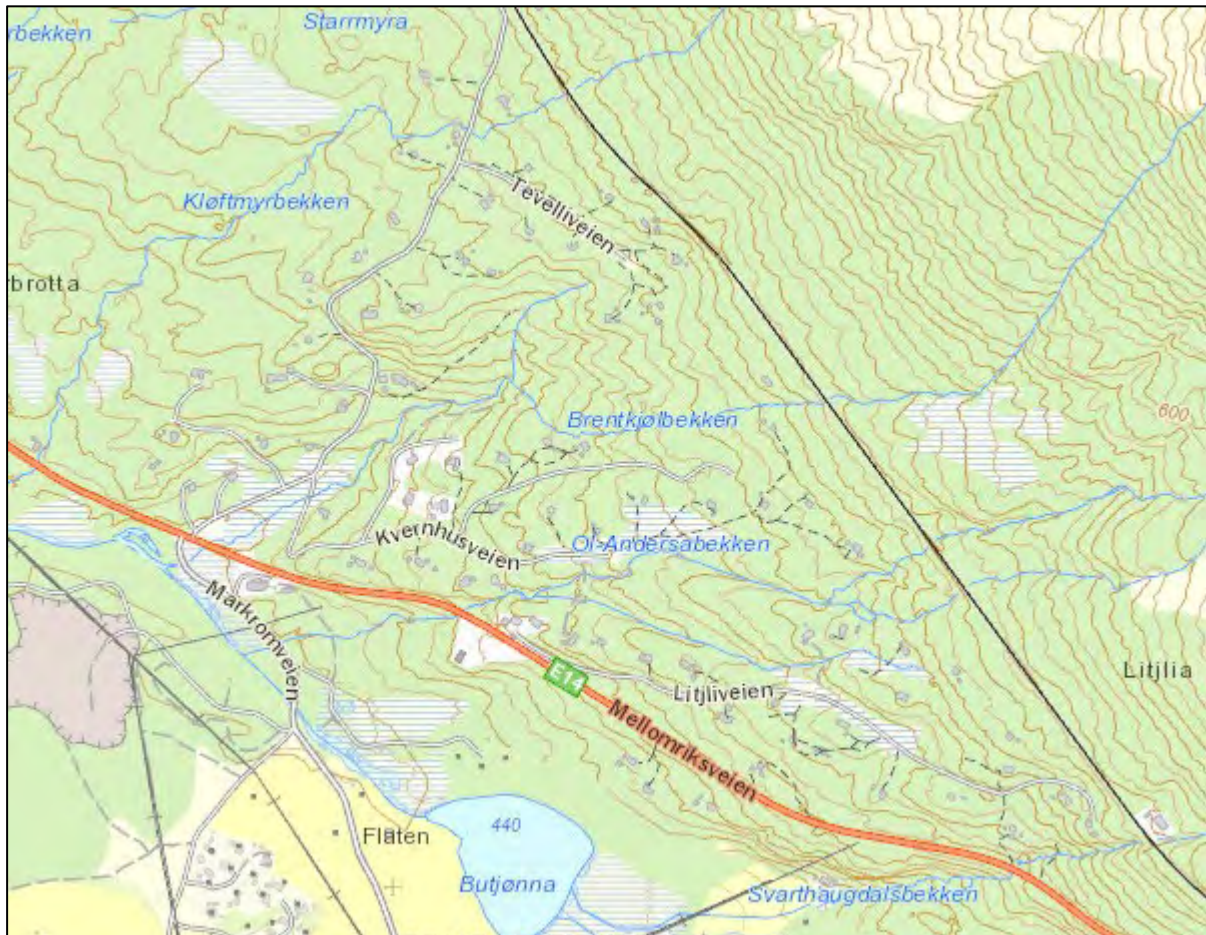
Foto 3: Tatt fra sørvest i planområdet, mot øst.



Foto 4: Tatt nord i området, rett nedenfor jerbaneundergangen, med utsikt mot sørvest.

4.4 Vannforekomster

På vann-nett.no er vannforekomstene i området registrert som «Fjellbekker, Meråker». Av disse renner 4 bekker gjennom planområdet, vist på kartutsnittet under. Helt i utkanten sørøst i planområdet ligger Svarthaugdalsbekken. Sentralt i planområde ligger Ol-Andersabekken og Brentkjølbekken. I den nordøstre delen av planområdet ligger Kløftmyrbekken. I følge vann-nett.no antas den økologiske tilstanden å være god for disse vannforekomstene.



Kart 5:

Kartutsnitt fra vann-nett.no hvor de 4 bekkene som renner gjennom planområdet er vist med blå streker og påskrift.

4.5 Landbruk

Planområdet avgrenses av jernbanen mot nordøst og E14 mot sør og gjør området lite tilgjengelig for beitebruk. Området er ikke registrert som beiteområde hos kilden.nibio.no. Det er blandingskog i området med gran som dominerende treslag og med innslag av lauvskog. Skogboniteten og dekningsgraden er lav (kilden.nibio.no/).

4.6 Reindrift

Planområdet inngår i Gaasken-Laante Reinbeitedistrikt, men er ikke markert som årtidsbeite eller med drivingsleier, flyttleier eller oppsamlingsområder for rein (kilden.nibio.no/).

5. PLANFORSLAG

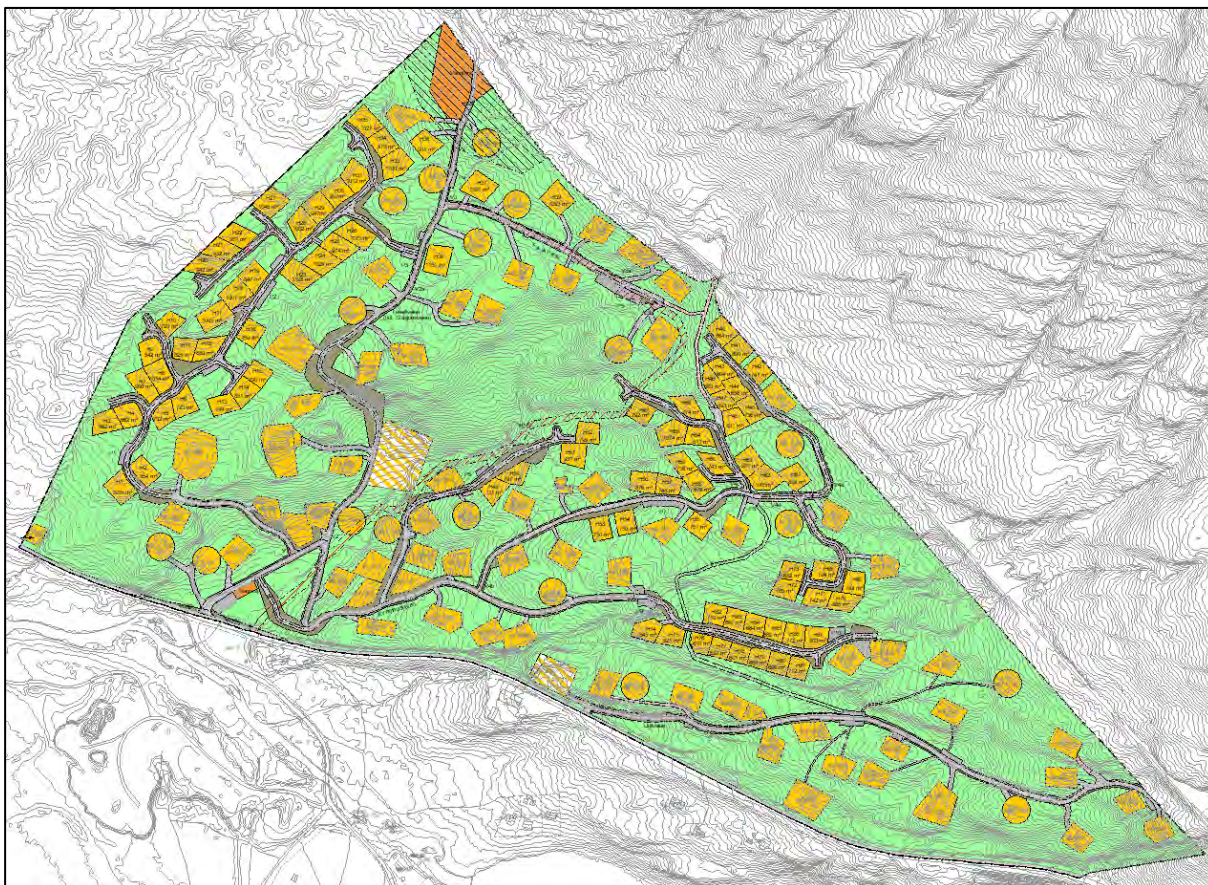
Reguleringsplanen består av et plankart med tilhørende bestemmelser som er juridisk bindende for arealbruken.

Bestemmelsene er utformet som påbud, forbud eller med avklaringer av rettigheter knyttet til arealbruken. Bestemmelsene gjelder fremtidig arealbruk og nye tiltak på eksisterende og ny bebyggelse og anlegg.








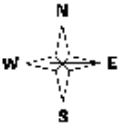













Dette dokumentet, planbeskrivelsen, beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

5.1 Plankart

Plankartet er framstilt digitalt i SOSI-standard (Samordnet Opplegg for Stedfestet Informasjon) og på egen PDF i A1-format.



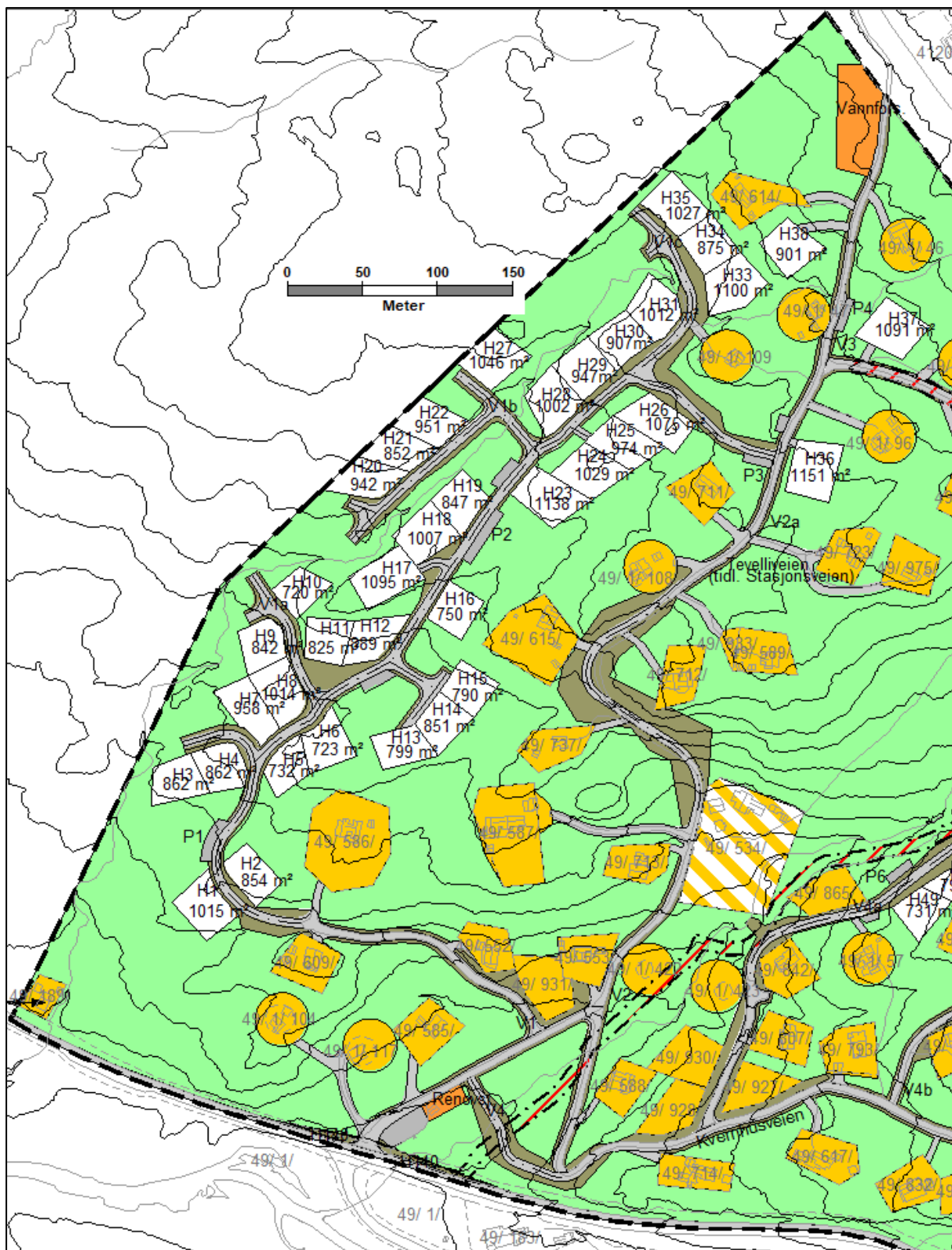
Kart 6: Nedskalert plankart.

Iht. plan- og bygningsloven § 12 Reguleringsplan	
<p>Juridiske linjer og symboler</p> <p> Plangrense</p> <p> Grense for arealformål</p> <p> Regulert tomtegrense</p> <p> Eiendomsgrense som skal oppheves</p> <p> Regulert senterlinje</p> <p> Frisiktlinje</p> <p> Avkjørsel</p> <p>Målestokk 1:2000 Ekvidistanse: 1 m UTM 32, Euref 89</p> 	<p>§ 12-5, AREALFORMÅL</p> <p>1. Bebyggelse og anlegg</p> <p> Fritidsbebyggelse med påskrift H1-H87</p> <p> Eksisterende fritidsbebyggelse med påskrift gnr/bnr</p> <p> Vannforsyningsanlegg</p> <p> Renovasjonsanlegg</p> <p>3. Grønnstruktur</p> <p> Turveg</p> <p> Friområde</p> <p>2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</p> <p> Kjøreveg</p> <p> Gangveg/gangareal/gågate</p> <p> Annen veggrunn - grøntareal</p> <p> Parkeringsplasser</p> <p>§ 12-6, HENSYNSSONER</p> <p>§ 11-8a1 jf §12-6 Sikringszone</p> <p> Frisikt</p> <p>§ 11-8a3 jf §12-6 Faresone</p> <p> Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)</p>
 <p>Meråker kommune</p> <p>REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER FOR:</p> <p>TEVELIA II</p>	

Figur 1:

Tegnforklaring til plankartet, vist med de arealformålene og juridiske linjene brukt i planforslaget.

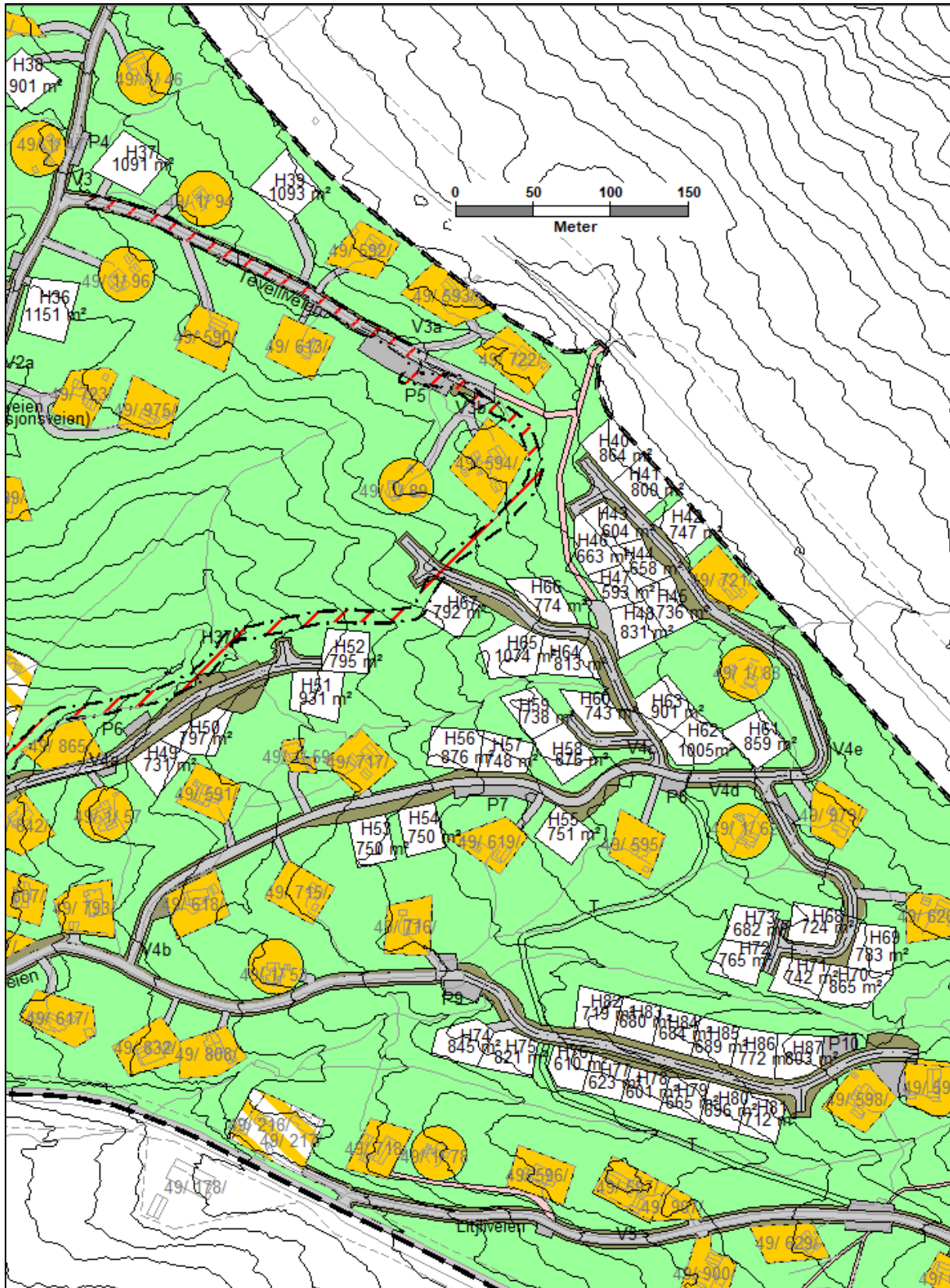
På de 3 neste sidene er det vist illustrasjoner basert på plankartet. Disse viser eksisterende tomter med okergul farge og gnr/bnr, mens nye tomter er vist med hvit farge og tomtenummer.



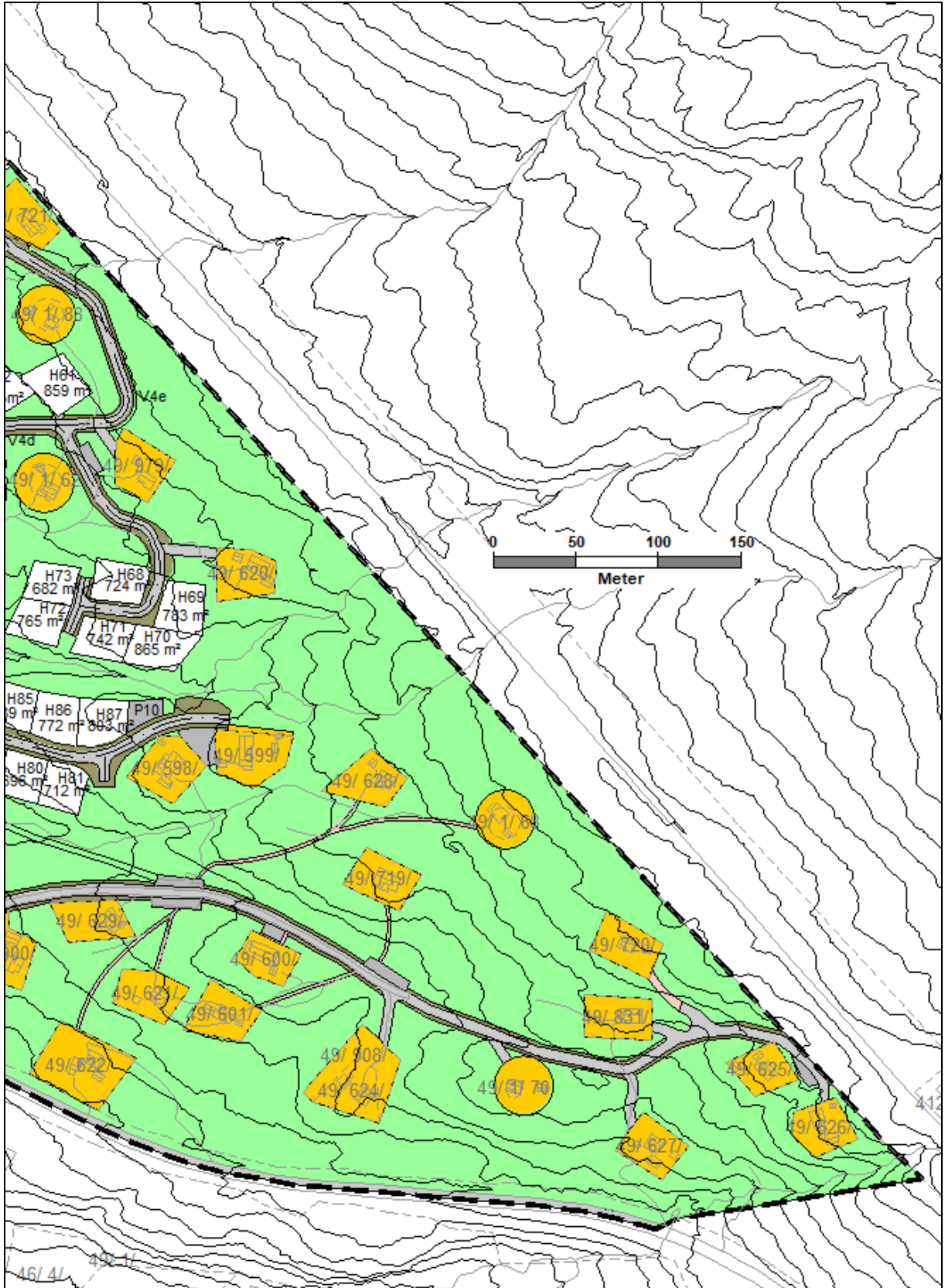
Kart 7:

Illustrasjon av den vestre delen av planområdet, eksisterende tomter er vist med okergul farge og gnr/bnr, nye tomter er vist med hvit farge og tomtenummer.

(Vannforsyningsområdet lengst nord i planområdet, ble utvidet og vist med hensynssone rundt under kommunestyrets sluttbehandling, jf. plankartet vist på side 13.



Kart 8:
 Illustrasjon av den midtre delen av planområdet, eksisterende tomter er vist med okergul farge og gnr/bnr, nye tomter er vist med hvit farge og tomtenummer.



Kart 9:

Illustrasjon av den østre delen av planområdet, hvor det ikke er foreslått noen nye tomter.

Eksisterende tomter er vist med okergul farge og gnr/bnr.

5.2 Beskrivelse av planforslaget

5.2.1 Om utarbeidelse av planforslaget

Forslag til ny bebyggelse og anlegg er utarbeidet etter feltregistreringer med GPS i mai og juni 2017. Planbestemmelsene er oppdatert iht. gjeldene regelverk, kommuneplanens arealdel, samt kommunens gjeldende praksis i lignende saker. Dette innebærer store endringer i bestemmelsene fra reguleringsplan vedtatt i 2002.

5.2.2 Fritidsbebyggelse

Det er foreslått 86 nye tomter til fritidsbebyggelse, fortløpende nummerert H1 – H87 og med areal for hver tomt, vist med påskrift på plankartet. Eksisterende tomter har påskrift med gårds- og bruksnummer, og ev. festenummer (Eks: Gnr/Bnr/Fnr.1/1/1). Der bebyggelsen ligger mindre enn 1 m fra-, eller over eiendomsgrensen, på eksisterende hyttetomter, er det lagt til rette for å endre eiendomsgrensen slik at avstanden mellom bebyggelsen og eiendomsgrensen blir minimum 1 meter.

De nye tomtene ligger i den vestlige, nordlige og den midtre delen av planområdet. Det er ikke foreslått nye tomter i tilknytning til den østlige avkjørselen til planområdet. De nye tomtene er i hovedsak konsentrert i lommer mellom eksisterende bebyggelse. I tillegg er det lagt inn enkelttomter mellom eksisterende tomter etter samme utbyggingsstruktur og avstander som dagens hyttebebyggelse. Nye tomter er plassert slik at utsikten fra eksisterende hytter skal bli lite berørt.

De fleste nye tomtene er plassert tett og i stor utstrekning med felles tomtegrenser. Dette gir høy utnyttelse av arealene og den planlagte infrastrukturen, vei/vann/avløp. Tomtenes plassering, avgrensing og størrelse er tilpasset terrenget, slik at bebyggelsen ikke skal bli for fremtredende i landskapet. Maks mønehøyde er satt til 7,5 m. Dette med unntak av de tomtene som ligger mest fremtredende i terrenget og/eller er til sjenanse for eksisterende hytter. For disse tomtene er maks mønehøyde satt til 5,8 m. I henhold til veilederen «Grad av utnytting» måles maks mønehøyde i gjennomsnitt over ferdig planert terreng rundt bygning. I bestemmelsene er det stilt krav om minimum 2 oppstillingsplasser for personbil, til sammen minimum 36 m² på hver hyttetomt. I tråd med byggeteknisk forskrift (TEK 17) er areal til parkeringsplass ikke inkludert i bebygd areal (BYA) på tomtene til fritidsformål. Det er gitt en bestemmelse om inngjerding av inntil 500 m² rundt bebyggelsen på hver tomt, slik at en kan unngå at dyr kommer inn rundt inngangspartiet, på terasser ol.

Planbestemmelsen § 1.3 *Rekkefølgekrav utbygging*, innebærer et krav om en feltvis utbygging av kjørevei og ledningsnett for vann og avløp, før hyttetomter i hvert enkelt felt kan fradeles. De nye tomtene H1 – H87 er fordelt på 5 felt, H1 – H5. Dette skal gi en ryddig og avklart situasjon for utbygging og bruk av de nye hyttetomtene.

Blant de nye tomtene sørøst i planområdet ligger fem tomter (H77 – H81) på rekke i et forholdsvis bratt terreng, med en gjennomsnittlig stigning på ca 25 %. Hellingen på disse tomtene og hensynet til terrenget, forutsetter at bygningene bygges med sokkeletasje. Pga. terrenngrepene en slik utbygging innebærer, vil en sammenslåing av disse tomtene for utbygging med rekkeleiligheter kunne være både rasjonelt og gi en god landskapstilpassning. I bestemmelsene er dette forslått som en alternativ utbyggingsmulighet, ved at 2 eller flere av de 5 tomtene kan slås sammen og bygges ut med rekkeleiligheter. Utnyttelsesgrad på 50 % BYA og minimum 1 biloppstillingsplass pr. leilighet/boenhet. Kravet til antall boenheter ved sammenslåing er :

Antall tomter:	2	3	4	5
Minimum boenheter:	2	3	4	5
Maksimum boenheter:	3	5	6	8

5.2.3 Innløsning av festetomter

Det er gitt en bestemmelse om at festetomter (vist med sirkelform på plankartet) ved ev. innløsning iht. tomtefesteloven kan fradeles med opptil 1,5 dekar, under forutsetning av at dette ikke går på vesentlig bekostning av allmennhetens bruk av området.

5.2.4 Området for vannforsyningsanlegg

I § 3. er det lagt inn en bestemmelse for det nye kommunale vannforsyningsanlegget, Teveldalen vannverk, som er underutbygging lengst nord i planområdet. Asplan Viak har utarbeidet gjort grunnundersøkelsene og utarbeidet underlagsmaterialet for etableringen av vannverket. Asplan Viak har gitt anbefalinger på hvilke arealbehov som kreves rundt de 4 borebrønnene med tilhørende anlegg. På bakgrunn av dette er det avsatt drøyt 5 dekar til *Vannforsyningsanlegg* ved enden av Tevelliveien, lengst nord i planområdet. I planbestemmelsenes § 3 er det stilt krav om at det her kun er tillatt med tiltak og aktiviteter knyttet til utbygging, drift og vedlikehold av grunnvannsanlegget, og at all annen aktivitet er forbudt.

5.2.5 Områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål – Bolig-/fritidsbebyggelse

Innefor planområdet er eiendommene gnr/bnr.49/216, -49/217 og 49/534 vist til kombinert formål - bolig-/fritidsbebyggelse. Dette skyldes at kommunen har tillat boligformål ved fradeling og/eller ifb. byggetillatelser på disse eiendommene. Kommunen ønsker at all bebyggelse innefor planområdet skal være til fritidsformål. Ved å avsette disse eiendommene til kombinert formål – bolig-/fritidsbebyggelse legges det til rette for en bruksendring til fritidsformål.

5.2.6 Kommunaltekniske anlegg – Infrastruktur

Planforslaget er basert på kommunal vannforsyning fra Teveldalen Vannverk. Arealet med vannuttak/borebrønn som er under etablering lengst nord i planområdet, like nedenfor Teveldalen stasjon, er det avsatt et areal til formålet *Vannforsyningsanlegg*. Avløp skal føres til eksisterende avløpsanlegg på sørsiden av E14. I bestemmelsene, § 1.2 *Teknisk infrastruktur – ledningsnett*, er det satt krav om at ledningsnett for vann, avløp, strøm og telekommunikasjon, så langt som mulig skal legges i vegggrunnen. For øvrig kan ledningsnettet legges i grunnen innenfor andre arealformål, der dette er forenelig med den bruk arealene er regulert til. Etter at reguleringsplan er vedtatt vil det bli utarbeidet egen Vann- og avløpsplan, der også eksisterende hytter kan tilknyttes til det nye vann- og avløpsnettet.

Ved den vestre avkjørselen til planområdet er det avsatt et areal på 330 m² til formålet renovasjonsanlegg, hvor avfallscontainere kan plasseres. Arealet ligger inntil veien og har en enkel adkomst for renovasjonsbil.

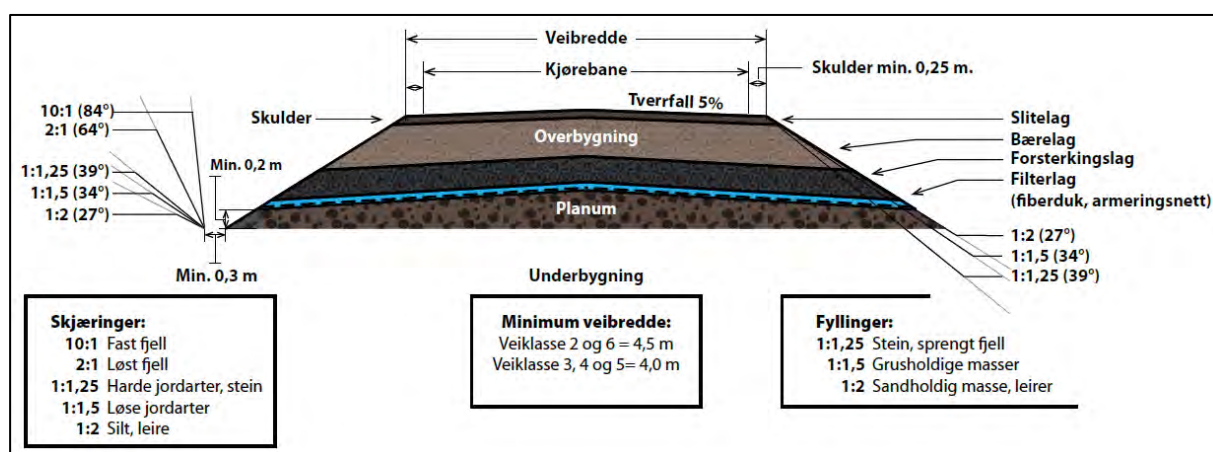
5.2.7 Kjøreveg

Plankartet viser eksisterende veier og forslag til forlengelse av veier til nye og eksisterende tomter. Nye veitraséer er vist med regulert senterlinje (svartstiplet strek), mens eksisterende veier er vist uten senterlinje. Samleveiene er nummerert fortløpende V1 – V5, fra vest mot øst. Forgreininger og stikkveier (unntatt til enkelttomter) er angitt med nummer og bokstav, for eks. 1a, 1b osv. Nummereringen er vist på plankartet der hver veistrekning begynner.

Den nye bebyggelsen har adkomst via den vestlige avkjørselen fra E14. I planforslaget legges det til rette for oppstramming av denne avkjørselen for å få et tydelig skille mellom avkjørsel/vei og parkeringslassen like etter avkjørselen. Det er foreslått en ny veitrasé mot øst for å gi en bedre og mer trafiksikker adkomst til den midtre delen av planområdet. Veien går i dag i en U-sving (vist på Foto 6, side 18), kombinert med stigningen på veien gir dette en dårlig løsning.

Eksisterende veier er regulert med minimum 6 m bredde på veitraséen, noe som gir anledning til breddeutvidelser. I bestemmelsene er det satt krav om at samleveier skal bygges etter normalen for skogsbilvei klasse 4, vist med profil av veikroppen i figur 2 side 18. Maks stigning er 12 % (14 % for korte rette strekninger). Imidlertid er kravet om minimum bredde på kjørebane satt til 4,5 i bestemmelsene, hvor kravet i veiklasse 4 er 4 m bredde.

De nye veitraséene er regulert med minimum 10 meters bredde. Dette vil gi plass til å legge ledningsnett for vann, avløp og ev. el./tele innenfor veiarealet og areal for annen veggrunn. I kurver er veiene avsatt med opptil 12 meters bredde og i sidehellinger er veibredden tilpasset hellingsgraden. De nye veitraséene er kvalitetsikret og korrigerert av Trønderplan AS mht. trasévalg, hellingsgrad og krav til skråningsutslag for fylling/skjæring.



Figur 2:

Tverrprofil av veikroppen, skogsbilvei klasse 4, fra normaler for landbruksveier med byggebeskrivelse.

5.2.8 Annen veggrunn

Annen veggrunn er vist der det er behov for store skråningsutslag til fylling/skjæring. Annen veggrunn er også vist der det er små restareal mellom vei og tomter. Ledningsnett for infrastruktur tillates lagt i grunnen.

5.2.9 Parkeringsplasser

Det er krav om 2 biloppstillingsplasser inne på hver av de nye tomtene. De fleste eksisterende tomtene har også vei fram til tomtegrensen med parkering inne på tomtene. For de tomtene som ikke har vei og parkering på egen tomt, er det opparbeidet parkeringsplasser som dekker dagens behov. I tillegg er det lagt til rette for utvidelser ved noen av de eksisterende parkeringsplassene.

De nye parkeringsplassene skal være et supplement til parkering på egen tomt og dekke behovet for gjesteparkering og vinterparkering. Parkeringsplassene P1 – P10 er forbeholdt de nye tomtene, H1 – H87, med et areal tilsvarende 0,5 plass eller mer pr. tomt. Fordeling av pareringsplasser på tomter er avklart i en tabell i bestemmelsen.

Eksisterende parkeringsplass P5 ved vei V3 nord i planområdet, er foreslått utvidet mot nordøst. Dette gir plass til 9 biler mer enn i dag. De ekstra parkeringsplassene skal gi allmennheten en bedre tilgjengelig til jernbaneundergangen og bidra til at kryssinger over skinnegangen unngås.

5.2.10 Gangveier

Det er vist gangvei fra kjørevei og opp til jernbaneundergangen slik at ferdselen til nordsiden av jernbanen kan kanaliseres her. Videre er det vist gangvei mellom vei V4 og V4c. Hvor det i dag er en oppgruset en gangvei.

Til eksisterende tomter er det regulert inn kjørevei helt frem til tomta, men hvis kjørevei ikke bygges, kan traséen benyttes til gangvei. I disse tilfellene kan 2 biloppstillingsplasser opparbeides ved samleveien der kjørevei til hytta tar av.

5.2.11 Turvei

Det er vist en turvei fra den østlige delen av planområdet og nordvestover, opp til til den midtre delen. Via vei 4b og gangveien til jernbaneundergangen, gir dette gangadkomst fra de østlige delene av planområdet til områdene nord for planområdet.

5.2.12 Grønnstruktur - Friområdet

Arealene som ikke er foreslått til utbyggingsformål (hyttetomter, veier o.a.) er vist til Grønnstruktur – Friområdet. Friområdet dekker den viktigste bruken av arealene som ikke skal benyttes til utbyggingsformål, først og fremst allmenn ferdsel og friluftsliv. Det er foreslått en bestemmelse om at det innenfor *Friområdet* kan tilrettelegges stier og løyper for allmenn ferdsel etter godkjenning fra grunneier. Og at det i traseene kan det gjøres enkle tiltak med rydding, grusing og klopplegging.

5.2.13 Frisiktsoner - avkjørsel fra E14 til Tevelliveien

I avkjørselen fra E14 og inn Tevelliveien (tidl. Stasjonsveien) er det lagt inn frisiktssoner iht. vegvesenets normaler. I planbestemmelsene, § 7.3, er det gitt følgende bestemmelse:

«I frisiktsonene skal det være fri sikt 0,5 m over terreng. Oppkvistede trær, stolper og lignende kan stå i frisiktsonen.»

5.2.14 Sikringszone - Område for grunnvannsforsyning, Teveldalen vannverk

Asplan Viak som har gjennomført grunnundersøkelsene og utarbeidet underlagsmaterialet for Teveldalen vannverket. I den forbindelse har de gitt en anbefaling om arealbehovet for de 4 borrebrønnene med tilhørende anlegg, redegjort for under *kap.5.2.4*.

I tillegg er det for arealet som Asplan Viak har kartlagt som sårbart innstrømningsområdet rundt borrebrønnene, er det gitt anbefalinger om hvilke arealrestriksjoner som bør gjelde for dette arealet. På bakgrunn av disse anbefalingene er det avsatt en *Hensynssone, Sikringszone – området for grunnvannsforsyning*, som omfatter snaut 16 dekar i den nordligste delen av planområdet. For denne sikringssonen er det lagt inn følgende bestemmelse, § 7.3:

Innenfor sikringssonen er det forbud mot:

- Ny bebyggelse, -samferdselsanlegg og -tekniske infrastruktur, herunder masseuttak, ytterligere vannforsyningsanlegg, avløpsanlegg og infiltrasjon av avløpsvann i grunnen.
- Utedo.
- Lagring og bruk av plantevernmidler.
- Lagring av drivstoff eller kjemikalier utover det som er naturlig for fritidsboliger.
- Fylling av drivstoff på traktorer og skogsmaskiner.
- Leirslagning og opparbeidelse av leirplasser, gapahuker etc.

Unntak fra forbudet:

- Aktiviteter og tiltak som nevnt i § 3.
- Veier vist i plankartet.
- Tiltak i tilknytning til eksisterende fritidsbebyggelse på gnr/bnr/festenr.49/1/46 kan tillates etter en konkret vurdering av byggesøknad.

5.2.15 Faresone høyspent (HSP)

Stømforsyning inn til planområdet kommer via 2 trafostasjoner som ligger rett sør for E14 og planområdet. Derfra er det lagt høyspent jordkabel inn til 2 trafostasjoner, hhv. i den sørvestre og i den nordre delen av planområdet. I plankartet er traséene for høyspentkabler vist med faresone – HSP med 4 m bredde.

Fordelingsnett med lavspent strøm går delvis i luftspenn og delvis i jordkabler innenfor planområdet. Ny strømforsyning skal legges i jordkabler, dette gjelder også ved fornying av eksisterende luftspenn.

6. VIRKNINGER FOR MILJØ OG SAMFUNN

6.1 Landbruk

Iflg. Kilden.nibio.no er det ikke registrert beiteområder for landbruket innenfor planområdet. Det er ingen viktige landbruksinteresser i planområdet. Planområdet ligger adskilt mot områdene i nord, øst og sør pga. Jernbanen og E14. Dette gjør område lite tilgjengelig og egnet for beitebruk. Barskogen her er glissen og har lav bonitet, noe som gir et dårlig grunnlag for skogsdrift.

6.2 Reindrift

Planområdet inngår i Gaasken-Laante Reinbeitedistrikt, men er ikke markert som årtidsbeite eller med drivingsleier, flyttleier eller oppsamlingsområder for rein (kilden.nibio.no/).

6.3 Naturmangfold

I følge miljødirektoratets Naturbase (kart.naturbase.no) er det ikke registrert viktige eller utvalgte naturtyper, eller prioriterte arter inkl. rødlista arter, innenfor planområdet. Langs E14 er det registret Hagelupin, en uønsket art som står på svartelista til Artsdatabanken.

Tiltakene som det legges til rette for vurderes å ikke medføre vesentlige endringer i den totale belastningen på økosystemet, jf. Naturmangfoldloven § 10.

6.4 Kulturmiljø og kulturminner

Fylkeskommunen har i sin uttalelse til oppstart av planarbeidet vurdert at planen ikke vil være i konflikt med automatisk fredede kulturminner.

Sametinget viser i sin uttalelse til at det ikke ble funnet noen samiske kulturminner da planområdet ble befart ved høring av foregående reguleringsplan i 2001, og at de ikke har noen kulturminnefaglige merknader til planforslaget på nåværende tidspunkt.

6.5 Friluftsliv

Kommunen gjennomførte en kartlegging og verdisetting av friluftsområder i 2016. Kartleggingen er gjennomført iht. MD's veileder M98, hvor områdene er verdisatt i 4 klasser:

A. Svært viktig, B. Viktig, C. Registrert friluftsområde og D. Ikke klassifisert. Planområdet er en del av et større område i klasse C «registret friluftsområdet».

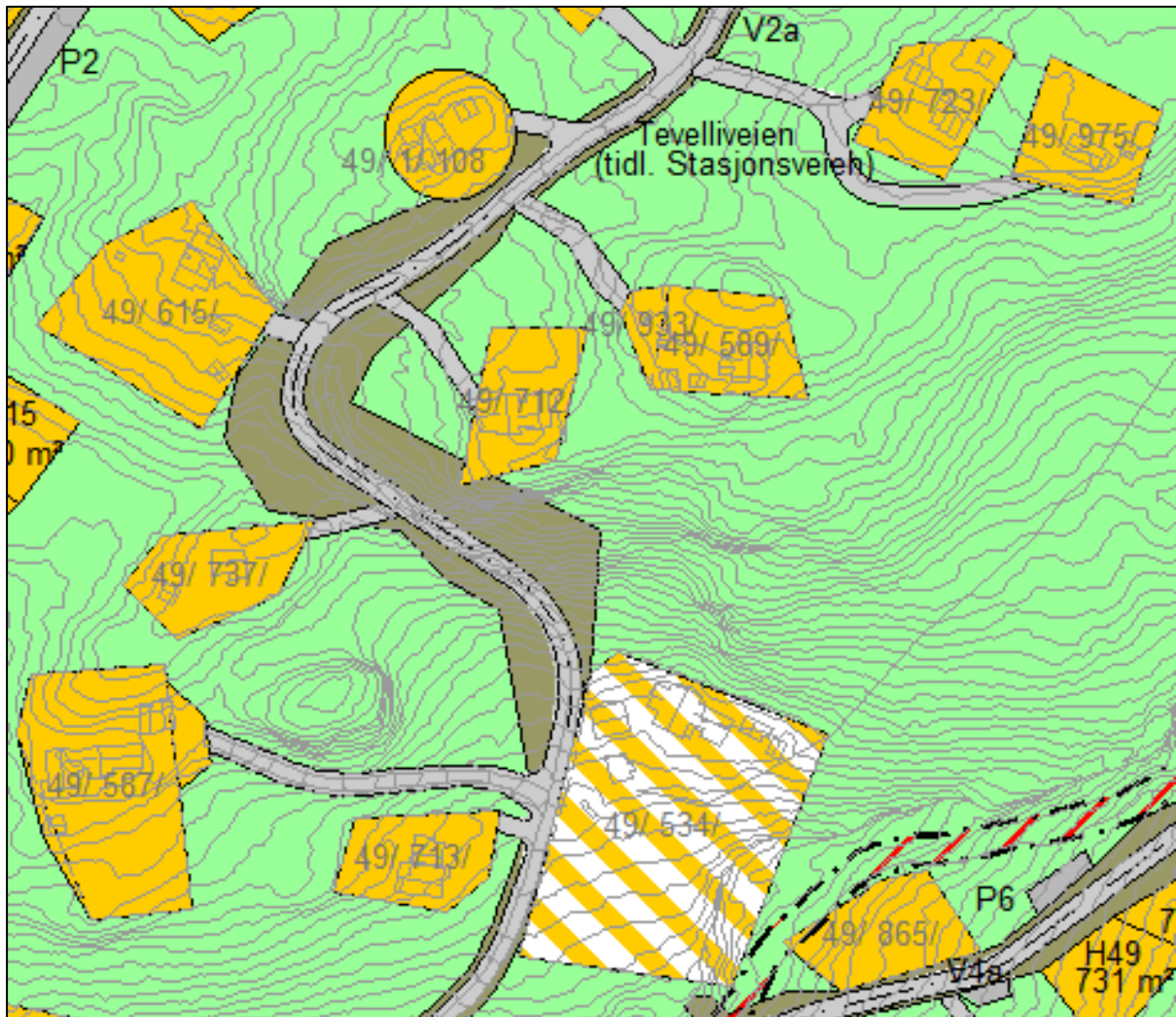
Med bakgrunn i planområdets beliggenhet mellom jernbanelinjen og E14, går vi ut i fra at planområdet først og fremst har verdi i friluftslivssammenheng for de som har hytte i Tevellia.

En viktig faktor for ferdsel og friluftsliv er adkomsten til områdene i nord via jernbaneundergangen. Forslaget til nye samleveier gir en bedre og mer avklart adkomst til denne jernbaneundergangen. For øvrig er det gode muligheter for et allsidig friluftsliv i de vidstrakte og varierte naturområdene rundt planområdet.

6.6 Trafikkforhold

De nye tomtene har alle adkomst via den vestligste avkjørselen fra E14. Avkjørselen er vist i tråd med vegvesenets vegnormaler. Nye veitraseer er lagt med modrat stigning, hvor bare noen små kneiker er brattere enn 1:10 (10 %). Den nye veitraseen (V1) vest i planområdet er tenkt som en avlastningsvei til dagens stasjonsvei og vil gi en betydelig sikrere adkomst med bedre framkommelighet sammenlignet med dagens vei. Ny samlevei (V3b) rett nedenfor jernbaneundergangen, som nevnt i

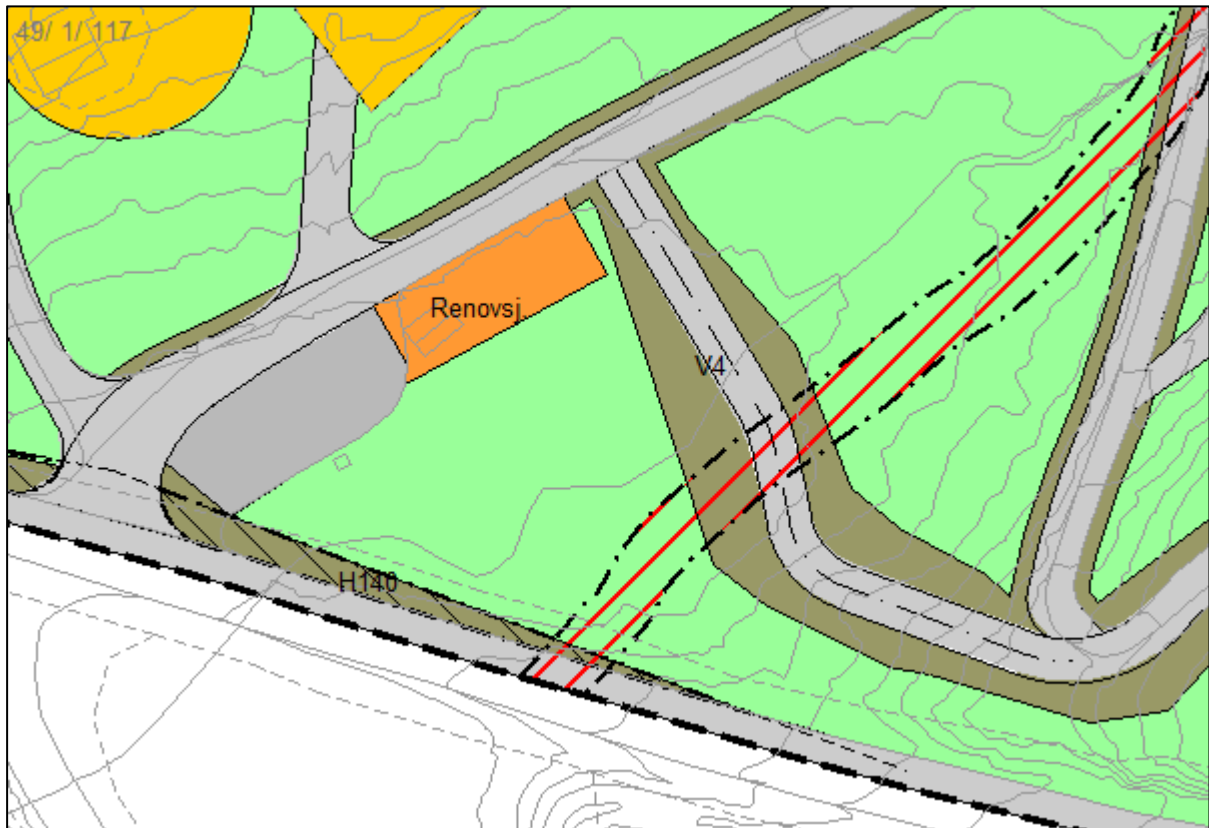
punktet over, vurderes å kanalisere ferdselen til undergangen. På det bratteste er stigningsforholdet på veien ca. 1:6 (17 %). Dette gjelder strekningen på vei V2, mellom to svinger ca 350 m etter avkjøreselen fra E14. Det er lagt til rette for en omleggingen av traséen slik at stigningen blir mindre.



Kart 10:

Utsnitt fra plankartet som viser del av vei V2, hvor det foreslås en utbedring av traséen slik at stigningen blir mindre.

Det er foreslått en ny veitrasé (V4) for å gi en bedre og mer trafikksikker adkomst til den midtre delen av planområdet. Dagens vei har en U-sving og en stigning som gir dårlig adkomst til den midtre delen av planområdet. (vist på kart 8 og foto 6 under).



Kart 11: Kartutsnittet viser forslag til ny veitrasé (vist med stiplet senterlinje) østover fra Tevelliveien, like etter avkjørsel fra E14.



Foto 5: Viser veien med usvingen som foreslås erstattet av ny veitrasé, vist på kartet over.

7 RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE (ROS)

7.1 Metode

ROS-analysen er gjennomført i henhold til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin veileder "Samfunnssikkerhet i arealplanleggingen". Veilederen sier at: På detaljplannivå skal reell fare være identifisert, beskrevet og vurdert i forhold til fastsatte sikkerhetskrav. ROS-analysen skal dekke areal som planen omfatter med fokus på utbyggingsområder og landbruks-, natur og friluftsområder (LNFR-områder).

Analysen er gjennomført med egen sjekkliste basert på rundskriv fra DSB1 (Veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser (1994) og Systematisk samfunnssikkerhets- og beredskapsarbeid i kommunene (2001).

Analysen er basert på informasjon som har kommet frem i planbeskrivelse, samt i kartbaser fra NVE, NGU, DSB og MD (Miljødirektoratet - miljøstatus.no). I risikovurderingene er det tatt utgangspunkt i relevante kravdokumenter. Kommunale beredskapsplaner/risikovurderinger er ikke sjekket. Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdet funksjon, utforming mm, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (hvh konsekvenser for og konsekvenser av planen).

Forhold som er med i sjekklista, men ikke er tilstede i planområdet eller i planen, er kvittert ut i kolonnen "Aktuelt?" og kun unntaksvis kommentert.

Sannsynlighet for uønsket hendelser vurdert ut fra:

Begrep	Beskrivelse
Lite sannsynlig	Mindre enn en gang i løpet av 50 år
Mindre sannsynlig	Mellom en gang i løpet av 10 år og en gang i løpet av 50 år
Sannsynlig	Mellom en gang i løpet av ett år og en gang i løpet av 10 år
Meget sannsynlig	Mer enn en gang i løpet av ett år

Konsekvenser av uønsket hendelse er vurdert ut fra:

Begrep	Liv/helse	Miljø	Samfunnsviktige funksjoner
Ufarlig	Ingen personskader	Ingen miljøskader	Systembrudd er uvesentlig
En viss fare	Få/små personskader	Mindre skader, lokale skader	System settes midlertidig ut av drift
Kritisk	Alvorlige personskader	Omfattende skader, - regionale konsekvenser med restitusjonstid <1 år	System settes ut av drift i flere døgn
Farlig	Alvorlige personskader/en død	Omfattende skader, - regionale konsekvenser med restitusjonstid >1 år	System settes ut av drift over lengre tid,
Katastrofalt	En eller flere døde	Svært alvorlige og langvarige skader, uopprettelig miljøskade	System settes varig ut av drift

Risikomatrise, der risiko er en funksjon av vurdert sannsynlighet og konsekvens:

Konsekvens:	1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig	5. Katastrofalt
Sannsynlighet:					
1. Meget sannsynlig					
2. Sannsynlig					
3. Mindre sannsynlig/ få tilfeller					
4. Lite sannsynlig /ingen tilfeller					

Risikograden er delt inn i tre nivå:

	Uakseptabel. Tiltak må iverksettes for å redusere risiko til gul eller grønn
	Risiko bør vurderes med hensyn til tiltak som reduserer risiko.
	Akseptabel risiko

7.2 Vurdering av uønskete hendelser – sannsynlighet, konsekvens og risiko

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentarer	
Natur- og miljøforhold						
<i>Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for</i>						
1	Snø- eller steinskred	Nei				
2	Flodbølger	Nei				
3	Masseras/-skred	Nei				
4	Flom/flomskred	Ja	3	2		Vurdering under kap. 7.3 side 23.
5	Radongass (ngu.no)	Ja	2	2		Vurdering under kap. 7.3 side 23.
6	Skog-/lyngbrann	Nei				
<i>Vær, vindeksponering. Er området spesielt:</i>						
7	Vindutsatt	Nei				Ikke tilgjengelige data
8	Nedbørsutsatt	Nei				Årsnormal 750 – 1000 mm (NVE - senorge.no)
<i>Hvilken grad vil området bli berørt av klimaendringer</i>						
9	Økt nedbør (Norsk klimaservicesenter, Meteorologisk institutt)	Nei				Høyt utslippsscenario: Framskrevet økning i årsnedbøren er på 20-25% fram til 2100.
10	Havnivåstigning	Nei				
11	Stormflo	Nei				
<i>Natur- og kulturområder</i>						
12	Sårbar flora	Nei				jf. miljøstatus.no/kart
13	Sårbar fauna/fisk	Nei				jf. miljøstatus.no/kart
14	Verneområder	Nei				jf. miljøstatus.no/kart

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentarer	
15	Vassdragsområder	Nei				Vann-nett.no
16	Fornminner	Nei				jf. miljøstatus.no/kart
17	Kulturminne/-miljø	Nei				Arbeidet må stanses dersom det blir funnet automatisk freda kulturminner under arbeidet med opparbeidelse av tomter jf. kml. § 8 andre ledd.
Menneskeskapte forhold						
Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:						
18	Vei, bru, knutepunkt	Ja	2	2		Vurdering under kap. 7.3 side 23.
19	Havn, kaianlegg	Nei				
20	Sykehus/-hjem, kirke	Nei				
21	Brann/politi/sivilforsvar	Nei				
22	Kraftforsyning	Nei				
23	Vannforsyning	Ja	4	1		Vurdering under kap. 7.3 side 24.
24	Forsvarsområdet	Nei				
25	Området for idrett/lek/rekreasjon	Ja	4	1		Vurdering under kap. 7.3 side 24.
26	Vannområdet for friluftsliv	Nei				
Forurensningskilder. Berøres planområdet av:						
27	Akutt forurensning	Nei				
28	Permanent forurensning	Nei				
29	Støv og støy; industri	Nei				
30	Støv og støy; trafikk	Ja	2	2		Vurdering under kap. 7.3 side 24.
31	Støy; andre kilder	Nei				
32	Forurenset grunn	Nei				
33	Forurensning i sjø	Nei				
34	Høyspentlinje (el. stråling)	Nei				
35	Risikofylt industri mm (kjemikalier/eksplosiver, olje/gass, radioaktivitet)	Nei				
36	Avfallsbehandling	Nei				
37	Oljekatastrofeområdet	Nei				
Medfører planen/tiltaket:						
38	Fare for akutt forurensning	Nei				
39	Støy og støv fra trafikk	Nei				
40	Støy - støv fra andre kilder	Nei				
41	Forurensning i sjø	Nei				
42	Risikofylt industri mm, kjemikalier/eksplosiver ol	Nei				
Transport. Er det risiko for:						
43	Ulykke med farlig gods	Ja	4	3		Vurdering under kap. 7.3 side 25.

Hendelse/situasjon		Aktuelt?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentarer
44	Risikofylt industri mm (kjemikalier/eksplosiver ol.)	Nei				
<i>Trafikksikkerhet</i>						
45	Ulykke i av-/påkørsler	Ja	2	2		Vurdering under punkt 7.3 side 25.
46	Ulykke med gående/syklende	Ja	3	2		Vurdering under punkt 7.3 side 25.
47	Ulykke ved anleggsgjennomføring	Nei				
48	Andre ulykkespunkter	Nei				
<i>Ulykkes beredskap. Har området:</i>						
49	Tilstrekkelig slokkevannsforsyning (mengde og trykk)	Ja				
50	God adkomst for utrykningskjøretøy?	Ja				
<i>Sabotasje og terrorhandlinger</i>						
51	- er tiltaket i seg selv et sabotasje- /terrormål?	Nei				
52	- potensielle sabotasje- /terrormål i nærheten?	Nei				
<i>Andre forhold:</i>						
53	Regulerte vannmagasiner, med fare for usikker is, endringer i vannstand mm	Nei				
54	Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)	Nei				
55	Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.	Nei				
56	Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring	Nei				

Risikomatrise - samlede risikovurderinger:

Aktuelle hendelser/situasjoner i tabellen over, s.19-21, er plassert inn risikomatriksen under iht. Under punkt 7.3 er det gjort vurderinger av risikoreduserende tiltak.

Konsekvens \ Sannsynlighet	1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig	5. Katastrofalt
1. Meget sannsynlig					
2. Sannsynlig		5, 18, 30, 45			
3. Mindre sannsynlig/ få tilfeller		4, 46			
4. Lite sannsynlig /ingen tilfeller	23, 25		43		

7.3 Kunnskapsgrunnlag og vurdering av behov for tiltak

Hendelser/situasjoner i tabellen under er behandlet i tråd med metodikken som beskrevet under punkt 7.1. I punkt 7.3 er det gjort vurderinger av behovene for risikoreduserende tiltak mot hendelser/situasjoner som ansees sannsynlige at kan inntreffe innenfor planområdet.

Punkt 4 Flom

Det er vist et aktsomhetsområde for 500 års flom langs Ol. Andersabekken. Dette er et grovt estimat som er tilpasset kommuneplan nivå. Estimater er gjort utfra kart. Ut i fra befaringer av området er de nye tomtene plassert slik at de skal være sikret mot flomfare. Det går flere bekkefar gjennom planområdet bl.a. Brentkjølbekken.

Punkt 5 Radongass

NGU's aktsomhetskart for radon viser høy aktsomhetsgrad for store deler av planområdet. Aktsomhetskart for radon er utviklet ved at kunnskap om andel høye radon-konsentrasjoner i boliger som ligger på kjent geologi er overført til andre områder med tilsvarende geologiske forhold. Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger og er ikke ment til bruk på tomteneivå.

Som for andre byggtekniske krav skal eventuelle radonforebyggende tiltak avklares ved prosjektering og utførelse av bebyggelsen. Dette ivaretas i byggesaksbehandlingen iht. bestemmelsene i "Byggteknisk forskrift".

Punkt 18 Vei, bru, knutepunkt

Ved utbygging av flere hyttetomter vil det bli flere som bruker avkjøringa til hyttfeltet samt internvegene innen hyttfeltet. De nye tomtene har alle adkomst via den vestligste avkjørselen fra E14. Avkjørselen er vist i tråd med vegvesenets vegnormaler, inkludert frisisiktsoner med en tilhørende bestemmelse. Nye veitraseer er lagt med moderat stigning hvor bare noen små kneiker er brattere enn 1:10 (10 %). I planforslaget er deler av vei V2 omlagt. Årsaken er at veien i dag er brattere enn 1:6 (17 %).

Ny vei V1, vest i planområdet, er tenkt som en avlastningsvei som vil bli betydelig sikrere og gi bedre framkommelighet enn dagens vei.

Punkt 23 Vannforsyning

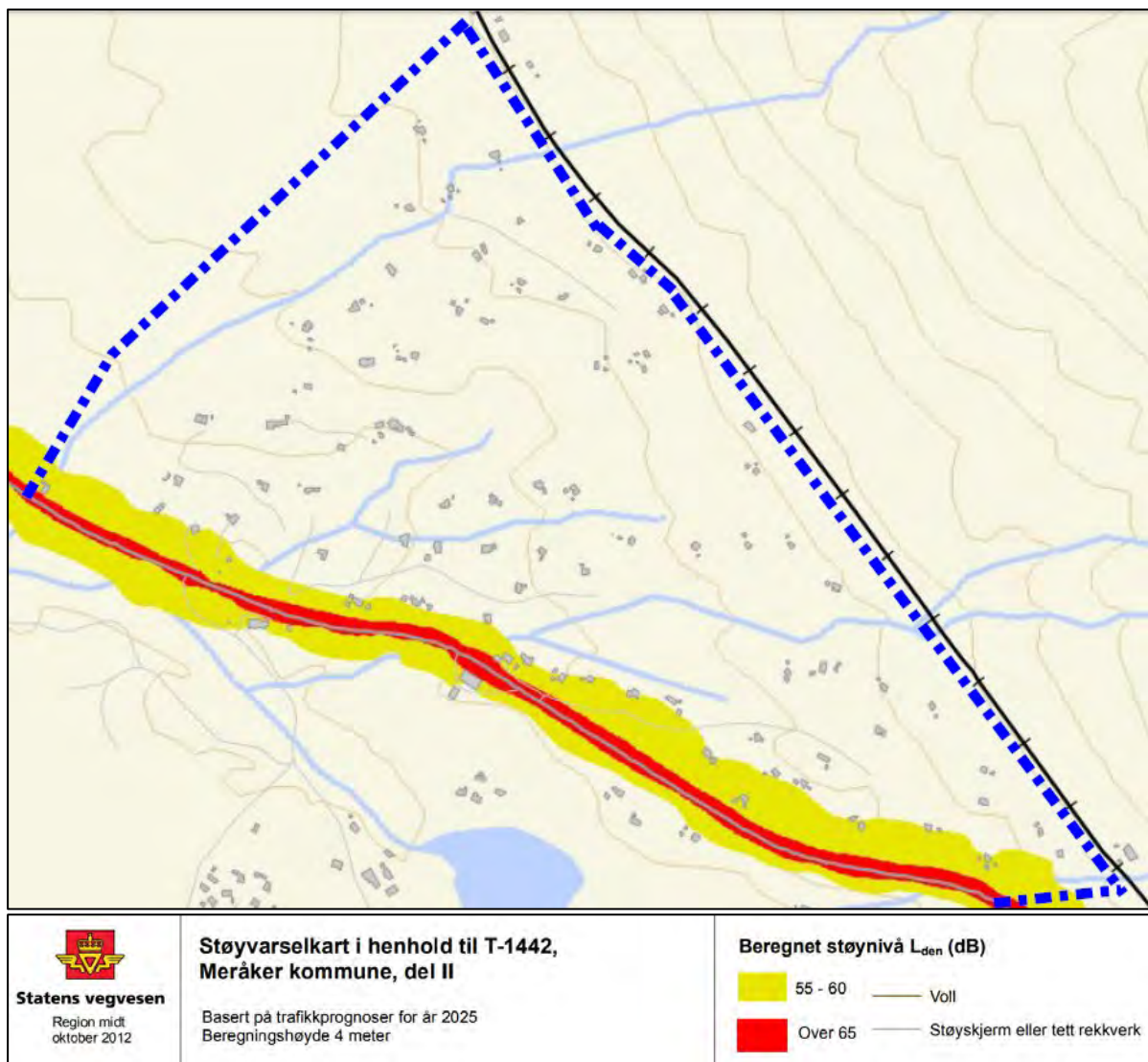
Kommunens utbygging av vannforsyningsanlegg i området har vært en drivkraft for å sette i gang reguleringsarbeidet.

Punkt 25 Område for idrett/lek/rekreasjon

I den gjeldende reguleringsplanen for området er det inntegna en gangvei opp til jernbaneundergangen som fører inn til et friluftsområde på oversiden av jernbanen. Regulering av ny samleveg opp til jernbaneundergangen vil sikre tilgang til friluftsområdet på den andre siden av jernbanen og bidra til å begrense «villkryssinger» av jernbanesporet.

Punkt 30 Trafikkstøy

På E14 er fartsgrensen 80 km/t og trafikkmengden ble i 2016 estimert til 1710 ÅDT (årsdøgntrafikk: Estimat av antall passerte kjøretøy i snitt pr. døgn.) Etter en sammenligning av vegvesenets støyvarselkart (vist under) og plankartet viser at ingen av de nye hyttetomtene kommer nærmere gul støysone enn 40 meter.



Kart 12:

Vegvesenets støyvarselkart. Plangrensen i vest, nord og øst er vist med blåstiplet strek.

Plangrensen i sør følger E14, som vises med en grå strek i rød støysone. Ingen ny bebyggelse som er foreslått ligger nærmere gul støysone enn 40 m.

Innenfor planområdet passerte det i 2016 i snitt 2,93 tog på dagtid og 0,92 persontog på kveld (E-post fra Torbjørn Ursin 04.07.2017, Bane NOR) dette fører til noe støy. Ved en ev. elektrifisering av Meråkerbanen vil støyen fra jernbanen bli redusert. Imidlertid er arbeidet for elektrifisering av Meråkerbanen stoppet.

I og med at trafikken på Meråkerbanen er så pass lav, mindre enn 4 passeringer av tog i snitt pr. dag, utgjør støy fra jernbanen et begrenset problem.

Punkt 43 Ulykke med farlig gods

Det er en god del transport av farlig gods langs E14 som går forbi hyttefeltet. Det er liten sannsynlighet for at ulykker med farlig gods rammer hyttefeltet da hyttene ligger ovenfor veien i terrenget. I 2012 var det 8688 m³ farlig stoff som ble transportert forbi området. ADR* klasse 2: 2659 t, klasse 3: 160 t, klasse 4.3: 1118 t, klasse 5.1: 370 t, klasse 7: 89 t, klasse 8: 234 t, klasse 9: 4055 t.

* ADR: europeiske avtalen om internasjonal veitransport av farlig gods.

Klasse 1 - eksplosive stoffer og gjenstander

Klasse 2 - gasser

Klasse 3 - brannfarlige væsker

Klasse 4 1 - brannfarlige faste stoffer

Klasse 4.2 - selvantennende stoffer

Klasse 4 3 - stoffer som avgir brennbare gasser ved kontakt med vann

Klasse 5.1 - oksiderende stoffer

Klasse 5 2 - organiske peroksider

Klasse 6.1 - giftige stoffer

Klasse 6.2 - infeksjonsfremmende stoffer

Klasse 7 - radioaktivt materiale

Klasse 8 - etsende stoffer

Klasse 9 - forskjellige farlige stoffer og gjenstander

Punkt 45 og 46 Trafikksikkerhet

E14 går gjennom den sørligste delen av planområdet via en flat strekning med svak kurvatur.

Strekningen er oversiktlig med gode siktforhold i fra avkjørselen lengst vest i planområdet, hvor alle de nye tomtene vil ha avkjørsel fra. Det er registrert en ulykke ved denne avkjørsel hvor 1 person ble lettere skadd.

I planforslaget legges det til rette for en oppstramming av den vestlige avkjørselen for å få et tydelig skille mellom avkjørsel/vei og parkeringsplassen som ligger like ved avkjørselen.

Det er ikke foreslått nye hyttetomter i tilknytning til den østlige avkjørselen. Denne avkjørselen har noe dårligere utforming da det er en skarp sving ned til E14. Frisikt i avkjørslene er sikret over *annen vegg* i tråd med kravene (vegvesenets håndbok N100).

Bane NOR har registret en del ulovlig kryssing av jernbanesporet ved Teveldalen stasjon. I planforslaget er det derfor vist en forlengelse av samleveien forbi jernbaneundergangen, samt en gangvei videre fram til undergangen. Dette vil bidra til å kanalisere ferdslene til undergangen.

8. INNSPILL TIL OPPSTART AV PLANARBEIDET

Sammendrag innspill	Plankontorets kommentarer
<p>Bane Nor, 03.05.17 Elektrifisering av Meråkerbanen fra Hell til Storlien er igangsatt.</p> <p><u>Jernbanens arealbehov</u> Rammebetingelsene for jernbanen er i endring, og det kan være vanskelig å forutse hvilke behov som kan oppstå. Bane NOR er derfor opptatt av å sikre mulighetene for utvidelser senere. Videre må det unngås at igangsatt regulering legger til rette for tiltak som fordyrer vedlikehold og oppgradering av jernbanen. For å ivareta blant annet jernbanens arealbehov må det settes en byggegrense mot jernbanen. Vi viser i den sammenheng til det generelle bygge- og graveforbudet i jernbaneloven § 10.</p> <p><u>Sikkerhet og ferdsel</u> Ulykker knyttet til planoverganger og ulovlig ferdsel i og ved spor har forårsaket mange dødsfall i jernbanetrafikken i Norge. Ulovlig ferdsel kan bl.a. skyldes manglende kryssingsmuligheter eller tilgang til sporet fra planovergang. Bane NOR har registret en del ulovlig kryssing ved km. 100,46 på Meråkerbanen og har tidligere vært i kontakt med hytteforeningen vedrørende bruk av undergang ved km. 100,91. Tiltakshaver må beskrive hvorvidt det planlagte tiltaket vil kunne medføre økt risiko for villkryssing og ulovlig ferdsel langs og over jernbanespor. Dersom tiltaket fører til økt sannsynlighet for slik ferdsel, må det gjennomføres risikoreduserende tiltak.</p> <p><u>Naturfare</u> Når vi mottar reguleringsplanforslaget til offentlig ettersyn, forutsettes det at det er dokumentert om planen, og de tiltakene den legger til rette for, kan føre til økt fare for erosjons-, setnings- og/eller utglidningsskader på jernbaneinfrastrukturen. Dette gjelder både i anleggsfasen og permanent. Dersom det er nødvendig å gjennomføre risikoreduserende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet for jernbaneinfrastrukturen, må det sannsynliggjøres at de risikoreduserende tiltakene kan gjennomføres. Sikkerhetskravene framgår av plan- og bygningsloven § 28-1 og kapittel 7 i TEK10 med tilhørende veileder. Bane NOR har en rekke krav til planlegging i nærheten av jernbanen. Informasjon om disse finnes i vår veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging og i vårt tekniske regelverk. Vi forventer at forslagstiller</p>	<p>Planleggingen av elektrifisering er pr. i dag stoppet.</p> <p>Det er foreslått 2 nye hyttetomter nær bane nord sin eiendom, like sørøst for jernbaneundergangen. Imidlertid ligger det en bebygd hyttetombe like ved de 2 nye tomtene, samt at det er 3 bebygde hyttetomter rett vest for jernbaneundergangen.</p> <p>Den nye bebyggelsen som foreslås her bør derfor ikke medføre nye begrensninger i bane nord sine muligheter for utvidelser her. I vertikalnivå er det over 30 meter fra spormidt og ut til eindomsgrensen/ planområdet for Tevellia.</p> <p>Iht. Jernbanelovens § 10 gjelder en byggegrense på 30 meter i fra spormidt. Ut i fra dette går vi ut i fra at plan- og bygningslovens § 29-4 med krav om 4 m avstand fra byggverk til nabogrense er tilstrekkelig her.</p> <p>Forslaget til ny samlevei og gangvei inn mot undergangen, gir en mer avklart og enklere adkomst som vil kunne kanalisere ferdselen bedre enn hva som er tilfelle i dag. Med dette mener vi å ha lagt til rette for å unngå villkryssing så langt det lar seg gjøre i gjennom reguleringsplanen.</p> <p>Aktuelle kartdatabaser (nve.no med mer) avdekker ingen sannsynlige naturfarer, for- eller som følge av de nye tiltakene som foreslås.</p> <p>Dette er sjekket ut gjennom risiko- og sårbarhetsanalysen, kap. 7 i planbeskrivelsen.</p>

<p>setter seg inn i dette materialet før de utarbeider forslag til reguleringsplan.</p> <p>Hvis det er behov for samråd med Bane NOR (jf. vår veileder) eller konkrete spørsmål der det er behov for avklaring, ta kontakt med saksbehandler så tidlig som mulig.</p>	
<p>Fylkesmannen, 24.04.17 <u>Landbruksavdelingen:</u> Landbruksavdelingen har ut fra regionale og nasjonale landbruksinteresser ingen merknader.</p> <p><u>Miljøvern avdelingen:</u> Overordna hensyn til naturmiljø er tidligere vurdert i sammenheng med kommuneplanens arealdel fra 2015. Også i detaljreguleringen må det tas hensyn til miljøkvaliteter i området, herunder verdier for biologisk mangfold, landskap og friluftsliv, jf. §§ 8-12 i naturmangfoldloven (NML) og forvaltningsmålene i §§ 4, 5. Dette innebærer at konsekvensene for naturmangfold må framgå i reguleringsplanen. Vi har ingen andre merknader til framlagte plan for detaljregulering.</p> <p><u>Kommunalavdelingen – samfunnsikkerhet og beredskap:</u> Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet jf. Plan- og bygningslovens § 4-3. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med avdekt fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. PBL § 12-6.</p> <p><u>Reindriftsavdelingen:</u> I følge kommuneplanens arealdel kan det legges til rette for opptil 112 tomter innenfor planområdet. Reindriftsavdelingen har ingen merknader til oppstartvarselet.</p>	<p>Av de interesser og verdier Naturmangfoldloven skal ivareta er det ikke registrert noe som det er spesielle behov for å ivareta i denne planen.</p> <p>Av friluftslivhensyn er det spesielt ferdselen gjennom og fram til jernbaneundergangen som er vurdert som viktig.</p> <p>Landskapshensyn er tatt ved bebyggelsens plassering og ved differensiert bestemmelser om bebyggelsen høyde. Fjernvirkningen av den foreslåtte bebyggelsen vil i stor grad bli tatt opp og dempet av det kupert landskapet og skogen i området.</p> <p>Jf. ROS-analysen, kap. 7.</p>
<p>Statens vegvesen, 28.04.17 Hyttfeltet har i dag direkte adkomst fra E14. Vi forutsetter at samme avkjørsel til området benyttes når nytt planforslaget lages. Vi har ingen øvrige kommentarer til oppstartsvarselet.</p>	<p>Tatt til etterretning.</p>
<p>Nord-Trøndelag Fylkeskommune, 24.04.17 <u>Planfaglig uttalelse</u> Vi har igjen merknader knyttet til oppstart av planarbeidet og avventer nærmere vurderinger til høring av planforslaget. /</p> <p><u>Kulturminnefaglig uttalelse</u> Fylkeskommunen har undersøkt om tiltaket er i konflikt med kulturminnelovens § 3 om automatisk freda kulturminner. Etter å ha søkt i arkiv og</p>	<p>Uttalelsen tas til orientering.</p>

<p>kulturminne-databasen Askeladden og vurdert landskapet, kan vi ikke se at planen vil være i konflikt med automatisk freda kulturminner, jf. også kml § 8 fjerde ledd. Vi har derfor ingen merknader til planen.</p> <p>Det kan likevel være ukjente automatisk freda kulturminner i området eller inn mot planområdet. Vi vil derfor minne om at dersom man i løpet av det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene oppdager hittil ikke kjente kulturminner, skal arbeidet stanses og fylkeskommunen kontaktes, jf. kml § 8 annet ledd.</p> <p>Dette pålegget må videreformidles til dem som skal gjøre arbeidet.</p>	<p>Forslag til bestemmelse om aktsomhetsplikten for kulturminner er tatt inn i planforslaget.</p>
<p>Sametinget, 24.04.17 <u>Reindrift</u></p> <p>Fortetting av aktiviteten i området kan få følger for reindriften. Vi forutsetter derfor at planene gjennomføres i samråd med Færen reinbeitedistrikt og reindriftsforvaltninga.</p> <p><u>Kulturminner</u></p> <p>Sametinget befarte planområdet i 2001 ved høring av foregående reguleringsplan i Tevellia. Det ble da ikke funnet noen freda, samiske kulturminner. Vi har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget for Tevellia 2 på det nåværende tidspunktet.</p> <p>Vi minner imidlertid om det generelle aktsomhetsplikten. Dette bør fremgå av reguleringsbestemmelsene og vi foreslår følgende tekst når det gjelder dette:</p> <p>Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd.</p> <p>Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.</p>	<p>Oppstartsvarsel er sendt Færen reinbeitedistrikt for uttalelse.</p> <p>Forslag til bestemmelse om aktsomhetsplikten for kulturminner er tatt inn i planforslaget.</p>
<p>NVE, 20.04.17</p> <p>NVE er forvaltningsmyndighet for forebygging av flom- og skredfare, samt vassdrag og energianlegg. NVE skal som høringspart bistå konsulenter og kommunen med opplysninger, råd og veiledning innenfor disse temaene, og hvordan dette kan vurderes og innarbeides i planer etter plan- og bygningsloven.</p> <p>Grunnet begrenset kapasitet vil ikke NVE komme med konkrete innspill til meldinger om oppstart av planarbeid. Som et bidrag til at kommunene og konsulentene selv kan vurdere hvordan NVEs</p>	<p>De av NVE's forvaltningsområder som er berørt i planforslaget er vurdert i planbeskrivelsens kapittel 7. «<i>Risiko- og sårbarhetsanalyse</i>».</p> <p>Det er tatt hensyn til et høyt flomnivå ved plassering av nye tomter langs bekkene. NGU's aktsomhetskart for radon viser høy aktsomhetsgrad for store deler av planområdet. Imidlertid er aktsomhetskartet utviklet ved at kunnskap om andel høye radon-konsentrasjoner i boliger som ligger på kjent geolog, er overført til andre områder med</p>

<p>forvaltningsområder kan ivaretas i planleggingen har vi lagt ved en sjekklister som går gjennom ulike tema, hvilke vurderinger som bør gjøres, hvordan ulike tema bør innarbeides i plan, samt linker til mer informasjon. Dersom planarbeidet berører temaene i sjekklister skal NVE ha planen på høring.</p>	<p>tilsvarende geologiske forhold. Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger og er ikke ment til bruk på tomtenivå.</p> <p>Som for andre byggetekniske krav skal eventuelle radonforebyggende tiltak avklares ved prosjektering og utførelse av bebyggelsen. Dette ivaretas i byggesaksbehandlingen iht. bestemmelsene i "Byggeteknisk forskrift". For øvrig vises det til ROS-analysen av planområdet med forslaget til utbygging (kapittel 7).</p>
<p>Nord-Trøndelag Elektrisitetsverk (NTE), 12.05.17 NTE har oversendt et kart (inkl. digitale kartdata) med NTE sitt ledningsnett for støm innenfor planområdet. Dette ledningsnettet består av høyspent kabel til 2 trafostasjoner vest i planområdet, mens det øvrige ledningsnettet i planområdet består av kabel med lavspente strøm.</p>	<p>I plankartet er det vist faresoner HSP langs traséene med høyspent, mens de lavspente strømledninger må hensyntas men ikke vises i reguleringsplan.</p> <p>Noen nye tomter i midtre del av planområdet berører strømledninger som ev. må omlegges. Dette avklares mellom AS Meraker Brug og NTE, utenom planprosessen.</p>
<p>Tevellia hytteeierlag v/styremedlem Hans A. Vikheim <u>Generelt</u> Forutsetter at laget og hytteeierne får anledning til å medvirke også når planen tar konkret form, utover ordinære nabovarsler.</p> <p>Dette gjelder spesielt eventuell fortetting i de to avmerkede områder som brukes som turterreng året rundt av hytteeierne.</p> <p>Hytteeierlaget håper denne ressursen kan ivaretas gjennom en moderat fortetting i midtfeltet.</p> <p>Vi synes også det bør tas med i planarbeidet at hoveddelen av den eksisterende fritidsbebyggelsen i feltet består av relativt små og enkle hytter oppført noenlunde samtidig og med lik utforming ("Hommelvikhytter"). De fleste er mer eller mindre uforandret siden 70-tallet og diskret plassert i terrenget. Etter vår oppfatning gjør dette deler av feltet spesielt, og dette særpreget er verdt å ta vare på. Mange av hytteeierne ønsker å videreføre denne nøkternheten.</p> <p>Det bes tatt høyde for etablering av vannposter på strategiske steder for hytter der det ikke vil bli investert i moderne vann- og avløpsløsning. Dagens vannforsynings-system er gammelt og sårbart, og en strategisk plassering av flere vannposter med godkjent helårsvann vil således kunne være et godt alternativ.</p>	<p>En plan som fremmes i dag må nødvendigvis imøtekomme dagens forventninger og krav, samtidig som den skal kunne forsvare opparbeiding av veier. Også dagens bebyggelse varierer jo både i størrelse og standard. Store områder rundt planområdet i gir gode muligheter til friluftsliv.</p> <p>Med dagens press på arealene, bl.a. med etterspørselen etter hyttetomter, må områdene til fritidsbebyggelse deles på flere enn det som må tidligere ble tillatt.</p> <p>Det legges til rette for godkjent vann – og avløpsløsning med tilkobling til kommunalt anlegg både for eksisterende og nye hytter.</p> <p>Dette er forsøkt ivaretatt i planforslaget. Dette er gjort ved at den nye veitraseen, vest for dagens bebyggelse, er plassert uten noen spesielt bratte partier for gi en best mulig fremkommelighet. Dette vil bli en avlastningsvei opp til de nordre og vestre delene av planområdet.</p> <p>Kuppert og delvis bratt terreng er bestemmende på hvor nye veitraseer og tomter kan plasseres.</p> <p>Planforslaget innebærer at det reguleres vei på deler av noen strekninger som i dag er opparbeidede stier.</p>

<p><u>Behov for avlastning av Stasjonsvegen:</u> Vi konstaterer at området vest for eksisterende bebyggelse vil bli realisert først, og legger til grunn at det vil bli anlagt vei til den delen av feltet. Etter vår oppfatning bør den nye veiforbindelsen utgjøre et best mulig alternativ til Stasjonsvegen. Den bratteste delen av Stasjonsvegen er i perioder lite fremkommelig og direkte trafikkfarlig.</p> <p><u>Ivaretakelse av eksisterende turstier i hyttefeltet:</u> Hytteeierne har med tillatelse og tilskudd fra Meråker Brug anlagt turstier mellom de tre parkeringsplassene ved enden av henholdsvis Tevelliveien og Kvernhusvegen og P-plassen ved Ol-Andersabekken, se vedlagte kart. Det er nedlagt et betydelig dugnadsinnsats og turstiene er blitt veldig populære, og gjør det enklere å begi seg rundt i feltet uten bruk av bil, og letter f.eks. bærplukking for eldre og småbarnsfamilier. Terrenget i feltet er stedvis bratt og ufremkommelig, og tett bevokst. Traseene er valgt med omhu, og vi ber om at det tas hensyn til disse stiene når fortetting i midtfeltet planlegges. Stien mellom p-plasser Tevelliveien og Kvernhusveien krysser traseen regulert til turveg i gjeldende reguleringsplan, som angir en sammenhengende trase fra nesten nederst i Stasjonsvegen og opp til jernbane-undergang øst for jernbanestasjonen. Samlet gir disse traseene hyttefeltet et godt nettverk av fremkommelige stier sommer og vinter, og vi foreslår og ber om at planen ivaretar dette. Hytteeierlaget er innstilt på å fortsette nåværende innsats for å opprettholde stiene. Vi nevner i den forbindelse at det våren 2017 vil bli satt opp en stor og flott gapahuk nord for jernbanen, for å bedre hytteeiernes rekreasjonsmuligheter i hytteeiernes umiddelbare nærhet. Vi mener det er viktig å legge til rette for at så mange som mulig av hytteeierne kan bruke det fantastiske nærområdet, fortrinnsvis uten å måtte kjøre bil først og aller helst uten å måtte gå over jernbanen, dette av så vel sikkerhets-, trivsels- og miljøhensyn.</p>	<p>Dette innebærer at ferdselen der stien gjennom den sørvestre delen av planområdet må følge ny veitrase opp til kryssing av Kløftmyrbekken. Det samme gjelder for ferdsel i fra P-plass i den midtre delen av planområdet og opp til jernbaneundergangen.</p> <p>Foreslått ny veitrase inn til jernbane-undergangen gir en mer avklart og enklere adkomst inn i fra alle deler av planområdet.</p>
<p>Eivind Junker – eier gbnr.49/594, 08.05.17 Vi har forståelse for at Meraker Brug har ønske om å utnytte potensialet i hyttefeltet, og formoder tregt salg av gjenværende usolgte tomter kan ha vært medvirkende til ønske om fornyet regulering. Samtidig mener vi eventuell fortetting må gjøres på en måte som ivaretar hensynet til områdets karakter og egenart: En av kvalitetene med Tevella, sammenlignet med andre tilsvarende hyttefelt, er nettopp den relativt åpne strukturen, og</p>	<p>Nye tomter er i stor grad lagt inn i ubebygde lommer av planområdet, og vil i liten grad henge sammen med eksisterende bebyggelse. Begrensninger i bygghøyde (tilsvarende 1 etasje) bidrar til at hyttene som ligger høyt opp og/eller åpent ikke skal bli for fremtredende. I dag gjør kravene til en arealeffektiv utnyttelse at en ikke kan spre tomtene i et området slik det ble gjort tidligere. Samtidig er det</p>

<p>naturpreget. I et slikt perspektiv synes det optimistisk å kunne realisere særlig mange flere tomter enn det som i dag er ledig, uten at det negativt berører eksisterende eiendommer og fellesgoder - for eksempel den regulerte turvei i midtfeltet.</p> <p>Vi imøteser likevel planprosessen, da en helhetlig vurdering kan frembringe nye, gunstige løsninger blant annet med hensyn til vannforsyning og adkomst. Når det gjelder fortetting anmoder vi samtidig sterkt om at ønsket om flere tomter balanseres mot hensynet til eksisterende hytter, og området som sådant.</p>	<p>vanskeligere å utløse nye arealer til fritidsbebyggelse.</p>
<p>Halvor Hjelm-Hansen – eier gbnr.49/586, 07.04.17 <u>Innledning</u></p> <p>Dokumentasjonen i den utsendte informasjonen ved brev av 7.4.17 synes mangelfull for oss som kan bli berørt, særlig fordi det ikke er opplyst antall hytter eller laget kart for tomteinndeling og hytteplassering.</p> <p>I annet avsnitt på siste side er det nevnt at det vil bli avsatt nytt/større areal for hytterrenovasjon. Det er ikke opplyst noe i varselbrevet om hvor slikt areal skal være plassert. Plasseringen av søppelbod og containere bør selvsagt ikke bli liggende nær hytter/fritidshus.</p> <p><u>Om den nærmere utforming av ny detaljreguleringsplan</u></p> <p>Plasseringen av nye hytter må hensynta muligheter for allmenn ferdsel og ivaretagelse av felleskapsinteresser. Det er vesentlig å tilgodese et godt forhold hytteeiere imellom og en velfungerende relasjon mellom hytteeiere og den største grunneieren Meraker Brug.</p> <p>I reguleringsbestemmelsene i gjeldende plan inngår bl.a. regler om fritidsbebyggelse som er godt avstemt ut fra viktige lokale hensyn. Det er i dag de samme beveggrunnene bak bestemmelsene. Noe som gir godt forberedte og forutsigbare rammer, for både ny og eldre fritidsbebyggelse. Innholdet i reguleringsbestemmelsene fra 2002 bør derfor i all hovedsak videreføres.</p> <p>Det vises i denne forbindelse spesielt til de gjeldende reguleringsbestemmelsenes punkt 3.2 som angir krav til byggehøyde og bygningsstørrelse, takutforming samt vilkår om at fasader og fargevalg på nybygg skal tilpasses omkringliggende terreng og vegetasjon.</p> <p>Det har vært Tevellas grunnpreg i alle år at hyttene skal ligge ganske spredt. Dette har vært grunneier Meraker Brugs hensikt og praksis, noe som har</p>	<p>Krav til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid er at planområdet er avgrenset og at det er opplyst om formålet med arbeidet.</p> <p>Imidlertid vil alle få anledning til å uttale seg når et komplett planforslag legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Areal til hytterrenovasjon er foreslått ved avkjørsel fra E14.</p> <p>I plasseringen av nye tomter er det tatt hensyn til at nye hytter ikke skal hindre utsikt fra eksisterende hytter. Videre vil ny plan innebære nye muligheter og løsninger for adkomst, vann og avløp til mange av de eksisterende hyttene.</p> <p>Deler av reguleringsbestemmelsene er videreført. Samtidig som det er gjort oppdateringer til nyeste planlov (2008) samt harmonisering opp mot nyere lignende reguleringsplaner i Meråker. For tomter som ligger fremtredende i terrenget, er det foreslått lavere maks mønehøyde, 5,8 m, mot øvrige nye tomter hvor maks mønehøyde er satt til 7,5 m.</p> <p>I dag er det et større behov og fokus på høyere utnyttelse av arealene enn tidligere, også til fritidsbebyggelse. Etterspørselen etter fritidsboliger/-tomter har vært økende. Dette bidrar til at arealene etter hvert må deles på flere.</p> <p>Dagens forventninger og krav til innlagt vann, avløp, strøm og vei fram til hytta gjør at det er</p>

<p>bidratt positiv til et godt samarbeidsforhold og positive fellesinteresser mellom hytteeiere og Meraker Brug i Tevellia. Til omtalen av Tevellia hyttefelt på Meraker Brugs egen nettside:</p> <p>"Hytte i Tevellia er et fint utgangspunkt for gode naturopplevelser hele året. Hytteområdet er romslig regulert, noe som gir naturfølelse allerede i hytteveggen.</p> <p>Området ligger også nært fine turområder med jakt- og fiskemuligheter. Naturen innbyr også til gode friluftslivsopplevelser for hele familien."</p> <p>Dette naturpreget ved hyttenes regulering har tiltrukket hytteeiere i Tevellia i alle år. Vi hytteeiere har ved stedsvalg for fritidsbolig lagt stor vekt på at det i Tevellia er tilrettelagt for naturtomter og et aktivt friluftsliv i nærområdet rundt hyttene. Det bes om at den nye detaljplanen opprettholder dette viktige grunnpreget.</p> <p>Konkret bes det da om at man i den kommende prosessen hensyntar og skjærmer de eksisterende hyttene som ligger i grenseområdene inn mot de to utbyggingsfeltene.</p> <p>For egen del bes det om at plassering av nye hytter i den nedre del av det vestligste utbyggingsfeltet hensyntar at det skal kunne bygges ytterligere bygg på min hyttetomt gnr 49 bnr 586. Det må da unngås at nye hytter blir lagt for nær vestre del av min tomt.</p>	<p>behov for å bygge tettere for å fordele kostnadene med grunnvesteringene.</p> <p>Vi mener at mye av kvalitetene i Tevellia fortsatt er til stede etter utbygging som foreslått i planforslaget.</p> <p>Det kuppert terrenget og skogen i Tevellia gjør at mange av hyttene ligger skjærmet for innsyn, samtidig som hellingen gir god utsikt mot fjellene i sør. Samtidig er det kort avstanden til store fjell- og skogområder med muligheter for allsidig friluftsliv.</p> <p>Det er tatt hensyn til de eksisterende hyttene ved at ny bebyggelse er i stor grad er planlagt med den samme struktur mht. byggeavstand. Videre har man ved plassering av nye tomter tatt hensyn til at ny bebyggelse ikke skal hindre utsikt i forkant av eksisterende hytter.</p> <p>Fra Hjem-Hansen sin hytte er det over 45 meter til nærmeste foreslåtte tomt sørvest/nedenfor. Avstanden til nærmeste tomt i nord er over 30 m.</p>
<p>Hans Olav Ness og Marit Hammer - eiere gbnr.49/615, 08.05.17</p> <p>På neste side er det vist et ortofoto som var vedlagt innspillet.</p> <p>Den blå løypa, som er inntegnet, går fra nedre del av hyttefeltet og inn på den traseen som går i mellom Skurdalsvollen og Skurdalsporten. Tilslutningsspor til disse er også inntegnet. Området innenfor de røde sirklene er skileikområde.</p> <p>Vi ber om at dette blir hensyntatt i den nye reguleringsplanen.</p>	<p>Markert skileikområdet sør for hytta vil ikke bli berørt av foreslåtte utbyggingsområder (veier/tomter). Der det er markert skileikområde vest for hytta er det foreslått nye hyttetomter. Nærmeste foreslåtte tomt er ca 45 m sørvest for hytta på 49/615.</p> <p>Traseene (blå) ut mot vest til Skurdalsporten og Skurdalsvollen vil bli berørt av planforslaget på flere steder. Det bør ikke være noe problem å benytte andre traseer de 100 – 150 m forbi foreslått bebyggelse i vest.</p>



Foto 8:

Illustrert ortofoto vedlagt innspillet fra Hans Olav Ness og Marit Hammer (forrige side).

Maurin Steinar Krogeth, 27.04.17

1986 overførte jeg hytta som står på festet grunn , til mine 2 døtre Bente og Heidi , og hvor jeg er begunstiget med livsvarig bruksrett.

Vi har ingen innvendinger til det som er foreslått.

Vi ønsker å vurdere å endre fra festetomt til eiendomstomt.

Dette tar vi opp direkte i E-post idag til grunneier, Meraker Brug .

Det er foreslått en reguleringsbestemmelsene om at eksisterende festetomter kan innløses mot fradeling av eiendomtomter på inntil 1,5 dekar, forutsatt at dette ikke er til vesentlig ulempe for naboer eller allmennhetens interesser.

Trond Rødsand – eier gbnr.49/589, 02.05.17

(innspillet er videresendt fra kommunen v/ Oddbjørn Kaasa)

Som det fremgår av møtet dere hadde med Tevellia Hytteeierlag den 21 april så forstår jeg det slik at det ikke vil bli gitt tilbud til alle hyttene om å koble seg på vann/avløp.

Min hytte (gnr 49/589) ligger midt i mellom Vest og Øst feltet som er tenkt utbygd. Når det gjelder Vestfeltet så har vel kommunen en plan om hvor vann og avløp blir lagt. Jeg er interessert i vann/avløp, men ikke for en hver pris. I Øst feltet så er det lagt vann/avløpsledninger og i følge terrenget så er det veldig bratt derfra og opp til min hytte. Har kommunen noen planer om å legge vann og avløp i dette området?

Detaljert VA – plan vil bli utarbeidet ifm. utbyggingen

9. MERKNADER ETTER OFF. ETTERSYN OG HØRING MED RÅDMANNENS FORSLAG TIL ENDRINGER

Rådmannens egne merknader	Forslag til endringer
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Det er ingen konkrete bestemmelser for de eksisterende hyttetomtene. Når det bygges ut VA i feltet vil det bli behov for tilbygg på eksisterende hytter (de nye hyttene på opp til 300m² kan medføre ønske om utvidelse av eksisterende hytter i seg selv også). Når de nye hyttetomtene har såpass romslig U-grad og at det er forelagt KU for utvidet U-grad i forhold til KPA bør det gjøres vurderinger mot disse hyttene også. Litt usikker på mønehøyden også, det er gjort gode vurderinger på nye hyttetomter ser jeg, men blir mye ekstrajobb å vurdere eksisterende hyttetomter også. Dersom planen vedtas slik den foreligger nå har vi ingen retningslinjer for å vurdere eventuelle tilbyggsaker da den nye planen vil overskrive den gamle.</i> • <i>LNFR gir relativt lite handlingsrom for f.eks. hytteeierlaget å etablere vinterløyper, gangveger internt i hyttefeltet. Kan det være aktuelt å benytte annen grønnsoner fremfor LNFR i planen?</i> • <i>Fylkeskommunen påpeker at veibredden enkelte steder er 20 m. Den er litt drøy, lurer på om det er skjæringskant og fylling som er tatt inn som veiområde.. Dette bør vel endres? Hvis ikke det skal være 6-felts vei til Tevella.</i> 	<p><i>Vi ser det som naturlig at bestemmelsene for de nye fritidstomtene i stor grad bør gjøres gjeldene for de eksisterende. Dette bør avklares i en egen bestemmelse under § 2, Eventuelle unntak for eksisterende bebyggelse, bl.a. for mønehøyde, kan listes opp i bestemmelsen.</i></p> <p><i>Områdene foreslått til LNFR kan endres til Grønnstruktur – Friområdet. Det kan legges inn en bestemmelse om at etablering av traseer for gangveier og skiløyper kan fremmes av hytteeierlaget etter klarering fra Meraker Brug, til behandling i kommunen.</i></p> <p><i>Der bredden på veiareal (inkluderer areal for ledningsnett langs sidene) overskrider 10 m er fylling/skjæring som skal vises som «annen veigrunn». I tillegg bør det legges til rette for utvidelse av eksisterende veier etter de samme rammene som for de nye veiene.</i></p>

Sammendrag av Innkomne merknader	Rådmannens vurdering og eventuelle forslag til endringer
<p>Fylkesmannen, 16.05.18 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.</p>	<p><i>Dette er en involvering som bør skje, men som ikke skal styres gjennom reguleringsplan.</i></p>
<p>Fylkeskommunen, 29.06.18 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 <u>liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner</u> 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.</p>	<p><i>Tomtene er plassert etter vurderinger mht. naboer, landskapsforhold mm, gjort ute i terrenget etter flere befaringer. Tomtene H43-H48 er plassert i et terrasert terreng hvor tomtene er fordelt på tre nivå/rekker.</i></p> <p><i>Innløsning av festetomter reguleres av tomtfesteloven og bør først fatsettes med eiendomsgrenser når innehaverne av hver festetomt ev. ønsker dette.</i></p> <p><i>I hovedsak vil innløsning med grensesetting være styrt av beliggenheten av den etablerte bebyggelsen. Dermed vil dette ikke medføre noen store endringer i arealbruken.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Veibredden vil bli nedjustert jf. vurderingen av kommentaren fra kommunen (forrige side).</i></p>

<p>Bane Nor, 07.06.18 Når det nå legges til rette for flere hyttetomter i området ber vi imidlertid Meraker 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 ferdse i spor. Et gjerde vil være en ekstra barriere mot sporet og føre til at folk ledes til dagens planskilte krysningspunkt.</p>	<p>Planen legger til rette for å styre ferdsele via kjørevei og tursti/skiløype til nordsiden av jernbanen via den eksisterende undergangen. Utvidelsen av P-plass P5 bedrer også adkomst-mulighetene til jernbaneundergangen.</p> <p>Ut over dette, og uavhengig av reguleringsplan, kan det settes opp skilt med informasjon for å styre denne ferdsele.</p>
<p>Tevellia hytteeierlag, 28.06.18 <u>Kommentar til pkt 2.2 i planbeskrivelsen:</u> 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 Tevelliaveien (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 (se kart 1 side 4). 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</p>	<p>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 kuperte 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.</p> <p>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.</p> <p>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, vist på bilde under.</p>

kjøre ut for stopp og tømming uten å hindre trafikk bak å komme forbi.



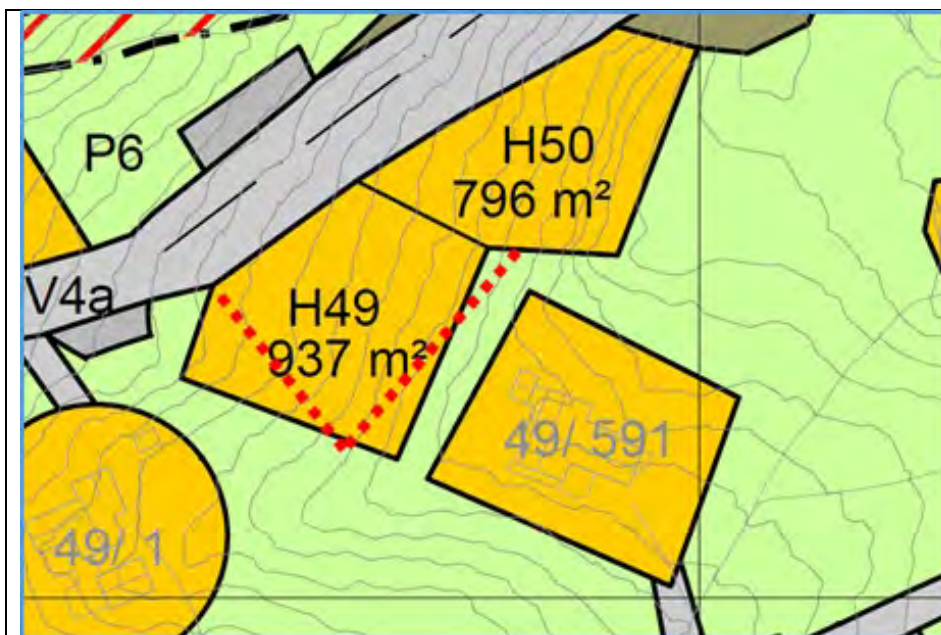
Før utbygging kan skje øverst i Kvernhusveien må den nye veistubben V4 etableres. Det må også foretas en oppgradering av resten av veien pga den økte trafikken. Det forventes at eksisterende veier holdes vedlike under anleggsperioden. Vi ser positivt på at det er tenkt utbedring av eksisterende Tevellivei 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 skispør med forbindelse til hele hyttefeltet.*

Utbedring med ny vei V4 før utbygging av nye tomter kan sikres gjennom en rekkefølge-bestemmelse. 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 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, vist med rødstiplet strek på kartutsnitt under.



I planbestemmelser detaljreguleringsplan Tevellia II går det frem at maks mønehøyde kan være 7,5 m. Dette er 1,5 m høyere enn dagens regulerings-plan 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 baken-forliggende 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.

Fastsetting av maks mønehøyder er gjort ute i terrenget, etter vurderinger av hver enkelt tomt. Det er tatt hensyn til at ingen bygg skal bli for dominerende i landskapsbilde. Dette er imidlertid skjønsmessige vurderinger og for tomt H36 og H85 ser vi at maks mønehøyde kan settes ned til 5,8 m. Forøvrigt 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.

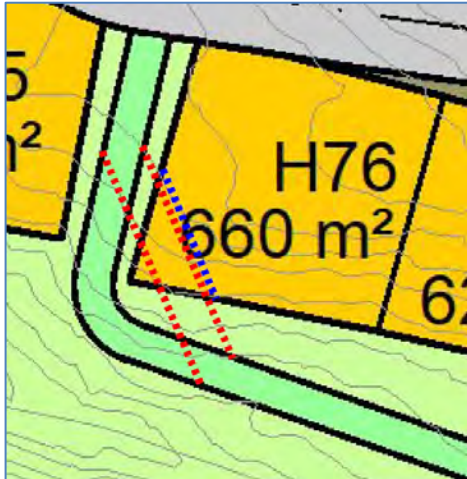
Økningen i bruksareal – BYA bør bl.a. vurderes ut i fra de ekstra arealbehov som innlegging av vann og avløp medfører; bad/vaskerom o.l. Dette er standard for så og si alle hyttefelt som utbygges i dag, og noe som forventes av de fleste kjøpere av hyttetomt/hytte.

Primært bør maks BYA reguleres i forhold til tomtens 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.»

<p><i>Parkeringsplasser og snuplasser må utformes slik at det blir enkelt med snøbrøyting. Det er en fordel at enkelthytter 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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Hytteierlaget 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</i></p>	<p><i>De aller fleste nye tomtene i midtfeltet er godt under 1000 m², og vil dermed ikke komme opp i mot maktsgrensen på 300 m². For eks. vil en tomt på 750 m² få et bebygd areal på maks 225 m².</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>For å imøtekomme hytteeierlaget foreslås 250 m² som maktsgrense 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></p> <p><i>I planforslaget er det lagt til rette med snuplasser/ vendehamrer der det er vudert å være behov for det. Det samme gjelder felles parkeringsplasser.</i></p> <p><i>Forslag om å justere traseen for gangveien fram til jernbaneundergangen bør tas til følge som foreslått. Dette vil gi gangveien betydelig mindre helling, forslag til endring i gangveitraseen her er vist på kartutsnitt på neste side.</i></p> <p><i>For å opprettholde sti-/skiløypetraseen der denne er merket i dag, bør ca. 60 m² av det sørvestre hjørnet av H76 tas ut og løypetraseen flyttes inn langs den nye tomtegrensen, som vist på kartutsnitt på neste side.</i></p>
---	---

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.



Kart med forslag til endring i tomtegrense (blåstiplet). H76 av hensyn til eksisterende sti-/løypetråse (rødstiplet).

Foto over viser sti-/løypetråsen som er merket og ryddet, sørvest for der hyttetomt H76 er foreslått. Endringen av tomtegrensen gjør stien/løypa kan videreføres her som i dag.

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 veiforbindelse 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 hytteeierne 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.

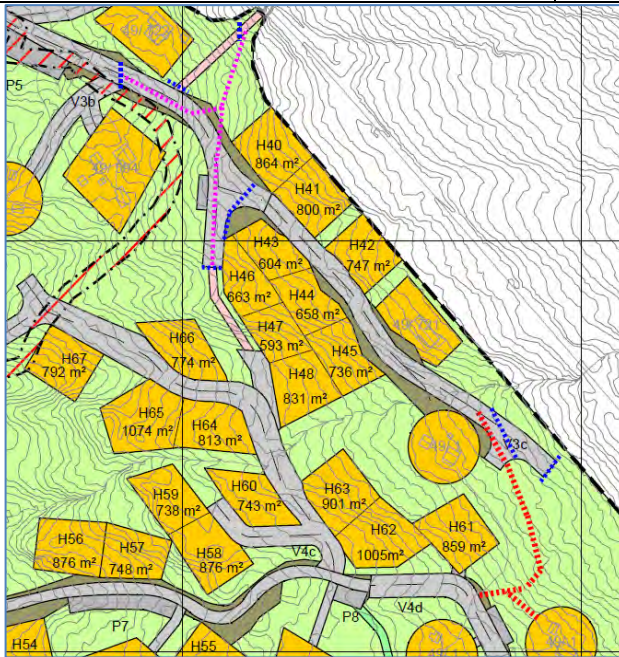
Hytteeierlagets forslag til endringer mht. ønsket løype-/stitråse er nøye vurdert etter en ny befarings. For å kunne kombinere utbyggingen i planforslaget med bruken av tråsen for sti/skiløype foreslås følgende av endringer i plan basert på hytteeierlagets merknader:

1. Veien som er vist fra P5 og opp forbi jernbaneundergangen og videre over til gangvei ved tomt H46 tas ut av planforsaget.
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 tråsen som gangvei. Dette gir også bedre plass for skiløype-/stitråsen på denne strekningen og opp til jernbaneundergangen. Endringene er vist på kartutsnitt ned til venstre.

Vi ser ikke at det er plass til å flytte veitråse 4c og tomtene H62 og H63 høyere opp for å få plass til løypetråsen parallelt på overside av veitråsen her.

Dvs. at den samme traseen bør benyttes til vei og skiløype.



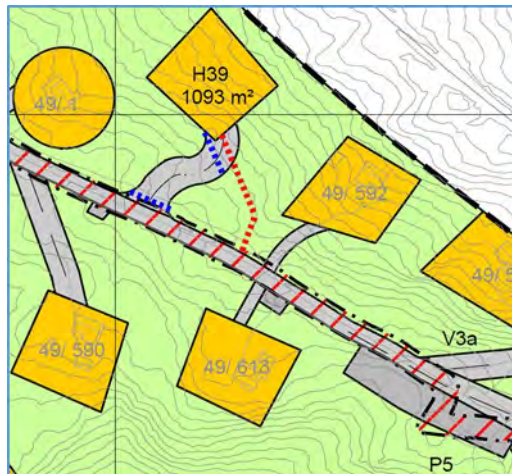
Utsnitt av plankartet som viser ønskede endringer av vei- og gangvei-/skiløype trase som Meraker Brug mener kan tas til følge for å imøtekomme hytteeierlagets forslag til endringer i dette området:

Vei- og gangveitraseene mellom de blåstiplede strekene tas ut. I stedet tas ny gangveiforbindelse inn, vist med rosa stiplede strek, i området nedenfor jernbaneundergangen.

Ny adkomstvei til tomtene H40-H46 skjer ved forlengelse av Kvernhusveien, vist med rødstiplede strek. Dette inkluderer også ny adkomst til 49/1/63 (nederst til høyre på kartet) og til nytt pumpehus for vannforsyning like ved.

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 regulerings-planen. Dersom de etablerte skitraseer blir ødelagt pga utbyggingen, vil hytteeierne 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 hytteeierne 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.

Foreslått justering av innkjørsel til H39 av hensyn til skiløype traseen rett nedenfor denne tomte er uproblematisk. Endringen er vist på kartutsnitt under, ny veitrase med rødstiplede strek og veitrase mellom de to blåstiplede strekene tas ut.



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

<p>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 ferdse 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 jernbane-linja. 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 ferdse 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 (vist på kartutsnitt side 9). De er videre interessert, om mulig, i å forlenge turstien gjennom hyttefeltet i samarbeid med Tevella Hytteeierlag. Dette vil gi et mer attraktivt startpunkt for turiststien Vi har ikke noen innvendinger mot at</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Vi ser fordelene med at traseen for at den aktuelle turstien fra nedre del av Tevelliveien og opp til Jernbaneundergangen tas inn og vises som turveg på plankartet, slik hytteeierlaget har skissert.</p> <p>Ivaretagelse av eksisterende anlegg ved utbygging av nye veier og VA-anlegg er forhold som skjer mellom de berørte partene her og ikke reguleres gjennom denne planen.</p>
---	---

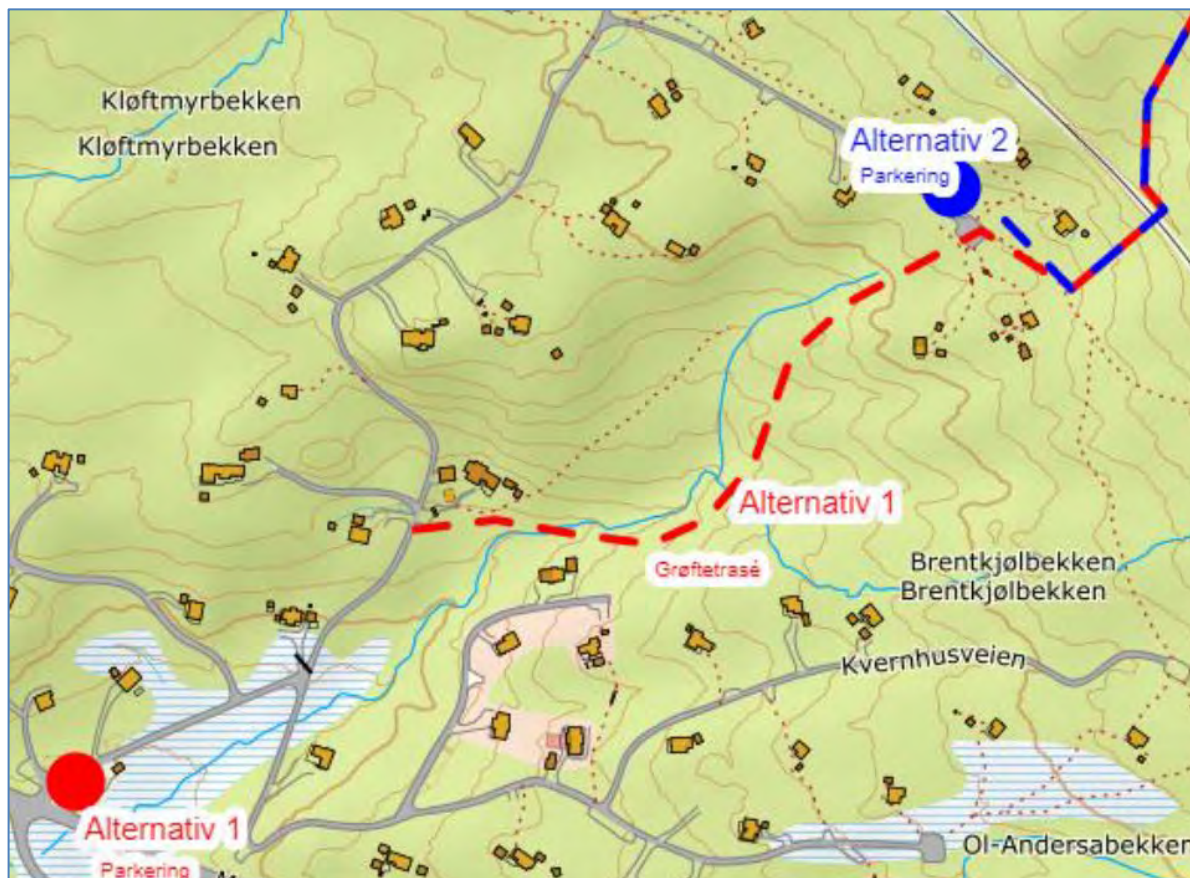
det reguleres inn en tursti her. Det er for øvrig omtrent samme trase som Turveg på gjeldende reguleringsplan.

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 Hytteierlag som ble inngått da vannlednings-nettet 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 Hytteierlag forventer å bli kontaktet under den videre planprosessen og hytteeier-laget kan gjerne presentere sine synspunkter hvis ønskelig.

<p>Nord-Trøndelag Turistforening, 26.05.18 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.</p> <p>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 Tevella 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 hytteiere og andre brukere.</p> <p><u>Alternativ 1, primærønske</u> (kartutsnitt neste side). 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 hytteierlaget, 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 innpå stien og enklere komme seg til fjellet. Alternativet vil også frigjøre en del parkerings-plasser på Teveldal stasjon. Til informasjon har vi søkt grunneierne Teveldal Almenning og Meraker Brug om å godkjenne traséen.</p> <p><u>Alternativ 2, sekundærønske</u> (kartutsnitt under)</p>	<p>Alternativ 1 vurderes som mest hensiktsmessig og vises på plankartet, jf. kartutsnitt på neste side.</p>
--	---

Vi får anledning til å bruke stien fra parkeringen ved undergangen samt selve jernbane-undergangen. Vi anbefaler også her at det i reguleringsplanen tas høyde for økt ferdsel og noe parkeringsbehov.



Vedlegg til merknaden fra Nord-Trøndelag Turistforening
Trasealternativene som Nord-Trøndelag Turistforening mener vil imøtekomme ferdselen i området og tilrettelegge for ny trasé mot Skurdalsporten og Angeltjønnhytta.

Are Reiten, 29.06.18 – festetomt 49/1/63
Ønsker å flytte innkjørselen til 50 m nordvest for å få en flat innkjøring til hytta.

Dette forslaget er også tatt med i hytteeier-lagets merknader. Den ønskede innkjørselen bør tas til følge som vist på kartutsnitt på side 6.

Halvor Hjem-Hansen, 29.06.18 – eier 49/586
Som der nevnt er det viktig at Tevellias spesielle grunnpreg med sin naturlige og spredte hytte-bebyggelse forsøkes opprettholdt. Nettopp dette preget har tilført området noen særegne positive kvaliteter som blant annet har lagt til rette for gode familievennlige

Merknaden er innom 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 side 3 til 8.

<p><i>naturopplevelser i områdene mellom hyttene.</i></p> <p><i>For den nye reguleringsplanen er det i utkast til planbestemmelser § 2.1 foreslått at bebyggd areal (BYA) er maks 30 % eller 300 m².</i></p> <p><i>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 areal-planens 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.</i></p> <p><i>Reguleringsplan Tevellia II bør holde seg innenfor de grenser for BYA som følger av kommunens arealplan.</i></p> <p><i>BYA er definert i byggeteknisk 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.</i></p> <p><i>Kommunen bes detaljert ettergå om flere hytter, på grunn av terrengforhold og omgivelser, bør ha lavere mønehøyde enn 7,5 meter.</i></p>	<p><i>Det vises til den forenklete konsekvens-vurderingen 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.</i></p> <p><i>Parkeringsarealt 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.</i></p> <p><i>Meraker Brug ser at det er rimelig å gå ned på mønehøyde fra 7,5 m til 5,8 m for tomtene H36 og H85, slik Hytteeierlagets har foreslått.</i></p>
<p>Helge Evensen, 17.06.18 – eier 49/598</p> <p><i>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</i></p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>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. Sikten fra Evesen sin hytte mot P-Plass og H87 er vist på bildene under og på neste side.</i></p>

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.

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.



<p>Foto tatt i fra veitraseen rett vest for hytta på 49/598, en del av området der snuplass/vendehammer er planlagt vises i høyre bildekant.</p>	
<p>Maurin Steinar Krogseth, 28.06.18 – 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 vann-mengder under snøsmelting og er uegnet for bebyggelse.</p>	<p>Tomta har knapt med byggbar grunn og den kan være utsatt for flom. Tomta foreslås tatt ut fra planforslaget.</p>
<p>Øystein Lund, 27.06.18 – eier gbnr.49/614 Hytteeierforeningen har tidligere oppfordret til en forsiktig fortetting inn mot eksisterende hytte-bebyggelse. 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. Stryktes må også tomtene H33, H34 og H35. Der er det et større myrområde som ikke er egnet</p>	<p>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.»</p> <p>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 skjermes 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,</p>

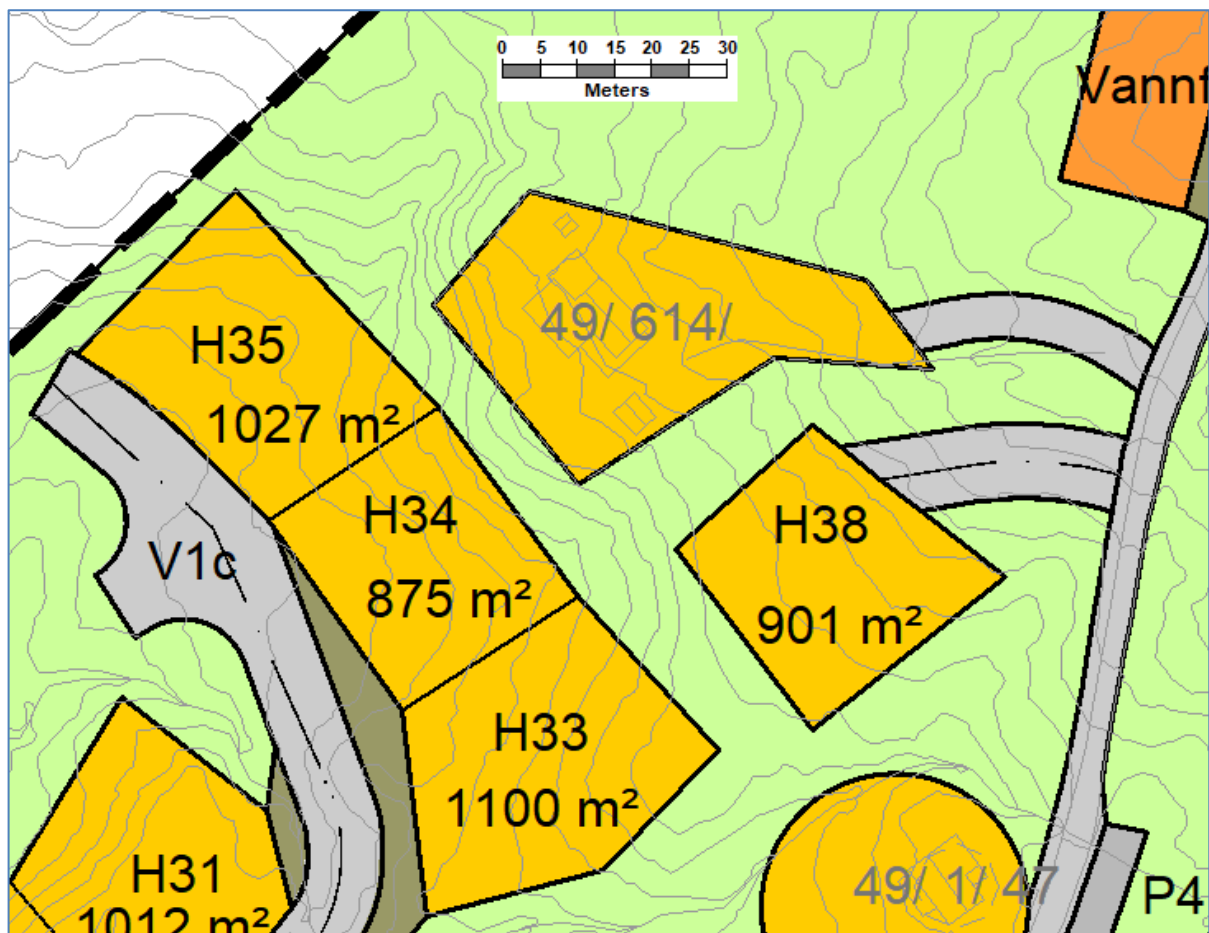
til bebyggelse, og dessuten for nært min tomt.

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.

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.

Kartusnitt under og foto på neste side illustrer beliggenheten til 49/614 i forhold til tomtene H33, H34, H35 og H38



Utsnitt fra planforslaget som viser terreng med høydeforskjeller mellom tomt 49/614 og de nærmeste nye tomtene som er foreslått i dette området.



Foto over fra tomt H38 mot nordvest og hytte på 49/614.



Foto tatt mot nordøst og hytta på 49/614, i området på grensen mellom H34 og H35.

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

Det avsettes en parkeringsplass langs Litjveien (samlevei) ned mot tomt 49/600.

P-plassen vil bli tatt inn i plankartet med plass til minimum 2 personbiler - 40 m², som skissert med rødstiplet strek på kartutsnittet under.

