

Til
berørte grunneiere, naboer,
private og offentlige instanser

Tolga 19.12.23.

VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERINGSPLAN NERDAL GÅRD, SUNNDAL KOMMUNE

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 varsles oppstart av reguleringsplanarbeid for Nerdal gård, Sunndal kommune. Planen vil bli utarbeidet som detaljreguleringsplan, jf. plan- og bygningslovens § 12-3.



Figur 1: Planområdet er avmerket med rød ring. Nerdal gård ligger innerst i Viromdalen i Sunndal kommune (norgeskart.no)

Planarbeidet har som mål å legge til rette for en miljø- og stedstilpasset turist- og reiselivsutvikling på gården, samtidig som landbruksarealer skal sikres. Videre skal planen sikre forutsigbarhet for berørte parter, med hensyn til framtidige utvikling i området.

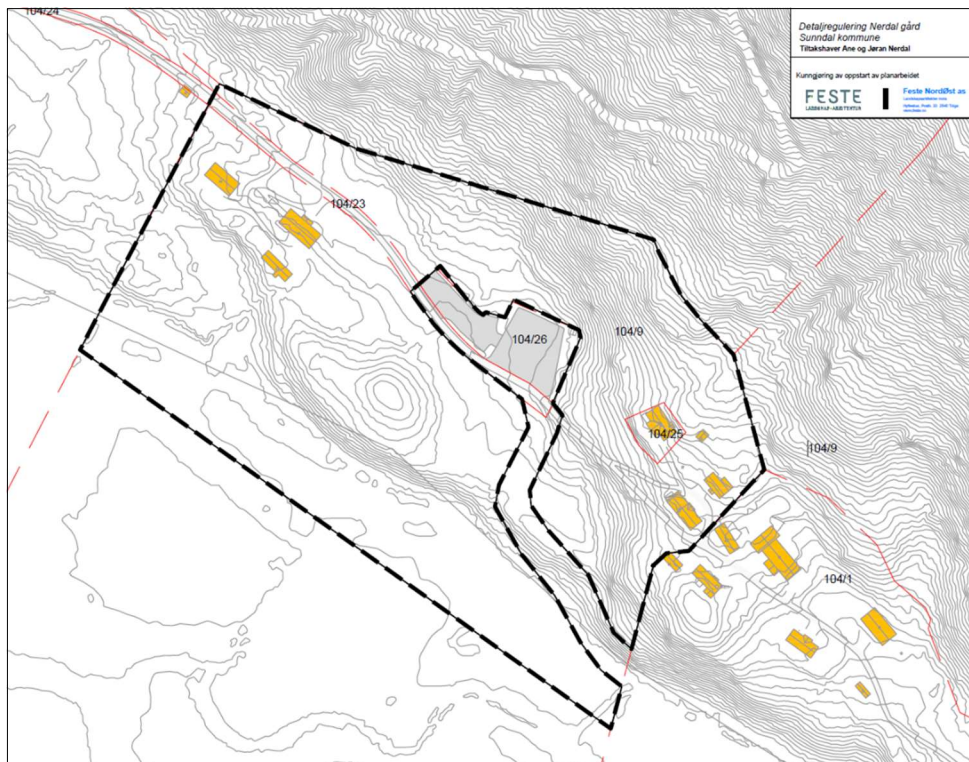
Planarbeidet skal:

- Regulere områder for turistformål/turistutvikling; herunder sanitæranlegg, servering, bobilparkering og utleiehytter i tilknytning til Nerdal gård.
- Sikre gode adkomst og parkeringsmuligheter i tilknytning til innfallsporten, og for servicevirksomheten.
- Regulere områder for landbruk.
- Sikre effektiv og hensiktsmessig arealutnyttelse, og legge til rette for universell tilgjengelighet innenfor planområdet
- Sikre en utbygging som i volum, høyde og form er godt tilpasset kulturlandskapet.
- Sikre god sammenheng med Sunndal kommunes planarbeid for parkeringsplass og fremtidig gangveitrasé mot Innerdalen, gjennom dialog i planprosessen, og ved konkret utforming av planforslaget.

Planarbeidet er nærmere beskrevet i planinitiativet *Detaljregulering av Nerdal gård* (09.10.23) vedlegg 1.

Planavgrensning

Forslag til planavgrensning er vist i figur 2. Planavgrensningen omfatter gnr/bnr. 104/9, gnr/bnr. 104/25, og gnr/bnr. 104/23 (Viromdalsvegen).

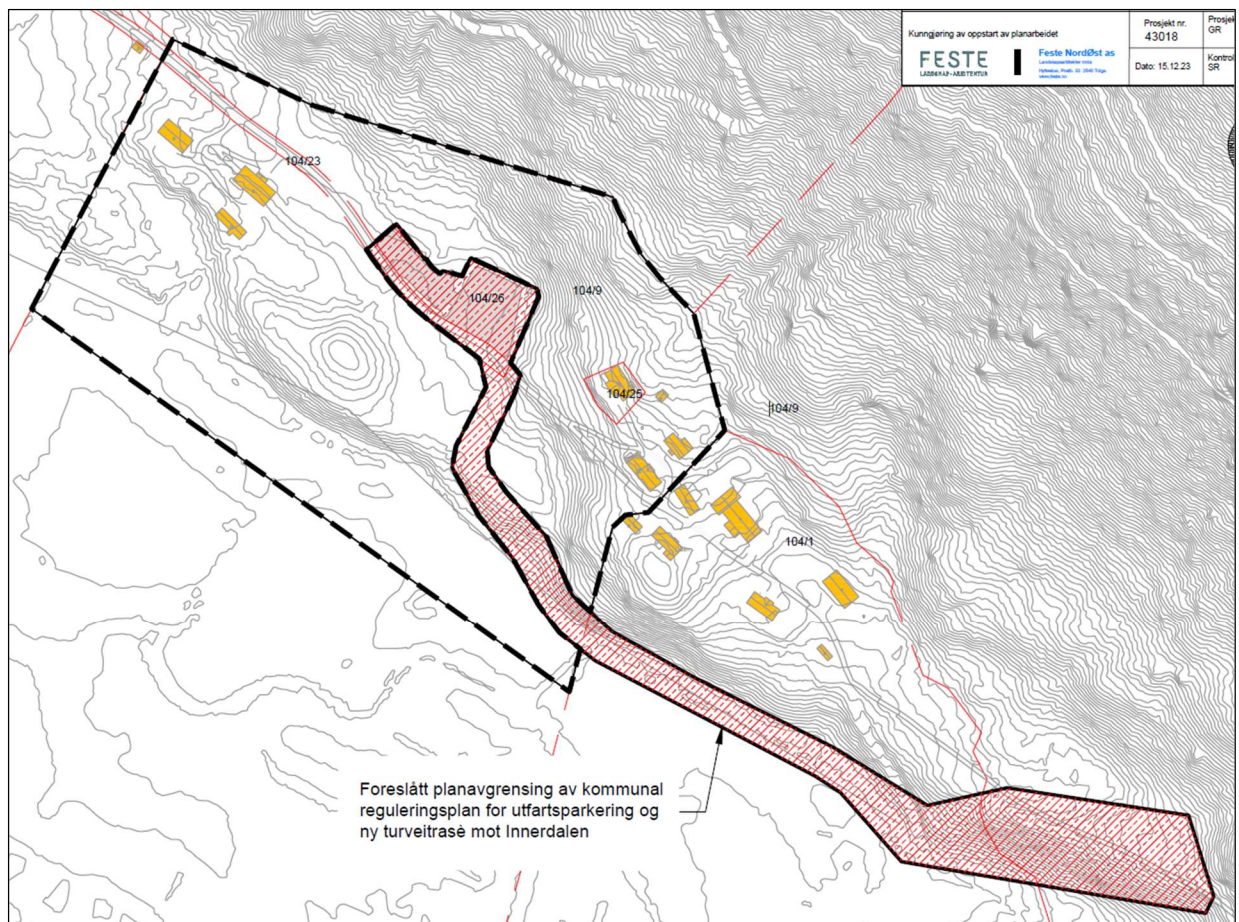


Figur 2: Forslag til plangrense for Detaljreguleringsplan for Nerdal gård, revidert etter oppstartsmøte og befaring av området. Kartet er i sin helhet lagt ved som vedlegg 5 (Feste NØ as).

Plangrensen ble endret etter oppstartsmøtet den 24.10.23 og befaring den 09.11.23, og samsvarer derfor ikke med den som er beskrevet i planinitiativet (vedl. 1). Bakgrunnen for dette er at Sunndal kommune ønsker å bidra med regulering av utfartsparkeringen og ny gangveitrasé mot Innerdalen, for å finne en løsning for den store gangtrafikken opp til Innerdalen utenom gardstuna. Dette er nærmere gjort rede for i referat fra oppstartsmøtet (vedl.2), e-post fra Sunndal kommune (vedl. 3), og referat fra befaring (vedl.4).

Omfanget av kommunens plan for utfartsparkeringen og gangvei trasé er vist i fig.3, sammen med forslag til plangrense for privat reguleringsplan for Nerdal gård.

For det videre arbeidet med detaljregulering for Nerdal gård legges det til grunn at traseen foreslås med reguleringsformål gangveg med en bredde som gjør den egnet for maskinelt drift- og vedlikehold, jf. føringer for det videre planarbeidet gitt av Sunndal kommune i e-post (vedl.3).



Figur 3: Kartutsnittet viser foreslått plangrense for detaljregulering for Nerdal gård sammen med foreslått planavgrensning for kommunal plan for utfartsparkering og gangveitrasé. Sistnevnte er vist med rød skravur (Feste Nordøst as).

Vurdering av krav til konsekvensutredning og planprogram

Jf. referat fra oppstartsmøtet (vedl.2) vurderes ikke tiltaket å falle inn under § 6b i forskrift om konsekvensutredninger. Tiltaket er imidlertid vurdert å falle inn under forskriftens § 10 annet ledd bokstav b. Etter bestemmelsen skal en plan eller et tiltak konsekvensutredes om bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. I dette området er landbruksarealer den mest aktuelle ressursen som kan bli berørt, og planarbeidet skal omfatte en konsekvensutredning av tema landbruk. Denne innarbeides planbeskrivelsen. Det er ikke satt krav om planprogram etter § 8 i forskrift om konsekvensutredninger.

Krav til utredning av skredfare

Deler av området omfattes av aktsomhetsområde for ras- og skred og snøskred. Hytter omfattes av sikkerhetsklasse S2. Sikkerhet mot skred for planlagte utleiehytter, og evt. andre tiltak innenfor sikkerhetsklasse S2, innenfor aktsomhetsområdet skal utredes jf. oppstartsmøtoreferatet (vedl. 2).

Eventuelle spørsmål til planarbeidet kan rettes til Feste Nordøst as v/ Gunnhild Ryen tlf. 90015879, e-post: gr@feste.no.

Uttalelser til oppstartsvarselet sendes skriftlig, innen **tirsdag 13.02.2024**, til Feste Nordøst as, postboks 33, 2541 TOLGA, eller pr. e-post til gr@feste.no.

Annonsering om oppstart av reguleringsplanarbeid blir kunngjort i avisa **Driva 22.12.2023**. I tillegg er oppstartsvarselet tilgjengelig på hjemmesidene til Feste Nordøst as – www.feste.no – aktuelt – varsel om oppstart, og Sunndal kommune – www.sunndal.kommune.no .

Med vennlig hilsen



Geograf og arealplanlegger

Kopi: Ane og Jøran Nerdal, Nerdal gård, e-post: post@nerdalgard.no
Sunndal kommune, e-post: postmottak@sunndal.kommune.no.

Vedlegg:

1. Planinitiativ datert 09.10.2023
2. Referat fra oppstartsmøte med Sunndal kommune, revidert 05.12.2023
3. E-post fra Sunndal kommune, datert 17.11.2023
4. Referat fra befaring i Nerdal, datert 17.11.2023
5. Kart med plangrense, eiendomsgrense og gnr/bnr., Feste Nordøst as, datert 15.12.2023.