



# Referat fra oppstartsmøte 24.10.2023

## Detaljregulering for Nerdal gård

Referat revidert: 05.12.2023

Møtedato: 24.10.2023

Sted: Sunndal rådhus

Plannavn: Detaljregulering for Nerdal gård

Planid.: 20231010

### Deltakere:

Ane og Jørgen Nerdal, [post@nerdalgard.no](mailto:post@nerdalgard.no)

Stine Ringnes, [sr@feste.no](mailto:sr@feste.no)

Gunnhild Ryen, [gr@feste.no](mailto:gr@feste.no)

Elfrid Sundqvist, [elfrid.sundqvist@sunndal.kommune.no](mailto:elfrid.sundqvist@sunndal.kommune.no)

Berit Skjevling, [berit.skjevling@sunndal.kommune.no](mailto:berit.skjevling@sunndal.kommune.no)

## Mottatt planinitiativ

Kommunen har mottatt planinitiativ datert 09.10.2023.

Hovedhensikten med planen er å legge til rette for turist- og reiselivsutvikling på gården med blant annet utleiehytter, parkering etc. Dette beskrives nærmere i planinitiativet.

## Plassering av parkering

Framlagt skisse i planinitiativet ble diskutert i oppstartsmøtet.

Forslagsstiller sa at arealet der bobilparkeringen var foreslått er lite og dårlig egnet til jordbruk.

Kommunen viste til gardskart hvor arealet var avmerket som dyrka jord. Kommunen anbefalte å se på plassering av nye permanente tiltak utenom dyrket mark.

Forslagsstiller sa at dette var et veldig vassjukt område og var i tvil om denne jorda var riktig klassifisert.

Kommunen sa at hvis dyrka mark blir berørt så bør dyrkajorda brukes til anna matproduserende areal. Dette bør helst være nytt matproduserende areal som erstatning for det som går bort.

Det ble også diskutert å finne alternative løsninger for personbilverkøring i stedet for å utvide permanent asfaltert parkeringsplass på dyrka jord.

## Ny gangveg

Kommunen sa at det er svært stor gangtrafikk opp til Innerdalen, og at det er behov for å legge ny gangveg utenom tuna.

Kommunen pekte på nedre trase som følger eksisterende traktorveg og deretter bunn av skråning som best da denne minimerer inngrep i skråning og oppstykking av beiteområde. Forslagsstiller var uenig i denne traseen fordi dette var driftsveg i landbruket.

Forslagsstiller sa at de ikke var så interessert i å innregulere ny gangveg i sin plan, men hvis den skulle komme hadde de et forslag til trase langs steingjerde mot øst.





## Vurdering av krav til konsekvensutredning

Det vurderes om tiltaket med utleiehytter faller inn under § 6b i forskrift om konsekvensutredninger. Hvilke planer dette gjelder ligger i Vedlegg I, som omfatter blant annet nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan. Utleiehyttene vil ha et annet reguleringsformål enn fritidsboligområder for salg som omfattes av forskriften, og det vurderes derfor at dette ikke faller inn under denne bestemmelsen som krever konsekvensutredning og planprogram.

Det vurderes videre om planen faller 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. Kommunen vurderer at dette skal gjøres ved konsekvensutredning av tema landbruk i planbeskrivelsen. Det kreves ikke planprogram for dette etter § 8.

## Planoppstart:

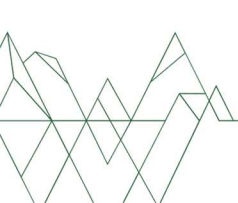
Kunngjøring av planoppstart utføres av forslagsstiller. Det settes inn annonse om oppstart i minst 1 lokalavis. Aura Avis og/eller Driva. Kunngjøring og planomriss sendes til kommunen som legger den inn på kommunens nettside.

Konsulenten har opplyst om at de benytter byggesøknaden.no til varsling av berørte parter. Da får parten et varsel med beskjed om å logge inn med bankID/MinID hvor all informasjon blir vedlagt. Brev/e-post sendes i de tilfellene de ikke kan nå parter gjennom denne kanalen.

Naboliste og generell adresseliste vedlegges. Aktuelle høringsparter fra generell liste må sjekkes og tilpasses den enkelte plan, dvs. det sendes ikke til de i generell liste som er uaktuelle i dette området.

Krav til innlevert dokumentasjon:

- Reguleringsplankart i pdf-format og sosi
- Plankart utarbeidet i samsvar med nasjonal produktspesifikasjon av arealplaner og karttekniske krav til reguleringsplan (vedlagt). Plandata leveres i feilfri sosi-fil i sosi versjon 4.5 og med koordinatsystem UTM32 Euref89.
- Reguleringsbestemmelser ifølge nasjonal mal for reguleringsbestemmelser, regjeringen.no.
- Planbeskrivelse for relevante forhold som bakgrunn for planen, medvirkning og inntømme innspill, beskrivelse av løsningsforslag, virkninger av planforslaget
- ROS-analyse med nødvendige utredninger. For vurdering av sikkerhet mot naturfarer anbefaler vi bruk av kartbasert veileder for reguleringsplan fra NVE [Reguleringsplan - NVE](#)
- Aktuelle tema i planbeskrivelsen er blant annet friluftsliv, adkomst, universell utforming, estetikk og landskapshensyn, klima, vann, avløp, renovasjon og konsekvensutredning av tema landbruk.
- Hvert innspill bør kommenteres i planbeskrivelsen slik at de som har gitt innspill ser hvordan deres innspill er behandlet.
- Det skriftlige materiale leveres både på pdf og word-format og sendes elektronisk.
- Skriftlig materiale skal ha universell utformet tekst og bildebeskrivelser.
- Kommunen kan ved særskilt avtale korrigere plan eller plandokumenter og da betales det som særskilt timesats i gebyrregulativet.





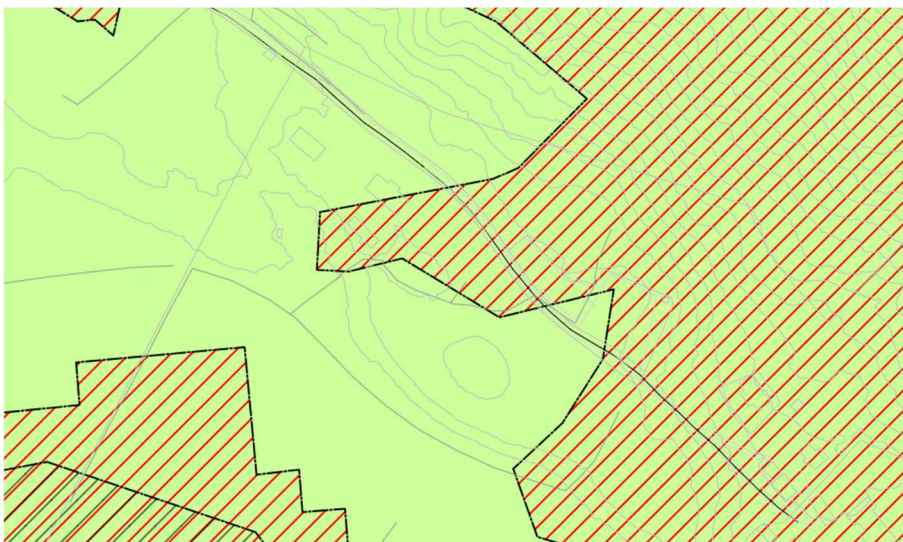
## Sikkerhet mot skredfare

Dere kom med spørsmål i etterkant av møtet, om det kreves utredning av skredfare. Ifølge kommuneplanens arealdel vedtatt 06.02.2019 omfatter deler av arealet mot nordøst aktsomhetsområde for ras- og skredfare H310\_4 (rød skravur) med bestemmelse nr. 4.1.4

### 4.1.4 Hensynssone ras- og skredfare, aktsomhetsområder, signaturen H310\_4

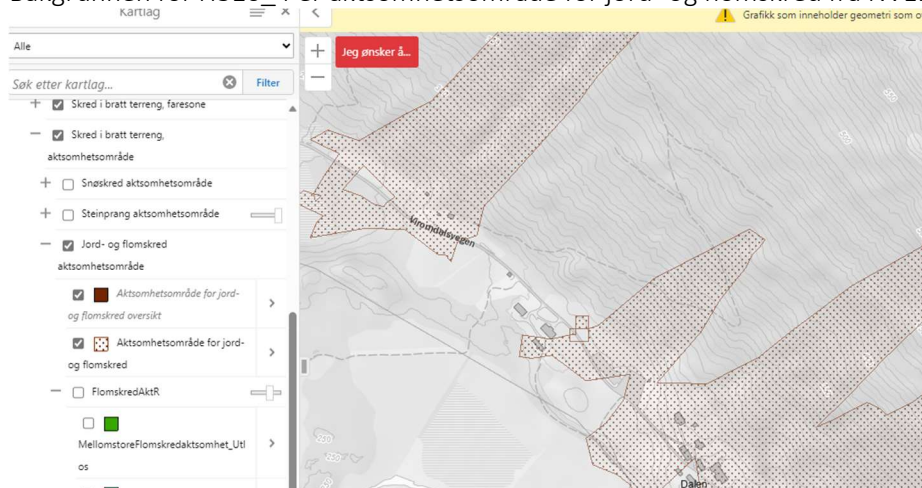
Områdene ligger innenfor aktsomhetsområder for snø-, stein-, jord og/eller flomskred.  
Det ikke tillatt med ny bebyggelse for personopphold eller utviding av slik bebyggelse uten skredfaglig vurdering og dokumentasjon av sikkerhet i henhold til kravene i teknisk forskrift.

Dette betyr at hvis det planlegges for ny bebyggelse for personopphold eller utviding av slik bebyggelse innenfor det rødskraverte området H310\_4 så må det foretas skredfaglig vurdering og dokumentasjon av sikkerhet i henhold til kravene i teknisk forskrift



Figur 1 Utsnitt av kommuneplanens arealdel.

Bakgrunnen for H310\_4 er aktsomhetsområde for jord- og flomskred fra NVE:



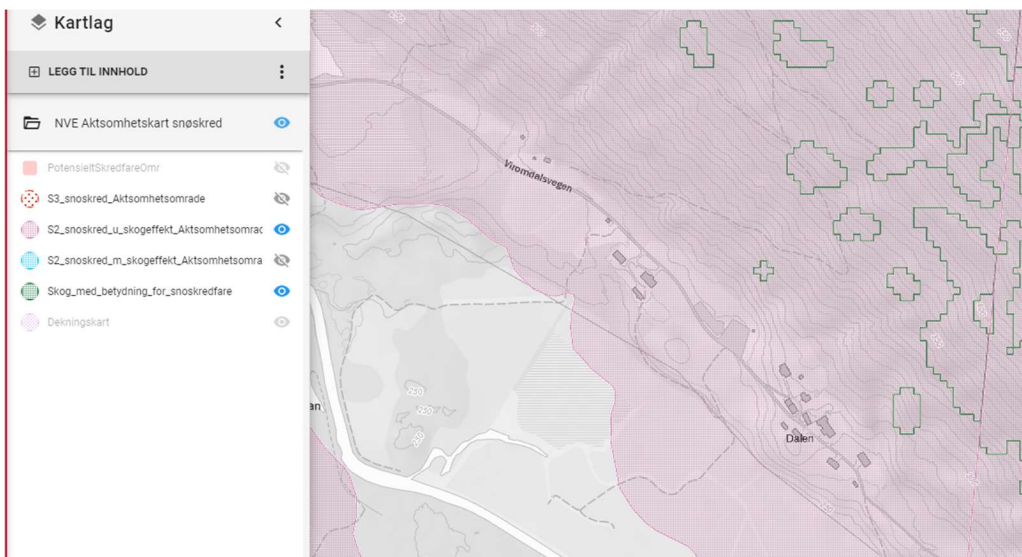
Figur 2 Utsnitt av aktsomhetsområde for jord- og flomskred fra NVE Atlas

For snøskredfare ble NGI sitt tidligere kart over aktsomhetsområder for stein og snøskred lagt til grunn i 2019. Dette kartet viste at aktsomhetsområdet (brun skravur på kartet under) lå ovenfor bebyggelsen i området.

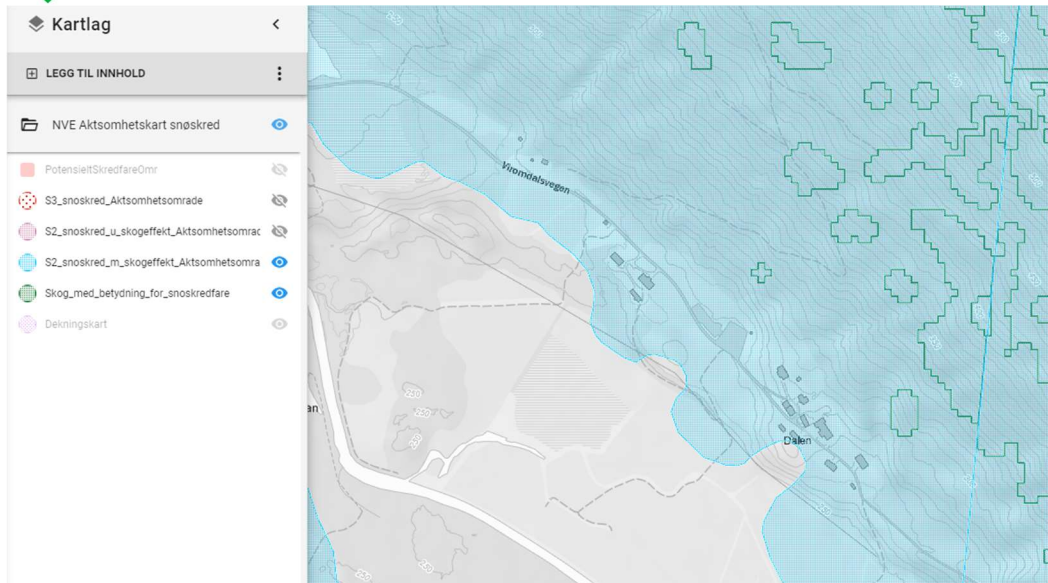


Figur 3 Tidligere aktsomhetsområde for stein- og snøskred NGI

Det har imidlertid kommet nye aktsomhetskart for snøskred fra NGI, det er kart med og uten skogeffekt. Dette vil si at dersom den rasbegrensende skogen i lia blir beholdt vil skredfaren være mindre enn om skogen blir hogd. Vi har nettopp brukt disse kartene som ligger på NVE Atlas i en plansak i Ålvsundfjord.



Figur 4 Utklipp fra NVE Atlas med det nye aktsomhetsområde for snøskred uten skogeffekt markert med rød skravor



Figur 5 Utklipp fra NVE Atlas med det nye aktsomhetsområde for snøskred med skogeffekt markert med blå skravur.

Dersom det planlegges tiltak i sikkerhetsklasse S2 innenfor aktsomhetsområdet så må det foretas skredfaglig vurdering og dokumentasjon av sikkerhet i henhold til kravene i teknisk forskrift.

Hytter omfattes av sikkerhetsklasse S2. Sikkerhet mot skred for planlagte utleiehytter, og evt. andre tiltak innenfor sikkerhetsklasse S2, innenfor aktsomhetsområdet må derfor utredes.

## Snuplass for renovasjon og buss

Det ble stilt spørsmål om dette i etterkant av møtet. Vi har tatt telefon til Vy på Sunndalsøra og skolebussen er 13,4 meter lang. Det er noe ulik akselavstand og svingradius på dem. I dag snur de ved å kjøre bussen litt opp mot bakken og så rygger de inn på parkeringsplassen. Det fungerer greit. Det har ikke vært problemer mellom skoleskyss og parkerte biler da skoleskyss ikke skjer på sommer og i helger når det er mye turister. Hvis parkeringsplassen skal endres ønsker Vy å være med å prøvekjøre ny løsning før det vedtas.

Renovasjon i Virumdalen utføres i dag av Retura. I dag er returpunktet på Dalsbø. Område for ny renovasjon vist i planinitiativet ser fornuftig ut. For dimensjonering av snuplass for renovasjonsbil kan det tas kontakt med dem.

## Planleggingsgrunnlag:

Grunnkart kan bestilles fra kommunen [berit.skjevling@sunndal.kommune.no](mailto:berit.skjevling@sunndal.kommune.no) eller fra infoland. DOK-listen med det offentlige kartgrunnlaget for Sunndal kommune ligger på kommunens nettsider under [sok-i-kart-planer/](#)

## Befaring av ny trase opp til Innerdalen etter oppstartsmøte

Verneområdestyret inviterte til felles befaring av stialternativ(er). Dette ble gjennomført torsdag den 9.11.2023. Kommunen skrev referat fra befaringsen, vedlegg 7. Referatet ble sendt til deltakerne samt Feste AS. I e-posten sendt 17.11.2023 fra kommunen føringer for arbeidet videre, vedlegg 8



## Tilbakemelding på referatet fra befaringen og føringene videre

Feste AS kom med tilbakemelding den 20.11.2023 med ønske om møte med kommunen for å diskutere grensesnitt privat- kommunal plan etc. Møtet ble gjennomført på Teams med representanter fra kommunen, verneområdeforvalter, Feste AS og Jakobsen/Nerdal den 29.11.2023. Kommunen framla at vi vil sette av ressurser til å ta regulering av den offentlige delen med gangvegen og parkeringsplassen. Det ble diskutert at plangrensen avsettes i et noe bredere belte langs traseen for å ha rom til detaljeringen av endelig trase og plass til skråningsutslag. Kommunen sender over forslag til plangrense for den offentlige delen til Feste AS slik at grensen mellom den private og offentlige planen kan tilpasses.

Kommunen mottok e-post fra Singsdal den 21.11.2023 med ønske om forlenget frist for tilbakemelding på foreslåtte føringer, og dette ble gitt til 8. desember 2023.

Det var enighet om å ikke varsle oppstart før dette var mottatt.

### Videre framdrift:

- Kommunen oversender sosi-fil med digitalt planomriss for den offentlige planen med parkeringsplassen og ny gangveg til konsulenten.
- Plangrensen mellom privat plan og offentlig plan samordnes.
- Sosi- fil med digitalt planomriss for privat plan oversendes deretter kommunen før varsel om planoppstart.
- Forslagsstiller sender kunngjøringsmaterialet for privat plan til Sunndal kommune som legger kunngjøringen ut på kommunens nettsider slik at dette er tilgjengelig ved varsel om oppstart.
- Forslagstiller kunngjør deretter oppstart av privat plan etter plan- og bygningslovens regler. Oppstartsbrevet for privat plan skal ha vedlagt planinitiativet og referat fra oppstartsmøte eller opplyse om hvor det er tilgjengelig.
- Forslagsstiller gjennomfører nødvendig medvirkning for privat med aktuelle parter og utarbeider plandokumentene for privat plan.
- Plandokumentene sendes kommunen til gjennomsyn før den endelige oversending.
- Kommunen oversender digitalt plankart til kartverket for endelig kontroll før 1. gangs behandling.
- Hvis materialet ikke har nødvendig kvalitet og/eller ikke er entydig, vil kommunen gi forslagsstiller beskjed om dette.
- Etter at komplett planforslag for privat plan er mottatt skal formannskapet foreta førstegangsbehandling innen 12 uker.

Forslagsstiller kan selv følge med på hvilket møte saken tas opp til behandling. Se på kommunen sine internettsider. Plansaker til høring/kunngjøring finnes under toppmenyen Kunngjøringer.

Kommunen vil så langt det er kapasitet samordne oppstart av den offentlige planen med privat plan, slik at planoppstart for offentlig plan kunngjøres ca på samme tid som privat plan.

### Saksbehandlingsgebyr:

Gebyret for oppstartsmøte for privat plan faktureres etter avholdt oppstartsmøte. Gebyr for oppstartsmøte i 2023 er kr. 5200,-

Planforslag for privat plan faktureres ved vedtak om offentlig ettersyn.

Neste år kommer det ny gebyrforskrift.





## Sunndal kommune

Kommunens gebyrsatser er beregnet etter selvkostprinsippet. Dersom gebyret klart overstiger selvkost i den enkelte sak, skal kommunen på eget initiativ redusere gebyret. Arealplanlegger vil derfor notere tidsforbruk for privat plan fram til vedtak om offentlig ettersyn.

### Vedlegg:

1. Planinitiativ 09.10.2023
2. Karttekniske krav til reguleringsplan -sjekklister
3. Nabolister fra grunnkartet
4. Generell adresseliste
5. Generell rutinebeskrivelse reguleringsplaner Sunndal kommune
6. Kommuneplan for Sunndal bestemmelser
7. Referat fra felles befaring avholdt 09.11.2023
8. E-post fra kommunen sendt 17.11.2023 om føringer for arbeidet videre
9. Kart over forslag til plangrense for offentlig plan med parkeringsplass og gangveg

