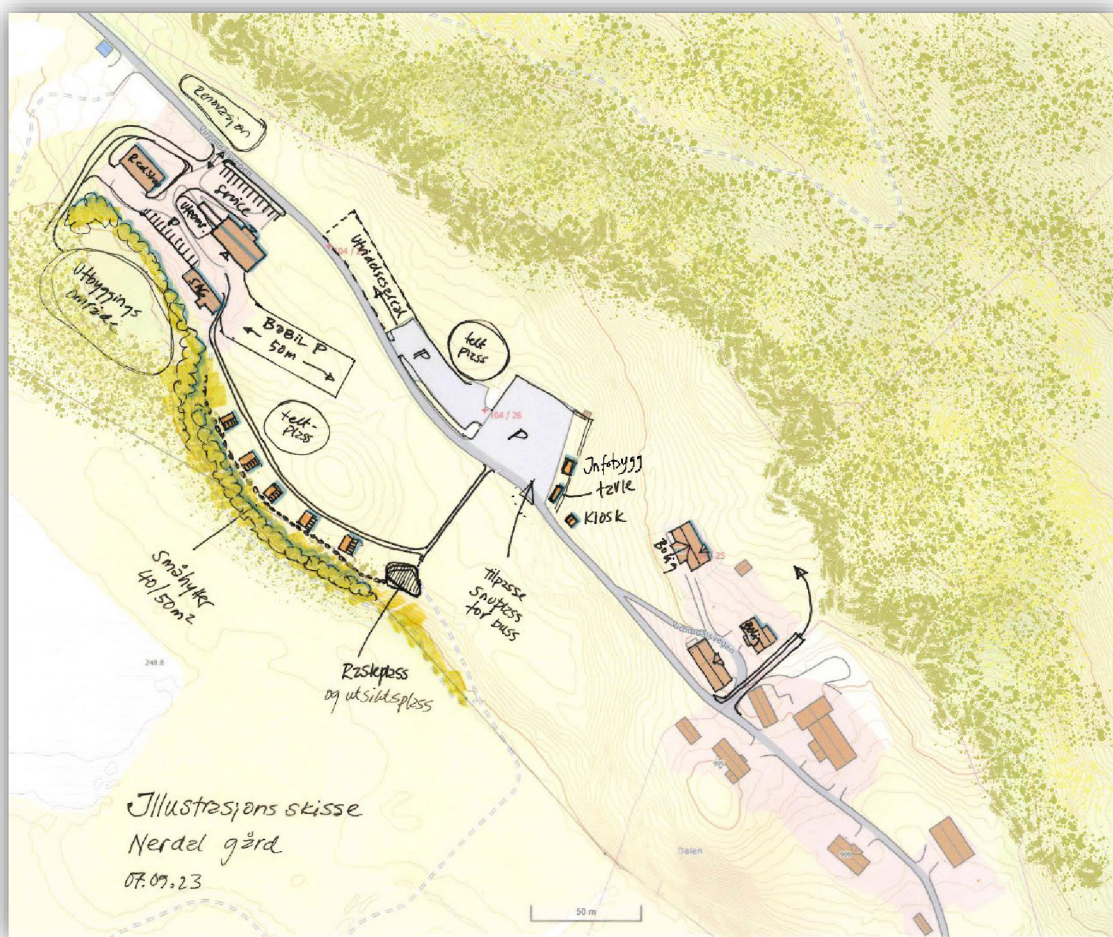


PLANINITIATIV
DETALJREGULERING FOR NERDAL GÅRD

SUNNDAL KOMMUNE

09.10.2023



Kilde: Norgeskart.no og Feste Nordøst as

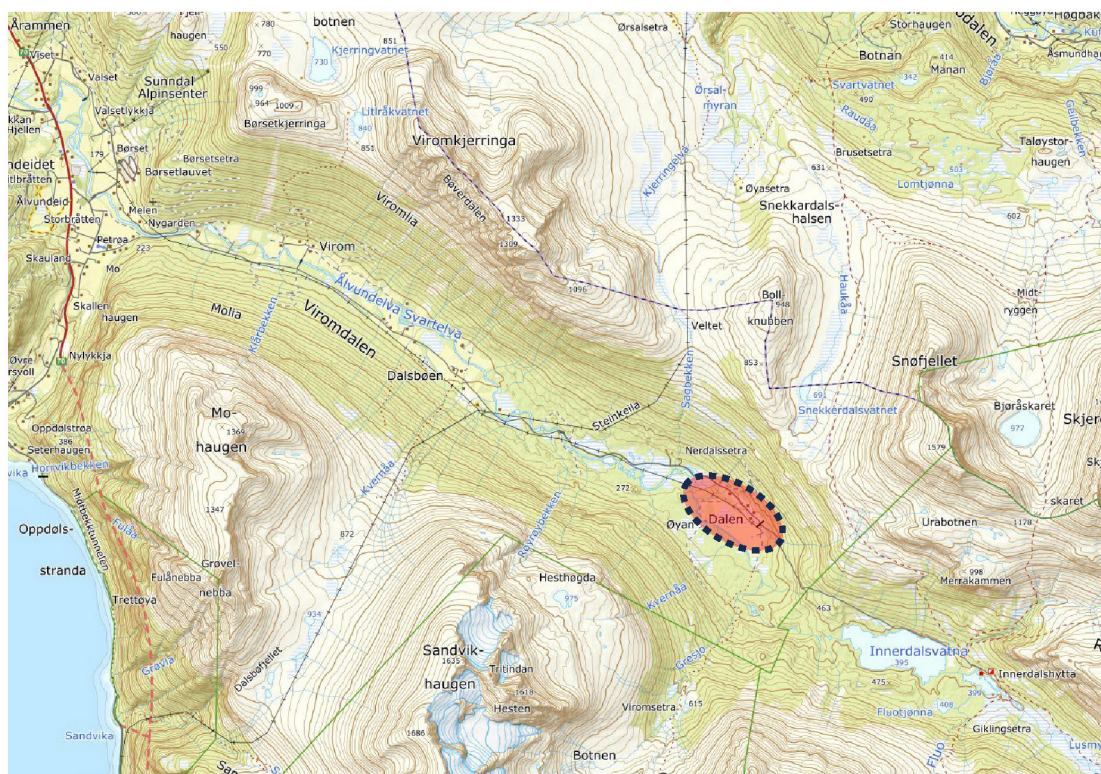
1. Bakgrunn og formål

Ane og Jøran Nerdal ønsker å starte opp arbeid med en detaljreguleringsplan for Nerdal gård i Viromdalen. Dette for å legge til rette for utvikling og utbygging av gårdseiendommen.

Planarbeidet har som formål å:

- Sikre en godkjent reguleringsplan for Nerdal gård.
- Legge til rette for en miljø- og stedstilpasset turist- og reiselivsutvikling i området.
- Regulere områder for utleiehytter / turistformål i tilknytning til Nerdal gård.
- Sikre gode parkeringsmuligheter i tilknytning til innfallsporten, og for servicevirksomheten.
- Sikre områder for informasjonstavler og opphold ved innfallsporten til landskapsvernområdet.
- Regulere områder for turistutvikling; herunder sanitæranlegg, bobilparkering, og servering.
- Regulere områder for landbruk.
- Sikre effektiv og hensiktsmessig arealutnyttelse.
- Legge til rette for universell tilgjengelighet innenfor planområdet.
- Legge til rette for kjøreadkomst, turveger og stier innen planområdet.
- Sikre en utbygging som i volum, høyde og form er godt tilpasset kulturlandskapet.
- Sikre forutsigbarhet for berørte parter, med hensyn til framtidige utvikling i området.

Ansvarlig fagkyndig konsulent for reguleringsplanarbeidet er Feste NordØst AS. Prosjektleder for dette planarbeidet er landskapsarkitekt Stine Ringnes, mobil: 992 35 877. e-post: sr@feste.no.



Figur 1: Planområdet markert med rød figur på grunnlagskart. Kilde: Norgeskart.no.

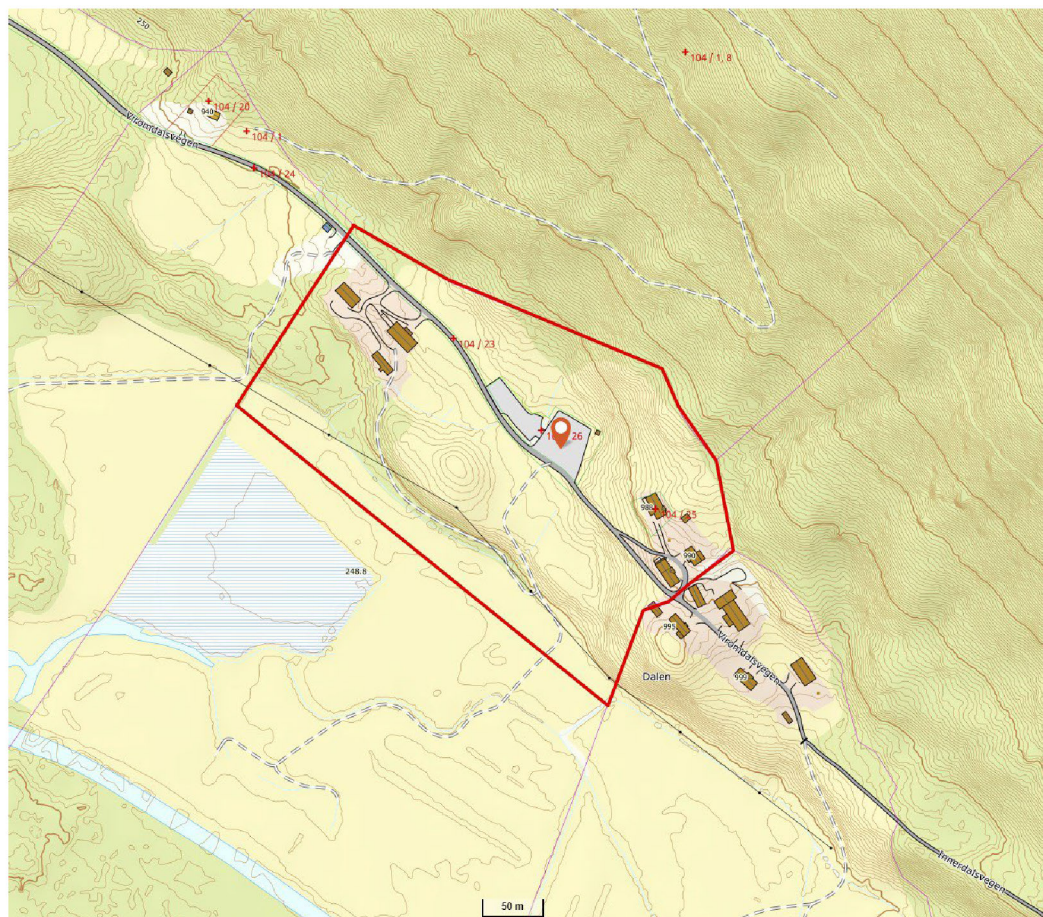
2. Planområdet

Planområdet ligger innerst i Viromdalen, og omfatter Nerdal gård, utfartsparkering og informasjonspunkt for Innerdalen landskapsvernområde. En foreløpig plangrense viser et planområde på ca. 76 daa og omfatter eiendommene gnr/bnr 104/9, 104/23, gnr/bnr 104/25 og gnr/bnr 104/26. Det ligger et tilgrensende gårdsbruk i sørøst.

Planområdet består av gårdsbebyggelsen med våningshus, driftsbygninger og uthus, samt dyrka mark, beite og skogsmark. Sentralt i planområdet ligger Viromdalsvegen og utfartsparkeringen for Innerdalen og Trollheimen. Viromdalsvegen omtales videre sørøstover som Innerdalsvegen. Veggen er skiltet med forbudsskilt/innkjøring forbudt for all annen trafikk enn den som tilhører beboelse og drift av turisthytter og seterbruk. Veggen fører inn til Renndølsetra og Innerdalshytta, samt fjellområdene i Innerdalen og Trollheimen.

Adkomst til området går langs Viromdalsvegen. Planområdet ligger ca. 9,5 km fra Ålvundeid skole og sentrum.

Terrenget stiger bratt mot nord, med skogkledte lisider, se figur 2 og 3. Terrenget flater ut mot sør, med dyrkamark ut mot Ålvundelva og mer kupert terreng rundt gårdstunet og driftsbygningene.



Figur 2: Foreløpig planområde vist med rød strek. Kilde: Norgeskart.no..

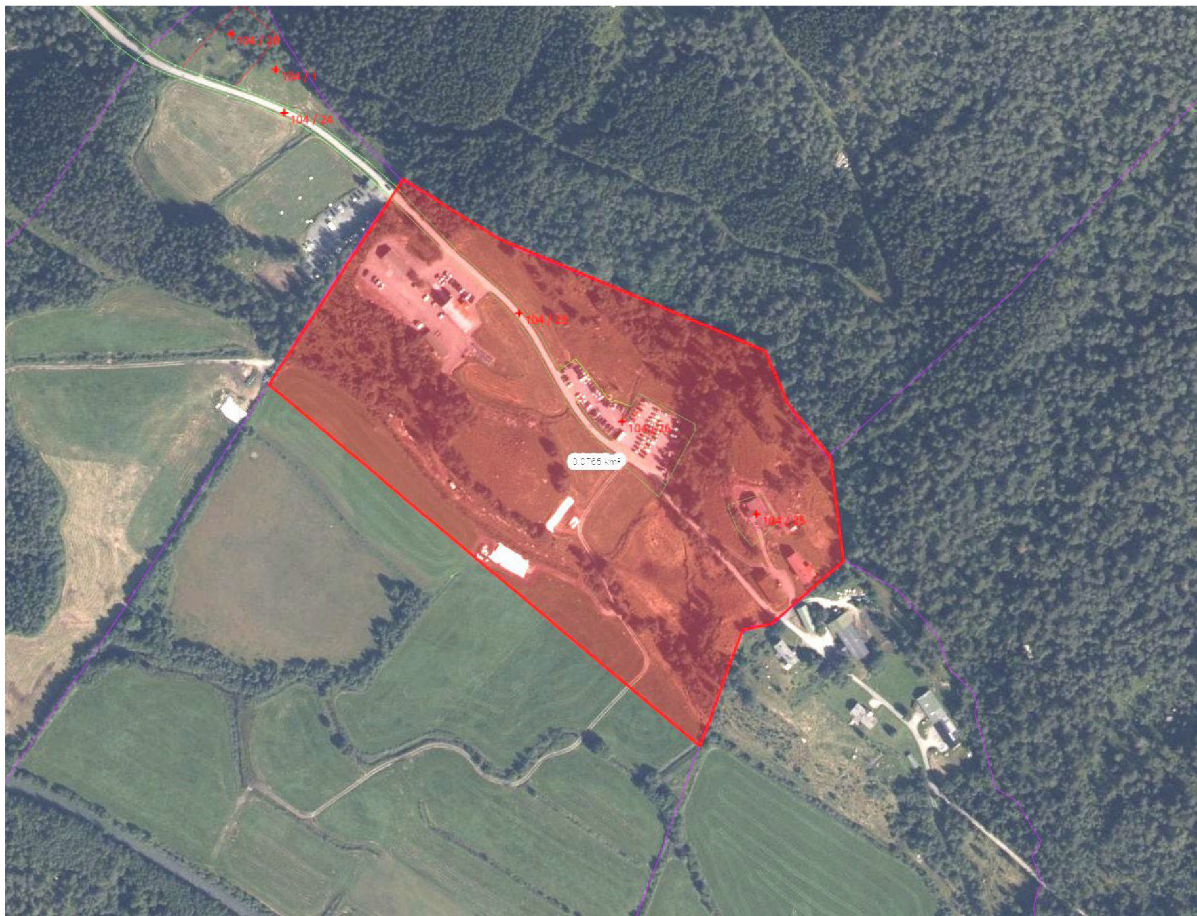
Nerdal gård drives av Ane og Jøran Nerdal. De ønsker å legge til rette for en framtidsrettet utvikling og drift av gårds eiendommen. Det er ikke husdyrdrift på gården pr i dag, men dette kan bli aktuelt i framtida. Det er grasproduksjon på jordene langs Viromvegen, og ned mot elva. Det er beitemark og skog på

områdene på nordsiden av Viromdalsvegen, samt rundt driftsbygningene på sørsiden av vegen. Det er ønskelig å opprettholde jordbruksdrifta på dyrka marka og beitet.

Områdene rundt låven benyttes til parkering for turister, både bobiler og personbiler.

Utfartsparkeringsplassen, på nordsiden av vegen, eies av kommunen, men driftes av Nerdal gård. Plassen er mye brukt, og det er stor trafikk i sommermånedene. I den sørøstre enden av parkeringsplassen er det informasjonstavler for verneområdene, samt en utedo til bruk for turister. I tillegg er det kiosksalg i et lite bygg inntil vegen. Kiosken driftes av eierne av Nerdal gård. Det er utarbeidet planer for den sørøstre delen av parkeringsplassen, som omfatter nye informasjonstavler, gapahuk og benker.

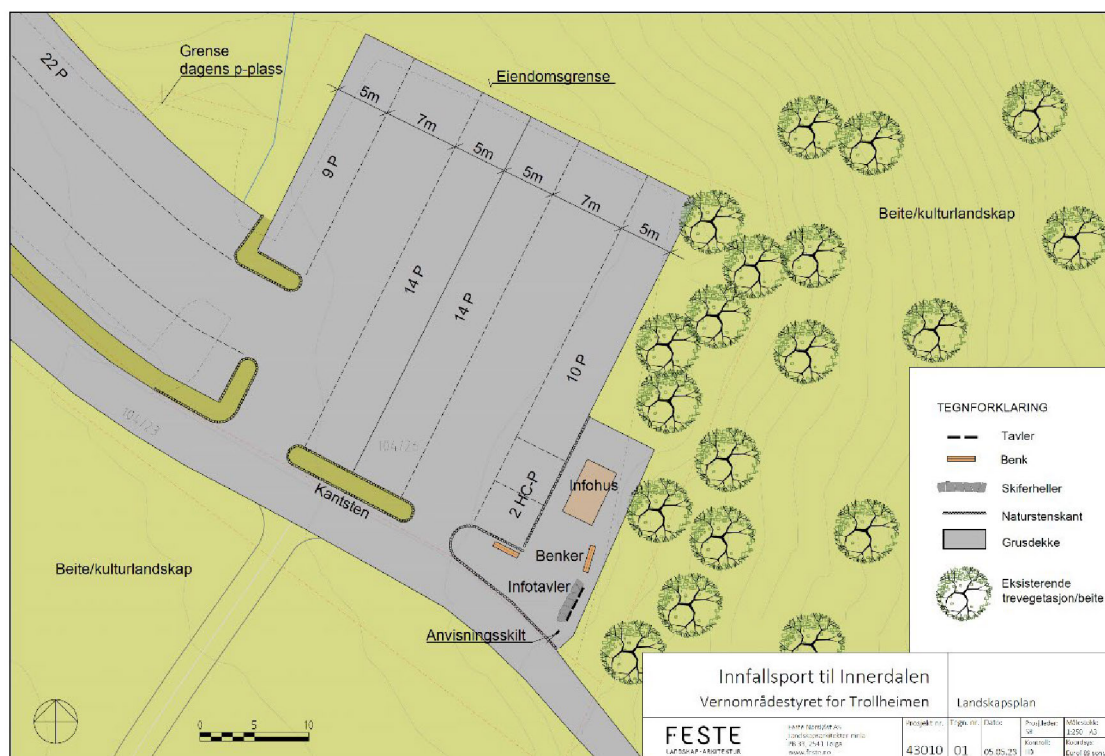
Det kjører skoleskyss inn til Nerdal gård, samt turistbusser. Bussene snur ved utfartsparkeringen, noe som er utfordrende når det står mange biler parkert på plassen.



Figur 3: Foreløpig planområde vist med rød skravur på flyfoto. Kilde: Norge i bilder.

3. Planlagt tiltak – bebyggelse og anlegg

Reguleringsplanen har til hensikt å sikre en forsiktig utbygging og utvikling av eiendommen, Nerdal gård. Dette omfatter regulering av områder for små utleiehytter, service- og turistvirksomhet, samt utfartsparkering. Parkeringsområdene skal benyttes både av dagsturister og fjellvandrere i Innerdalen og Trollheimen. På sørøstsiden av parkeringsplassen skal det legges til rette for informasjonspunkt for verneområdet. Det er utarbeidet en egen skisseplan for informasjonspunktet, se figur 10 under.



Figur 4: Situasjonsplan for innfallsport til Innerdalen landskapsvernområde. Skisse Feste Nordøst as.



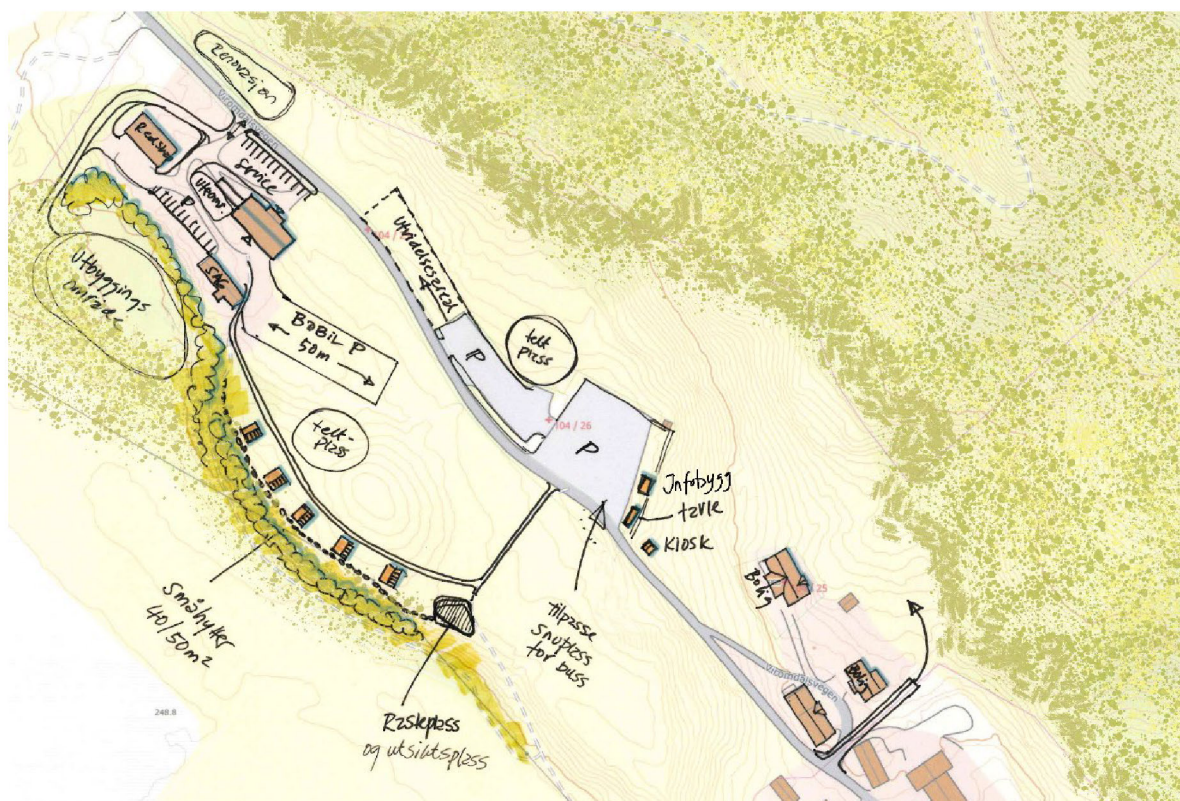
Figur 5: Turstier og ruter fra Nerdalen og østover til Rendølsetra og innerdalshytta. Kilde: Miljøstatus.no

Situasjonsplanen for innfallsporten viser utforming og materialbruk av plassen og elementene. Innfallsporten og tiltakene ved Nerdal gård må ses i sammenheng. Reguleringsplanen vil legge føringer og krav til estetisk kvalitet, materialbruk og utforming av områdene, som tar hensyn til verneområdene, kulturlandskapet og bygningsmiljøene i området.

Skisseplanen for Nerdal gård viser prinsipper for utvikling og utbygging av planområdet. Området skal legges til rette for universell tilgjengelighet; både rasteplasser, parkeringsplasser, turveger, stier, utleiehytter og serviceområder skal gjøres tilgjengelig for alle.

Reguleringsplanen vil synliggjøre kanalisering av trafikk, både for biler, bobiler, buss og for fotgjengere. Planen skal sikre gode, trafiksikre løsninger, både for fastboende og turister.

Reguleringsplanen vil regulere områder for utbygging, samt sikre områder for friluftsliv og landbruk. I tillegg vil reguleringsplanen regulere hensynssoner (fareområder).



Figur 6: Foreløpig skisse - Situasjonsplan for Nerdal gård. Skisse Feste Nordøst as

Byggeområde for utleiehytter er lagt på sørvestsiden av kollen/haugen (sørøst for låven), med adkomst fra servicebygg og parkeringsplass. Hytteområdet skal være uten biltrafikk, men gangvegen i bakkant skal være kjørbær, for eventuelle utrykningskjøretøy, for drift og annen nødvendig kjøring. Det er tenkt at hver hytte skal ha sitt eget private uteområde. Det er ønskelig med 5 hytter, som anslagsvis skal være 40 - 50 m² store, i 1 etasje. Utforming, materialbruk og farger på hyttene er ikke fastlagt. Endelig utnyttelsesgrad skal avklares i reguleringsplanen. Det skal være gangforbindelse både mot hovedparkeringsplassen, nord for Viromdalsvegen, og parkeringsplassen ved servicebygget. Det planlegges en rasteplass, samt utsikts- og aktivitetsplass sørøst for hyttene. Denne plassen skal serve hyttene, men den er også tenkt som en attraksjon for dagsturister. Det vurderes etablering av telt plass nord for utleiehyttene eller ved p-plassen.

Snuplass for buss og renovasjonsbil er ikke vist på skisseplanen. Dette må løses i reguleringsplanen. Det er ønskelig å legge til rette for et returpunkt for renovasjon, som skal serve både fastboende og turister. Reguleringsplanen skal avklare plassering og omfanget av renovasjonspunkt.

4. Funksjonell og miljømessig kvalitet

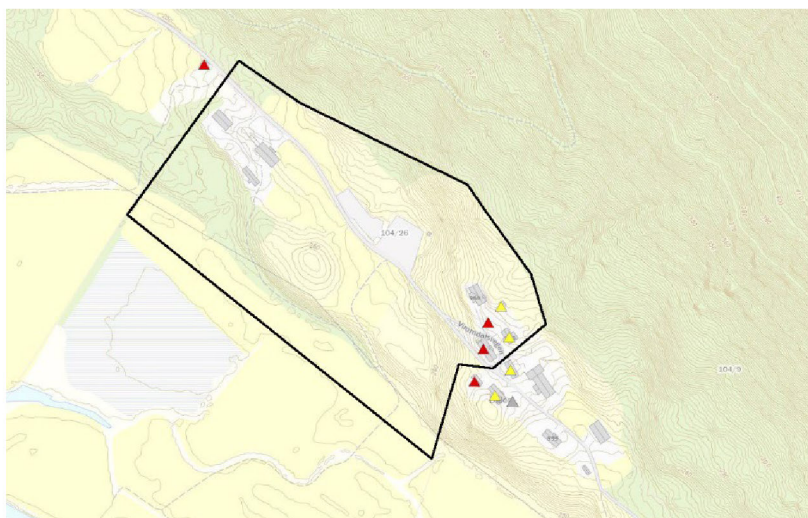
Utleiehyttene er plassert i nærhet til eksisterende gårdsbebyggelse. Utleie- og turistvirksomheten er tenkt knyttet opp mot planlagt ombygging av låven, og tilleggende parkeringsplasser.

Hyttene skal plasseres med gode solforhold, på sørvestsiden av kollen, slik at hyttene ikke blir fremtredende fra Viromdalsvegen og parkeringsplassen. Dette vil samtidig sørge for skjermede uteplasser for hyttene.

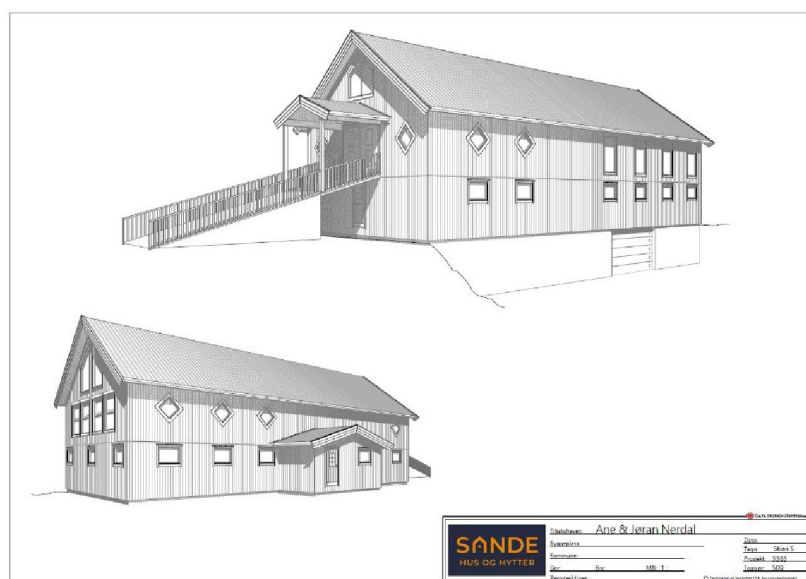
Den planlagte bebyggelsen vil forholde seg til de omkringliggende bygningene og kulturlandskap i form og volum. Planlagt rasteplass og utsiktspunkt vil forholde seg til innfallsporten med sin designmanual, utforming og materialbruk.

Utleiehyttene, rasteplassen og tilleggende tur- og stinett skal planlegges med universell utforming.

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner, eller kulturmiljøer innen området, men det er flere sefrak-registrerte bygninger, se figur under. Låven, som planlegges ombygd, er ikke omfattet av sefrak-registreringen.

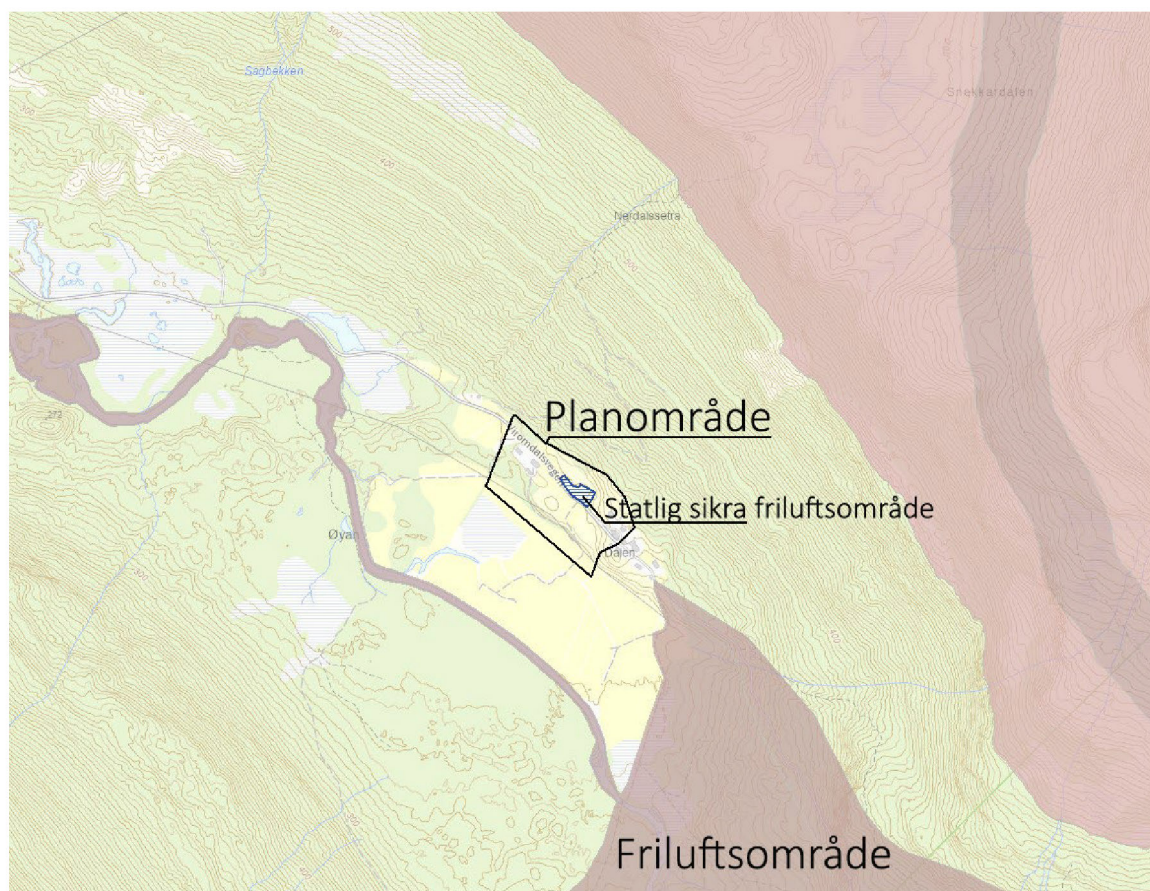


Figur 7: Planområdet med sefrak-registrerte bygg. Kilde: Miljøatlas.Miljødirektoratet.no.



Figur 8: Forslag til ombygging av låven, foreløpige skisser. Låven er ikke omfattet av sefrak-registrering. Kilde: Sande hus og hytter.

Friluftsliv er kartlagt og verdsatt i området. Områdene langs elva, samt områdene som omfatter Vinnufjellet (utenfor kartutsnittet under), Renndølsetra og Innerdalshytta (øst for planområdet, og utenfor kartutsnittet) er kartlagt som viktige/svært viktige friluftsområder. Parkeringsplassen på nordsiden av vegen er registrert som statlig sikra friluftsområde.



Figur 9: Utsnitt fra Miljøstatus.no, med kartlagte friluftsområder i Viromdalen - Innerdalen. Ønsket planområde er avsatt med svart strek i figuren. Kilde: Miljøstatus.Miljødirektoratet.no.

Det er ikke registrert viktige naturtyper, arter eller andre viktige naturressurser innen eller tilgrensende planområdet.

5. Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser

Nye tiltak skal tilpasses eksisterende bebyggelse, kulturlandskap og verneområdets innfallsport i form og uttrykk. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng og omkringliggende vegetasjon.

Planlagt rasteplass og utsiktspunkt vil forholde seg til innfallsporten med sin designmanual, utforming og materialbruk.



Figur 10: Utsikt fra Viromdalsvegen og parkeringsplassen, sett mot vest – kollen og låven. Hyttene vil ligge på baksiden av kollen, - sett fra parkeringsplassen og vegen. Kilde: Street view.



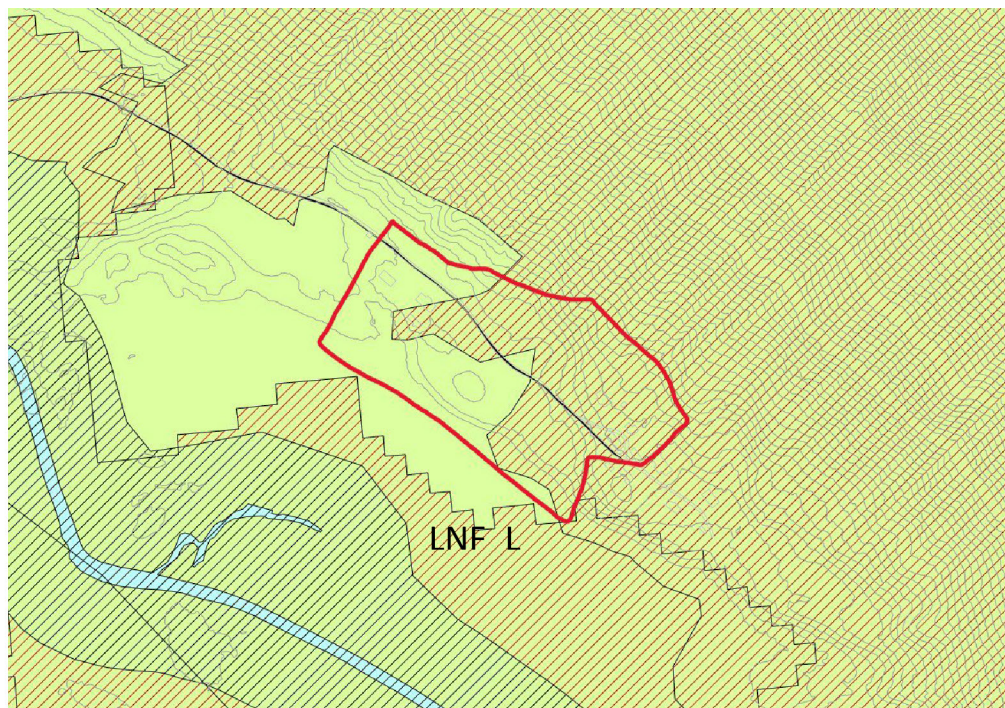
Figur 11: Sett fra Viromdalsvegen mot parkeringsplassen, mot vest. Kilde: Street view.

6. Forholdet til kommuneplan

Gjeldende arealdel er kommuneplan for Sunndal kommune, planID 20151020, vedtatt 06.02.2019. Planområdet er avsatt til LNFR-formål, figur 15.

Det er ingen gyldige reguleringsplaner innen området.

Planinitiativet er ikke i tråd med gjeldene planer. Hensikten med reguleringsplanarbeidet er å rydde opp i eksisterende parkeringsløsninger, samt legge til rette for enkel turistutvikling og service, knyttet til utfartsparkeringen og innfallsporten til landskapsvernområdet.



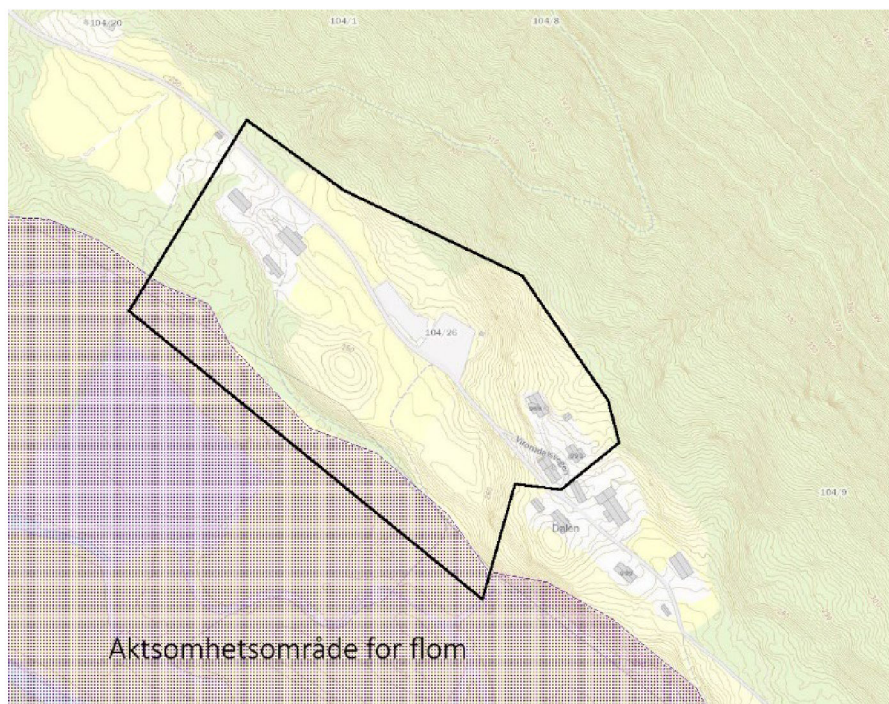
Figur 12: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel for Sunndal kommune. Forslag til plangrense er inntegnet med rød strek. Planområdet er avsatt til LNFR, med fareområde for ras og skred.

7. Vesentlige interesser som vil bli berørt av planen

Tilgrensende naboer og verneforvaltningen vil bli berørt av, og vil trolig være interessert i framtidige byggeplaner/-prosjekt.

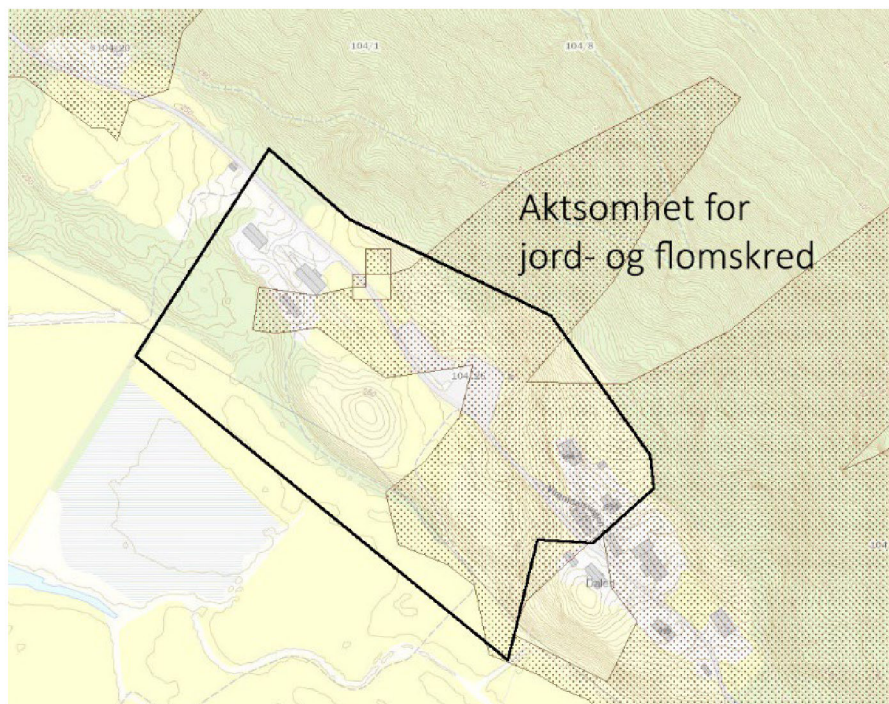
8. Ivaretagelse av samfunnssikkerhet

Planområdet er i hovedsak ikke flomutsatt, men randsonen av dyrka marka i sør omfattes av aktsomhetsområde for flom.



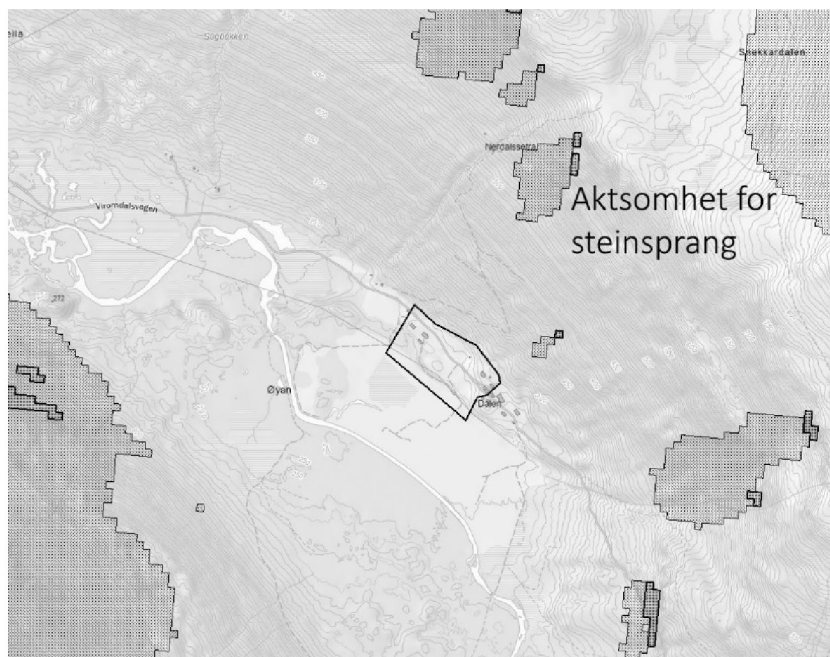
Figur 13: Aktsomhetsområde for flom (omfatter områder for dyrkamark, samt noe beite).
Kilde: NVEatlas.no.

Det er flere aktsomhetsområder innen og rundt planområdet. Det er vist kartutsnitt under og på neste side. Deler av planområdet er berørt av aktsomhetsområde for jord- og flomskred, figur 14.

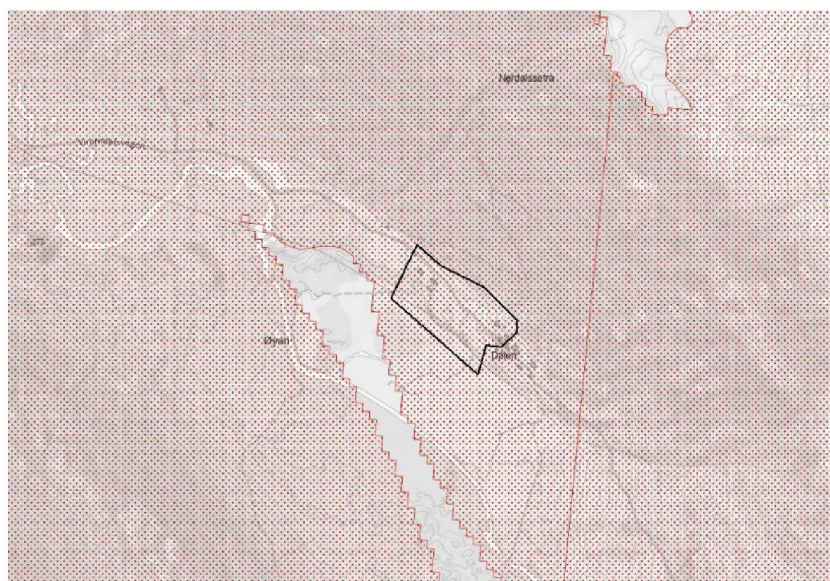


Figur 14: Aktsomhetsområde for jord- og flomskred. Kilde: NVEatlas.no

Aktsomhet for steinsprang berører ikke planområdet.



Figur 15: Aktsomhetsområde for steinsprang ligger utenfor planområdet. Kilde: NVEatlas.no



Figur 16: Aktsomhetsområde for snøskred omfatter hele planområdet, rød skravur. Kilde: NVEatlas.no

I detaljreguleringen skal det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse. Analysen skal oppfylle kravene i plan- og bygningsloven, og være iht. DSB veileder: «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen», 2017. Denne vil avdekke eventuelle behov for avbøtende tiltak knyttet til reguleringsplanen.

ROS-analysen for Nerdal gård vil baseres på gjeldende, overordnede ROS-analyser som FylkesROS for Møre og Romsdal, og helhetlig ROS-analyse for Sunndal kommune.

Ved oppstart av planarbeidet for Nerdal gård, ser vi for oss at spesielt jordbruk/jordvern, forholdet til naturfare og utbygging i tilknytning til LNFR-områder vil være relevante fokusområder. Dette vil kunne endres når planprosessen er i gang.

9. Varsling av tiltaket og prosesser for medvirkning og samarbeid

Planarbeidet gjennomføres i samsvar med minimumskravene i plan- og bygningsloven når det gjelder informasjon og medvirkning.

Berørte grunneiere innenfor og tilgrensende planområdet vil bli varslet ved oppstart av reguleringsplanarbeidet. I tillegg varsles statlige og regionale instanser og frivillige organisasjoner som har interesser i området. Varsling skjer etter liste tilsendt fra Sunndal kommune. Varsling om oppstart av planarbeid gjøres kjent med annonse i lokalavisa Aura Avis (Driva), samt med oppslag på hjemmesiden til Sunndal kommune og Feste Nordøst as.

Behov for møter underveis i planprosessen, fortrinnsvis med naboer og lokale interessenter, vurderes løpende og gjennomføres i samsvar med kommunens praksis. Det legges opp til mest mulig direkte kontakt i form av anledning til å stille og få svar på spørsmål.

Eventuelle møter med offentlige instanser, utover kontaktpunktene ved oppstartsvarsling og høring, gjennomføres ved behov, og gjerne som teamsmøter.

10. Vurdering av plikt om konsekvensutredning

Planområdet er ikke tidligere regulert. Gjeldende arealplan for området er kommuneplanens arealdel for Sunndal, vedtatt 06.02.2019. Planområdet er i arealplanen avsatt som LNFR-formål.

Planarbeidet er ikke i samsvar med overordnet plan.

Det vurderes om tiltaket faller inn under §10, annet ledd bokstav b. i gjeldene forskrift om konsekvensutredning, trådt i kraft 01.07.2017. Ut i fra dette vurderes det videre om planen utløser krav om konsekvensutredning (KU) og planprogram.

Vi ser for oss at følgende utredningstema vil være aktuelle enten i en konsekvensutredning eller i planbeskrivelsen:

- Landbruk
- Friluftsliv
- Estetikk (synlighet og landskapsopplevelse)
- Naturverdier/naturmangfold
- Naturfare

Følgende tema ønskes avklart i oppstartsmøtet:

- Avklaring av plangrense
- Krav om utredning
- Parkeringsløsninger ved innfallsporten
- Renovasjonsløsninger

Vi håper planinitiativet på en tilfredsstillende måte redegjør for intensjonene og ønskene knyttet til detaljreguleringen.

Vi ber med dette om et formelt oppstartsmøte med Sunndal kommune.

Med hilsen

Feste Nordøst AS



Stine Ringnes
Prosjektleder