

Innholdsfortegnelse

1.	INNLEDNING	3
	1.1 Bakgrunn og hensikt med planarbeidet	3
	1.2 Konsekvensutredning og planprogram	3
2.	DAGENS SITUASJON	4
	2.1 Beliggenhet	4
	2.2 Beskrivelse av planområdet	4
3.	RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET	8
	3.1 Nasjonale føringer	8
	3.2 Regionale føringer	8
	3.3 Kommunale føringer	8
	3.4 Eksisterende planer	8
4.	TILTAKET	10
	4.1 Oppistua Torvik og Uгла Sykkelpark	10
	4.2 Torvik hyttefelt del II	10
	4.3 Strandområde	11
5.	PLAN OG UTREDNINGSTEMA	11
	5.1 Konsekvensutredning	11
	5.2 Planbeskrivelse	11
	5.3 ROS-analyse	12
6.	ORGANISERING, MEDVIRKNING OG PLANPROSESS	12
	6.1 Medvirkning, informasjon og planprosess	12
7.	FRAMDRIFTSPLAN	13

1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunn og hensikt med planarbeidet

Detaljplanen skal legge til rette for utvikling av en turistdestinasjon i Torvika med Ugla sykkelpark som grunnpilar for destinasjonen. Tilknyttet sykkelparken etableres overnattingstilbudet, Loven Lodge, og allerede etablert spisested videreutvikles. Videre skal det etableres kontorlokaler for Opp & Ut og Oppistua Landbrukstjenester.

Det skal legges til rette for hytteutleie og en utvidelse av eksisterende hytteområde. Langs sjøen i Torvika skal det etableres kai og stupetårn samt reguleres friluftsområde. Utsnitt kommuneplanen (Kilde: Surnadal kommune/Geoinnsyn)

1.2 Konsekvensutredning og planprogram

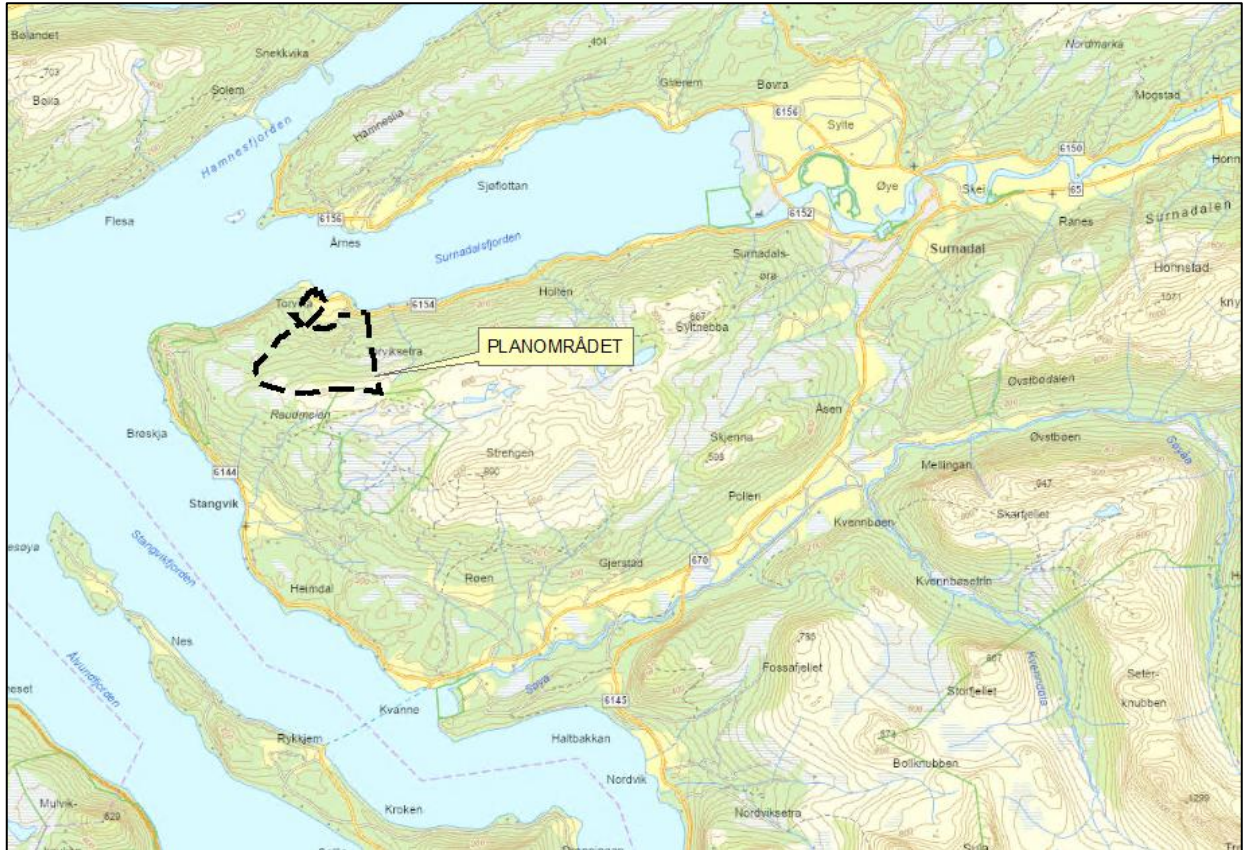
Deler av reguleringen vil inkludere en utvidelse av Torvik hyttefelt med ca 10 tomter. Dette medfører endring av arealformålet LNFR- til fritidsbebyggelse. Jamfør forskrift om konsekvensutredning faller da tiltaket under krav om planer som etter plan- og bygningsloven alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding jf Forskrift om konsekvensutredning §6 b). Vedlegg I i forskriften punkt 25.

For planer som alltid skal konsekvensutredes skal forslagsstiller som en del av planoppstart utarbeide et forslag til planprogram. Formålet med planprogrammet er at hensynet til miljø, naturressurser og samfunn skal bli tatt i betraktning under forberedelsen av planen og tiltak.

2. DAGENS SITUASJON

2.1 Beliggenhet

Torvika ligger ved Surnadalsfjorden 2,2 mil vest for Surnadal sentrum.

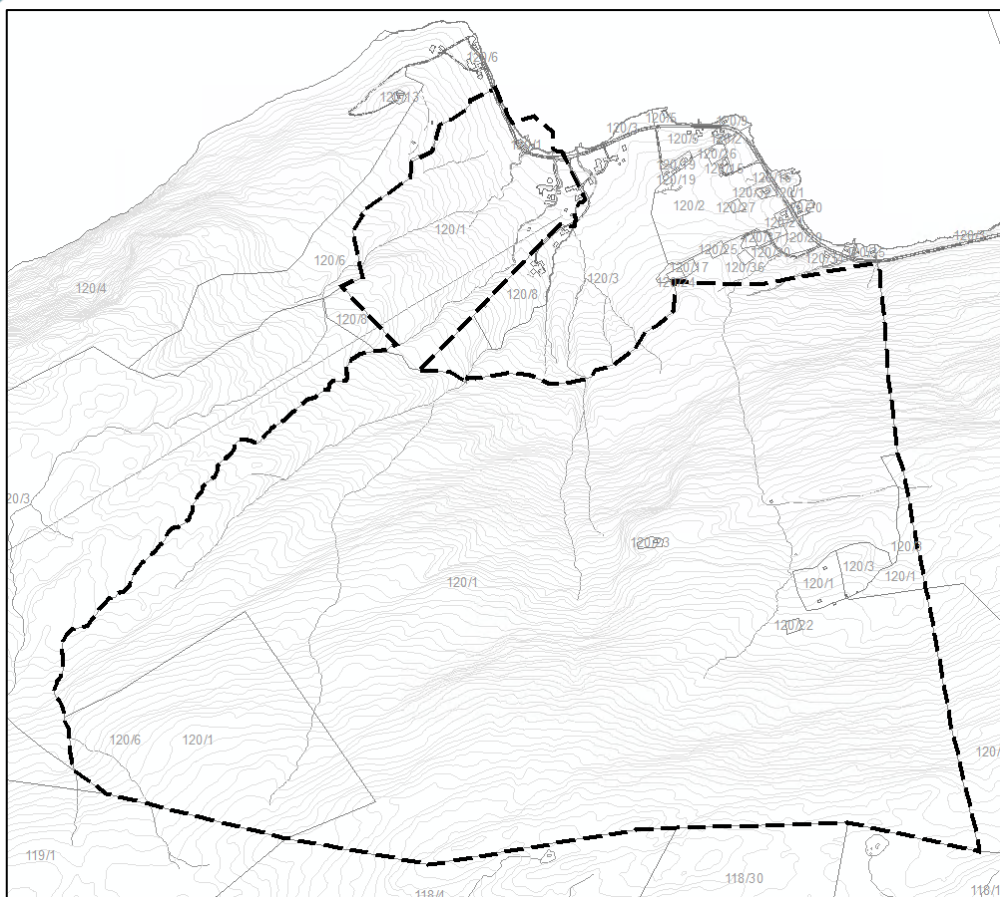


Planområdets beliggenhet

2.2 Beskrivelse av planområdet

- **Plangrensen**

Planområdet inkluderer deler av strandsonen i Torvika i nord til fjellet Jøstrin og Klokkarhaugen i sør. Hele planområdet er på ca 3000 daa. Størrelsen på planområdet



--- Planområde

- **Vegetasjon og topografi**

Området strekker seg fra sjøen og opp til Klokkarhaugen på 580 m.o.h. Området er nordvendt, stedvis noe bratt med bekkekløfter. Området lengst nord mot sjøen består av fylldyrka jord og innmarksbeite. Videre er det granskog med særs høy skogbonitet. Opp mot fjellet er det mere løvskog.

- **Infrastruktur**

Adkomst til gården skjer via eksisterende gårdsvei som er tilfredsstillende for planområdets nåværende bruk, og også har vært tilfredsstillende i seksti år med større, sesongbasert trafikk grunnet jordbærproduksjon. Det er pr. i dag et område for parkering på begge sider av gårdsveien, samt ved hovedhus og driftsbygning.

Området er tilknyttet eksisterende strømnnett med trafo til dette plassert ovenfor gårdens tunområde. Det er lagt til rette for ordinære tekniske installasjoner, og det er ikke kjent kapasitetsbegrensninger som hindrer videre bruk i tråd med reguleringsformålet.

Hoveddel og liten leilighet i hovedhuset er forsynt med vannbåren varme fra fyringsanlegg, mens kårende i hovedhus og serveringslokaler i driftsbygning har strømbasert oppvarming.

Gårdens vannforsyning er privat brønn, men det foreligger konkrete planer for tilkobling til Torvik Vassverk for å sikre kapasitet ved økt forbruk, og for å unngå frosset tilsig ved lengre perioder med barfrost. Det ble etablert renseanlegg med UV-stråling og humusfilter på februar 2025.

Avløpsforhold er løst med fire septiktanker, der en tilhører to bad og kjøkken i serveringslokalene i driftsbygningen, og resterende tre til hovedhuset. Eksisterende løsninger vurderes som tilfredsstillende for dagens situasjon og planlagt bruk innenfor reguleringsområdet.

- **Eksisterende bebyggelse**

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet består av et tyvetalls bygninger fra fjord til fjell. Alle bygninger i et tradisjonelt kystbruk i et historisk perspektiv er intakt. Smie, kvernhus, mastu, naust, sommerfjøs, seter, løe og stabbur for å nevne noen. De eldste er datert 1615 og er dertil fredet.

- **Dagens bruk av eiendommen**

Oppistua Torvik benyttes i dag til en kombinert bruk av landbruk, bolig og turist- og arrangementsrelatert virksomhet.

Eiendommen er i aktiv bruk til sauedrift og skogbruk. Det dyrkes vinterfor til sau på all egen fulldyrket mark og fra og med sommer 2026, vil naboens fulldyrka mark på ca tilsvarende størrelse tilføyes denne driften. Det brukes eksisterende driftsbygning og redskapshus til saueholdet.

Innmarksbeitene blir primært brukt av gårdens hester og lama, mens seterstøl og bekkedaler ryddes av gårdens geiteflokk.

Sauene slippes på utmarksbeite omkring gården, samt utmarksbeite på Nordmarka.

Deler av det som tidligere var drift- og salgslokaler for jorbær, er ombygd til serveringssted med tilhørende storkjøkken og to bad. Det tilbys opplevels- og aktivitetsbaserte tilbud tilknyttet disse lokalene. Herunder teambuilding, selskap, barnebursdag, leir for barn og unge, åpen gård og div. andre arrangementer. Dette driftes av aksjeselskapet, Opp & Ut som har «lystbetont læring» som profiltekst og en visjon om å formidle naturlige verdier i og med naturen. I tillegg ligger det til grunn en ide om å vise frem den historien gården representerer ved å slippe gjester inn på det flere hundre år gamle tunet, og ved å åpne noen av bygningene for gjestene.

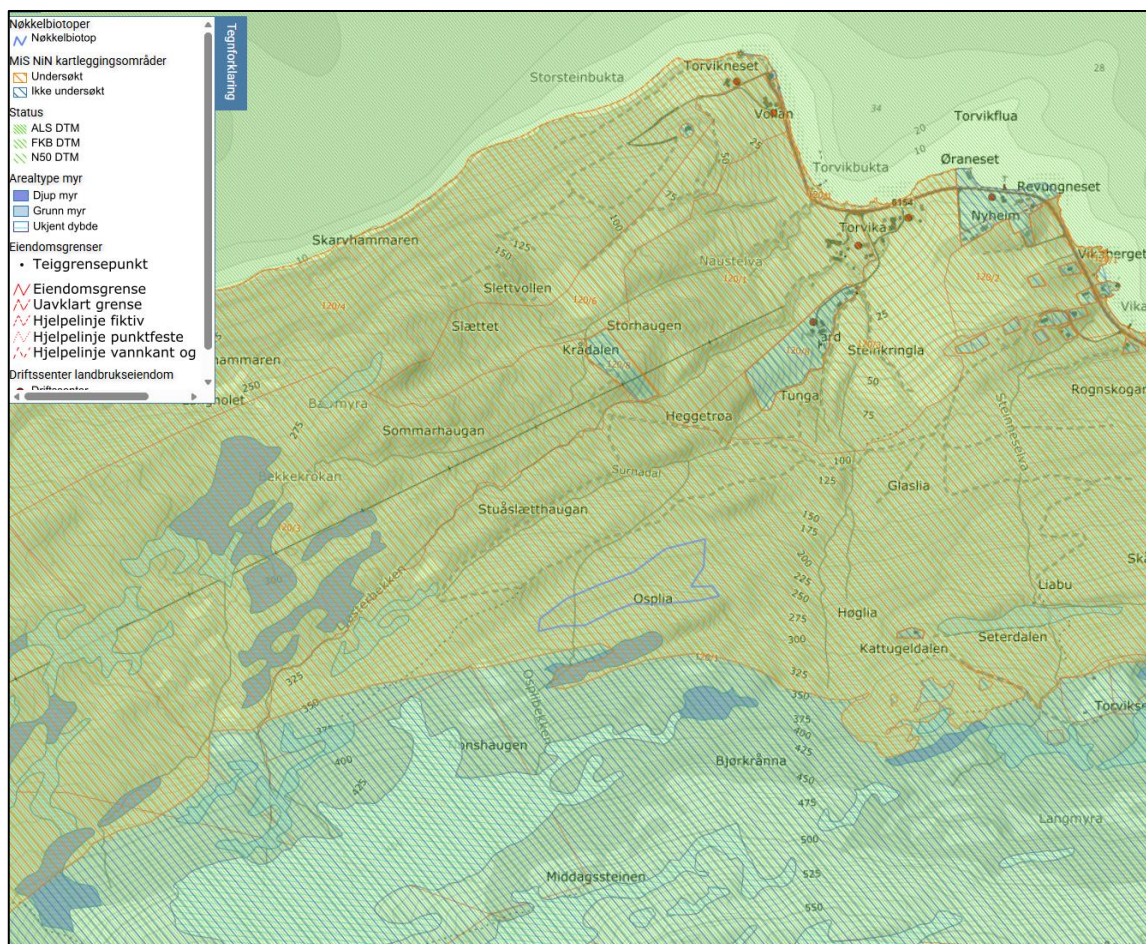
Samlet sett fremstår dagens bruk som variert, men stedstilpasset, og representerer en videreføring og kombinasjon av tradisjonell gårdsdrift og tilleggsnæringer basert på opplevelse, overnatting og arrangement.

- **Skogsbruk**

Det ble plantet gran på gården for første gang på 30-tallet og det har siden da vært drevet aktivt skogsbruk i tillegg til produksjon av ved for eget bruk og salg. Det har også i en årrekke vært drevet salg av juletrær, og det foreligger nå planer om å gjenoppta dette i forbindelse med best utnyttelse av skogareal ved gapahuken, Slettstua på Stuåslætthaugen. Planlegging av skogsbilvei med tilhørende lunningsplass er påbegynt. Det forelå ny skogsbruksplan utarbeidet av Allskog i 2025. Produktivt skogareal er 1486 daa hvor det meste er yngre produksjonsskog (37%) og gammel skog (26%). Total kubikkmasse er på 19574 kubikk.

- **Natur og miljøverdier**

I forbindelse med planlagt hogst ble det foretatt Mis-kartlegging på den nordlige delen av eiendommen. Det er avsatt et område som nøkkelbiotop - eldre Lauvsuksesjon. Planområdet grenser til Prestgardselva naturreservat i sør. I Torvikbukta er det registrert gråspurv og siland.



Kartlagt Nin – Mis

Kilde: Kilden

- **Kulturminner**

Innenfor planområdet er det et bygg (stabbur) og et naust som er fredet etter kulturminneloven. Videre har naustrekka som helhet, inkl. vorr og stø, status som regionalt verneverdig i Regional

delplan for kulturminne (2015). Det er også flere andre bygg på gårdstunet som har kulturhistorisk verdi og som er registrert i SEFRAK.

- **Skred/ras/flom og andre forhold**

Det er flere områder som er markert som aktsomhetsområder for flom, snøskred og jordskred innenfor planområdet. Deler av området mot nord er også under marin grensen.

3. RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET

3.1 Nasjonale føringer

Kommunens planlegging må forholde seg til de lover, forskrifter, bestemmelser og retningslinjer som gjelder for kommunal planlegging og virksomhet. Disse forutsettes ivaretatt under planprosessen uten at det foretas en uttømmende opplisting her, men eksempler på statlige planretningslinjer som skal legges til grunn i kommunal planlegging forskrift for Vernede vassdrag, Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

3.2 Regionale føringer

Fylkesplan 2021 – 2024 er bygd opp rundt FN sine bærekrafts mål, og miljø er et av 4 utviklingsmål i fylkesplanen. Ambisjonen er at Møre og Romsdal skal bli miljøfylke nr.1 i landet.

Målet innanfor forvaltning av naturmangfold er:

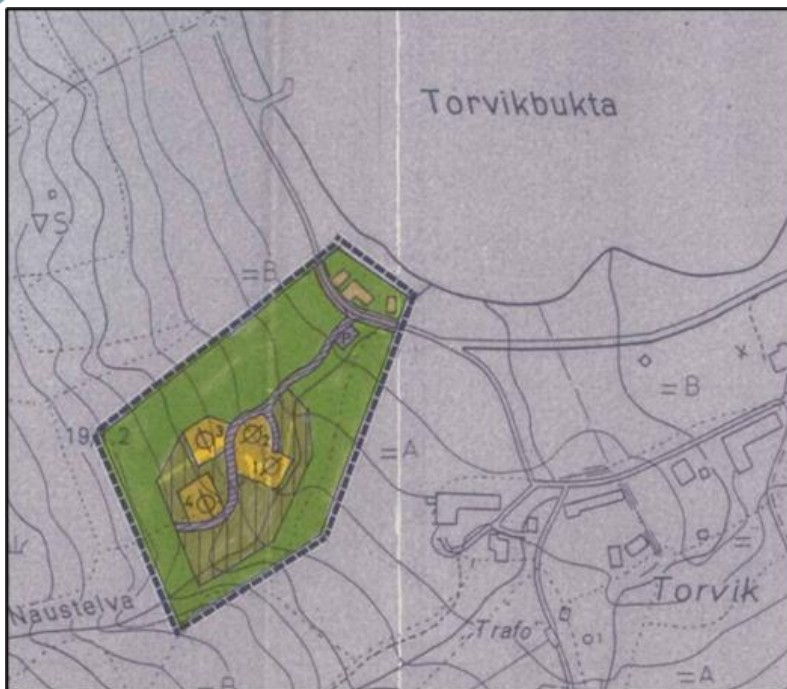
«Ha god tilstand på 90 prosent av økosystema både på land og i vatn, og stanse tap av naturtypar og artar».

3.3 Kommunale føringer

- Planområdet inngår i hovedsak som arealformålet LNF-R i KPA
- Sykkelanlegget ligger i plan for idrett og fysisk aktivitet 2023 – 2026, og er i rullering av handlingsprogrammet for ordinære anlegg i formannskapet 10. desember 2024, prioritert som nr. 5 av 18.

3.4 Eksisterende planer

I 1994 ble det regulert fire tomter for utleiehytter. Det er et ønske at reguleringsplanen innarbeides i ny plan med evt justeringer for å tilpasses nærhet til bekkedalen.



Reguleringsplan utleiehytter fra -94

Torvik hyttefelt datert 24.06.2010. Reguleringsplanen vil videreføres slik den er og holdes utenfor ny reguleringsplan. Planbestemmelsene for hytteområdet vil derimot videreføres i ny plan.



Reguleringsplan Torvik hyttefelt fra 2010.

4. TILTAKET

4.1 Oppistua Torvik og Ugla Sykkelpark

Eiendommen, Oppistua inneholder et tyvetalls bygninger, og flere av disse ønskes nyttes på ulike vis innen turistnæringen. Noen av byggene vil i hovedsak bli som i dag, mens det i mastua og fjøset vil gjøres store endringer. Blant annet vil fjøset, som i dag inneholder serveringslokale mm, bli et sportell/lodge og være hovedlokalene til Opp & Ut. Bygget vil bli et sentrum for Ugla Sykkelpark.

Sykkelparken skal være et tilbud for alle aldersgrupper og et flott fritids/opplevelsestilbud som strekker seg ut over kommunegrensene. Dette er et sykkelanlegg for terrengsykling som vil bestå av fire ulike anlegg. Totaliteten vil bestå av sykkelstier som oppsyklingsstier, singeltrackstier og maskinbygd flytstier fordelt på de fire anleggene.

Detaljplanen skal legge grunnlaget for at Oppistua utvikles til en turistdestinasjon på best mulig måte. Dette innebærer bl.a.:

- Detaljplanen skal bidra til å flette sykkelanlegget og gården sammen på en sømløs måte.
- Sykkelparken tilpasses alle brukergrupper gjennom å tilrettelegge med ulike vanskelighetsgrader. Den skal utformes etter gjeldende retningslinjer for dette formålet.
- Parkering på både Stangvik- og Torvik-sida av sykkelstiene, samt tilkomst fra fylkesveg inngår i planen.
- Surnadal kommune vil foreslå eiendommen som kartleggingsområde for naturmangfold etter NiN-Metodikk, til Statsforvalter i Møre og Romsdal i 2025/26. Evt funn/registreringer skal tas hensyn til og inngå i planen som hensynssoner.

Bebyggelse tilknyttet Oppistua skal tilpasses eksisterende Sefrakbygg.

Alle stiene skal opparbeides med tilpassing til terreng på best mulig måte og inngrep skal holdes på et minimum. Stibreder vil være fra ca 60 cm til ca 120 cm. Stiene vil delvis maskinbygges og der de opparbeides, vil det være grus. Det er tegnet trebroer som anlegges ved kryssing av bekkefar. Anlegget blir gjemt i skogen og vil i liten grad være synlig fra avstand.

Eiendommen har en skogproduksjon fordelt på nære 2000 mål. Noen av stiene vil gå gjennom felt med nyplantinger, ungsog og eldre granskog. Maskinene som brukes til opparbeiding av stiene er så små at de passerer mellom trærne og det felles så å si ingen trær under bygging. Noen planter i nyplantingene blir flyttet til uplantet utkant av feltet for å få optimal plassering av stien inn til gapahuk.

4.2 Torvik hyttefelt del II

Det er et ønske å utvide eksisterende hytteområde med ca 10 tomter. Tomtene vil ligge i forlengelse av eksisterende område og her planlegges det med bike-in og bike-out. Reguleringsbestemmelser fra Eksisterende hyttefelt videreføres.

4.3 Strandområde

I Torvikbukta skal det tilrettelegges for badestrand og badebrygge til allmenn bruk. Badebrygge skal inkludere et stupetårn på 1, 2, 3, 4, 5 og 8 meter. Norges Svømmeforbud er kontaktet for å kartlegge hvordan man kan gå frem med å skaffe tilveie en godkjenning på dette. Det er behov for en båt-brygge ved dagens båthus.

5. PLAN OG UTREDNINGSTEMA

5.1 Konsekvensutredning

Det er stilt krav om konsekvensutredning med planprogram, i tråd med forskrift om konsekvensutredning § 6, og tiltak i vedlegg 1. Dette er begrunnet med at utviding av hyttefelt ikke er i tråd med overordna plan, og vil være området med størst arealbruksendringer.

Som en del av planbeskrivelsen vil det derfor utarbeides en konsekvensutredning som inngår i det samme dokumentet. Tema for konsekvensutredninga vil være naturmangfold og økosystemtenester. Konsekvensutredningen tar utgangspunkt i metodikken fra Miljødirektoratets veileder M-1941. Området skal kartlegges etter Nin-metodikk sommeren 2026.

Hensikten med KU er å få oversikt over vesentlige konsekvenser en utvikling i tråd med planforslaget kan føre med seg, slik at disse er kjent både under utarbeidelse av planen og når det fattes vedtak. Resultat av utredningene og beskrivelsen av eventuelle avbøtende tiltak legges til grunn for innholdet i planforslaget.

Konsekvensutredningen skal bygges opp av to trinn:

- Beskrivelse/verdivurdering av dagens situasjon
- Beskrivelse og vurdering av tiltakets effekt og konsekvenser

Utredningen skal klarlegge verdi-, omfang- og konsekvensgrad sammenliknet med 0-Alternativet (dagens situasjon).

Kunnskapsgrunnlaget vil basere seg på befarings i området. Den skal utføres i relevant tidsperiode for hekkende fugl og egnet sesong for å kartlegge vegetasjonen i området.

5.2 Planbeskrivelse

Følgende tema skal vurderes for hele planområdet og skal inngå som egne tema i planbeskrivelsen:

- Grunnforhold
- Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred
- Naturmangfold og økosystemtjenester
- Vannmiljø og drikkevann
- Trafikksikkerhet
- Kulturminner
- Friluftsliv

- Landbruksinteresser, beite- og jaktinteresser kulturlandskap
- Beredskap og ulykkesrisiko
- Folkehelse
- Landskap
- Forurensning
- Klimapåvirkning

5.3 ROS-analyse

- Deler av området er under marin grense
- Deler av området er markert som aktsomhetsområde for snø, stein og jordskred i nve`s kartbase.
- Det går bekker fra fjellet og ned gjennom deler av planområdet og områder langs bekkedragene kan være flomutsatte.
- Strandsonen kan være utsatt for stormflo.
- Risiko og sårbarhetsanalyse skal utarbeides og følge detaljplanen.

6. ORGANISERING, MEDVIRKNING OG PLANPROSESS

6.1 Medvirkning, informasjon og planprosess

Det ble avholdt møte i Regionalt planforum den 3. desember 2025 og oppstartmøte med Surnadal kommune den 30.01.2026. Møtoreferater fra begge møtene ligger vedlagt.

Igangsetting av planarbeidet og orientering om planprogram blir kunngjort i Tidens Krav og planprogram med tilhørende dokumenter blir liggende på Surnadal kommune og Allskog sine nettsider (www.Surnadal.kommune.no og www.allskog.no).

Statlige instanser, andre berørte interesseorganisasjoner får tilsendt planprogrammet pr. epost med frist til uttale på 6 uker. Naboer får tilsendt brev med varsel om planoppstart og orientering om at planprogram ligger ute til offentlig ettersyn.

Det legges opp til befarung i området om det kommer frem interesse for dette underveis i prosessen.

Frist for kommentarer/merknader er satt til **mandag 23 juni 2026**. De oversendes Allskog, ved Ellen Kristin Moe, Ingvald Ystgaardsv.13A, 7047, Trondheim tlf 91376771 mail: ellen.moe@allskog.no

7. FRAMDRIFTSPLAN

Framdriftsplanen tar utgangspunkt i at det gjennomføres et offentlig ettersyn av planprogram og et offentlig ettersyn av forslag til reguleringsplan. Dersom det blir nødvendig med flere offentlig ettersyn vil tidsplanen for endelig behandling av reguleringsplanen bli forskjøvet. Det tas samtidig forbehold om eventuelle endringer i fremdriftsplanen på grunn av eventuelle kapasitetsmessige årsaker.

PLANFASE	AKTIVITETER	DATO / PERIODE
Oppstartsfase	<ul style="list-style-type: none"> • Avklare rammer og utfordringer 	Høst/vinter 2025/26
	<ul style="list-style-type: none"> • Utarbeide forslag til planprogram 	April/mai 2026
	<ul style="list-style-type: none"> • Kunngjøring oppstart av planarbeid og utlegging av planprogram til offentlig ettersyn 	Mai 2026
	<ul style="list-style-type: none"> • Oppsummering av innspill og utarbeidelse av endelig planprogram 	Juni 2026
	<ul style="list-style-type: none"> • Vedtak av endelig planprogram og kunngjøring 	August/september 2026
1.gangs Behandling	<ul style="list-style-type: none"> • Utarbeide forslag til reguleringsplan og KU 	Høst/vinter 2026/27
	<ul style="list-style-type: none"> • Vedtak om utlegging av planforslaget til offentlig ettersyn 	Vinter 2027
Sluttbehandling	<ul style="list-style-type: none"> • Bearbeide planforslaget etter offentlig høring 	Vinter 2027
	Endelig vedtak reguleringsplan i k-styret	Vår 2027

Adresseliste:

Surnadal kommune
Møre og Romsdal fylkeskommune
Statsforvalteren i Møre og Romsdal
NVE region vest
Statens vegvesen region Midt
Mattilsynet

post@surnadal.kommune.no
post@mrfylke.no
sfmrpost@statsforvalteren.no
rv@nve.no
firmapost@vegvesen.no
postmottak@mattilsynet.no

Naboer

Med vennlig hilsen
ALLSKOG SA

Ellen Kristin Moe
Arealplanlegger

Kopi: Nina Torvik

TORVIKVEGEN 740, 6652 SURNADAL