



Sunndal kommune

Plan-, miljø- og næringstjenesten

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

Postboks 2520
6404 MOLDE

Vår saksbehandler
Berit Skjevling

Saksnummer
PLAN-19/00209
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
08.10.2019

Reguleringsplan for Grødalen - Orabekken, begrenset høring

Under behandling av arealplanoppgaver i formannskapet 24.01.2019 foreslår formannskapet at hyttestørrelsen ved Orabekken i Grødalen blir underlagt samme reguleringsvilkår som ellers i Grødalen.

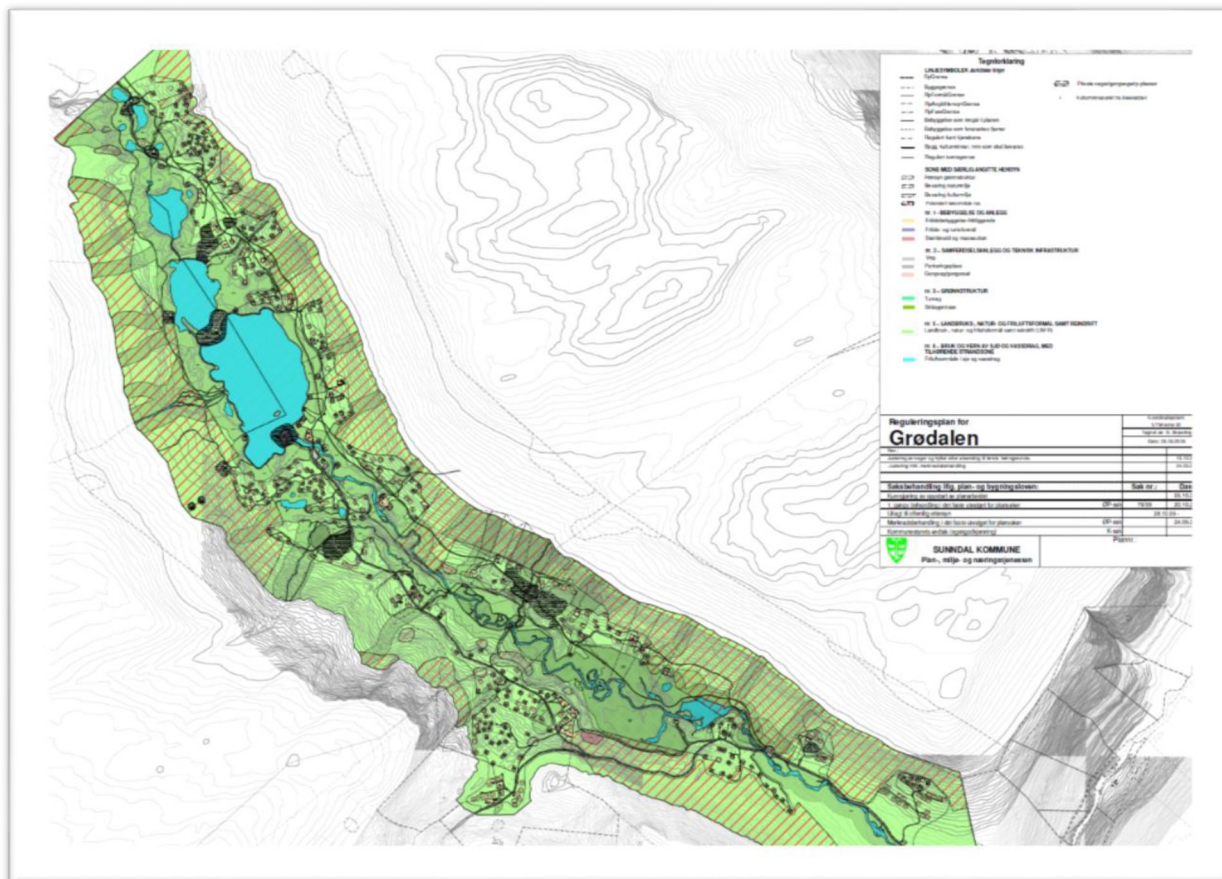
Planen for hele Grødalen inkludert Orabekken ble tidligere utredet i 2011, og delen ved Orabekken i Grødalen sendes derfor på begrenset høring til berørte myndigheter før ny behandling. Høringsfrist er 28.10.2019.

[Kort resyme av tidligere behandling](#)

I 2006 ble det startet opp revisjon av reguleringsplanen for Grødalen. Etter en omfattende planprosess med vurdering av arealgrenser, utbygging, kulturminner, skredfare, friluftsliv, naturverdier, villrein osv. lå planen klar til sluttbehandling i Sunndal kommunestyre 22.06.2011.

Dette planforslaget omfattet hele Grødalen. Alle innsigelser til planen, deriblant innsigelse av hensyn til villrein var imøtekommet og kommunen kunne fatte endelig vedtak i saken.

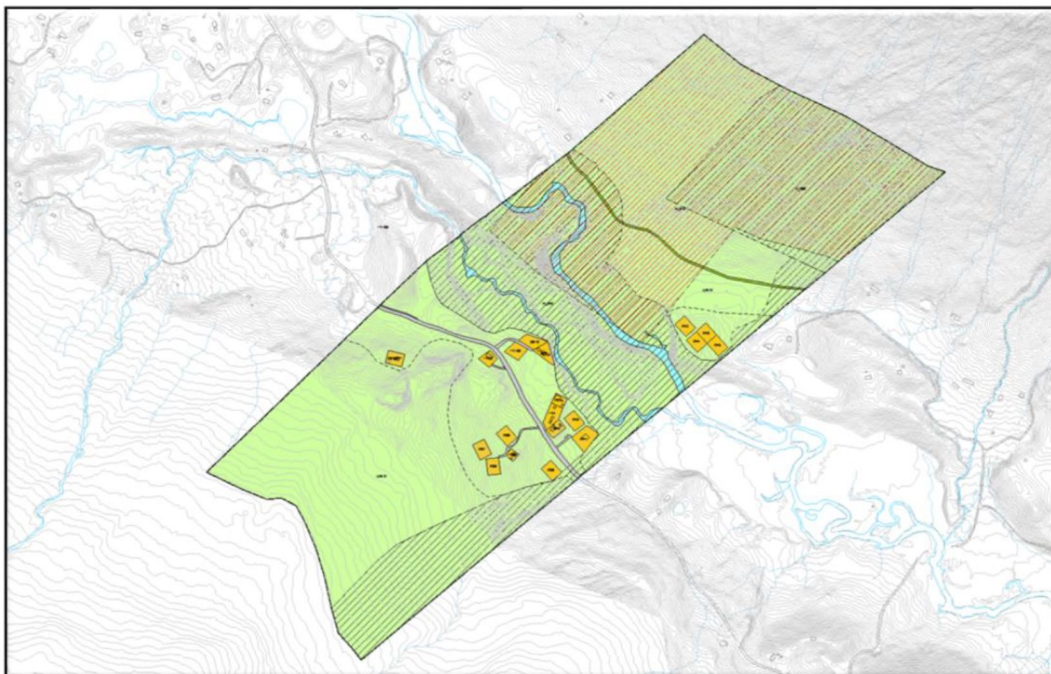
Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Bank
Postboks 94, 6601 Sunndalsøra	Rådhuset	71 69 90 00	4202.59.12564
E-post:	Internett	Telefaks	Org.nr
post@sunndal.kommune.no	www.sunndal.kommune.no	71 69 90 01	964 981604



Planen som ble fremmet til sluttbehandling i Sunndal kommunestyre 22.06.2011

Denne planen ble vedtatt, unntatt området ved Orabekken som kommunestyret tok ut fra planen. I vedtaket står det at kommunen skal være pådriver for å fremme ny reguleringsplan for Orabekken.

Bakgrunnen for dette var at kommunestyret ønsket flere hyttetomter i området ved Orabekken enn det som var vist i planforslaget som lå til sluttbehandling.



Området som ble tatt ut under sluttbehandlingen i Sunndal kommunestyre 22.06.2011



Plan vedtatt av Sunndal kommunestyre 22.06.2011, planid. 20110620



I ny plan ble arealgrensen endret til BYA 100m². I tillegg ble alle reguleringsbestemmelsene gjennomgått i den nye planen og oppdatert med hensyn til terrengtilpasning og hensynssoner for naturtypeområder, vassdragsområder og kulturminner.

Gjeldende reguleringsplan for Orabekken

Dette medførte at ny plan med bestemmelser ikke ble vedtatt for området ved Orabekken. I dette området er det derfor den gamle planen med bestemmelser fra 1994 som gjelder, planid. 19940800. Denne har arealgrense 80 m² per hyttetomt/feste.



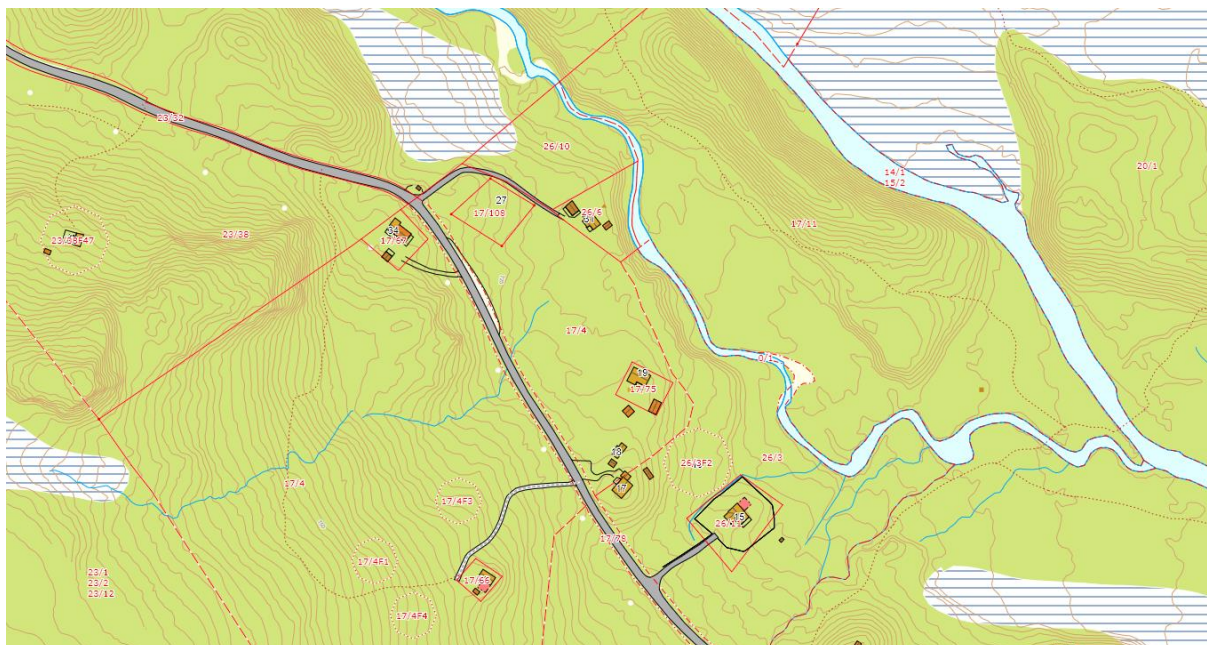
Utsnitt av planen fra 1994. Den var tegnet for hånd og viste nye hyttepunkt med sort og rød sirkel (R35-R45), mens eksisterende hytter var markert kun i kartet (markert her med blått) til sammen var det da 18 hytter på plana fra 1994.

Den 25.08.2003 fattet kommunen vedtak om endring av plassering av punkt R39 etter høring av berørte parter.



Kart som viser flytting av R39 som ble vedtatt av plan-, miljø- og næringsutvalget 25.08.2003

Etablerte hytter, tomter og fester



Utsnitt av grunnkartet som viser hvilke hytter og eiendommer som er etablert i området i dag.

Det er 8 bebygde hytter i området i dag (23/38F47, 17/67, 26/6, 17/75, 17/4, 26/3, 26/11 og 17/66). Det er 4 tinglyste fester for hytter i området som ennå ikke er bebyggt (17/4F1, 17/4F3, 17/4F4 og 26/3F2). Det er 2 ubebygde hytteeiendommer (17/108 og 26/10). 4 av hyttepunktene på gnr. 17 bnr. 11 er ennå ikke fradelt (R42-45). Alle de nevnte hyttepunktene er med i planen vedtatt i 1994 som fortsatt gjelder.



SUNNDAL KOMMUNE
Byggesakskontoret

Saksnummer
PLAN-19/00209

Dato
08.10.2019

Oppsummering av tomter/fester i området som er med i gjeldende plan fra 1995:

Bebygde hytter	8stk
Tinglyste fester	4stk
Hyttetomter ubebygde	2stk
Hyttepunkt som ennå ikke er fradelt	4stk
Sum	18 stk

Dispensasjon fra arealgrensen på 80m²

Det har i den senere tid blitt behandlet en dispensasjon i området ved Orabekken. Dette gjaldt et tilbygg på gnr. 26 bnr. 11 Urabekken 15 på 25m² slik at totalt areal bli 95 m². Etter høring av berørte myndigheter fattet økonomi- og planutvalget den 22.08.2017 følgende vedtak:

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 gir økonomi og planutvalget dispensasjon til å føre opp et tilbygg på 25 m² påstående gnr. 26, bnr. 11.

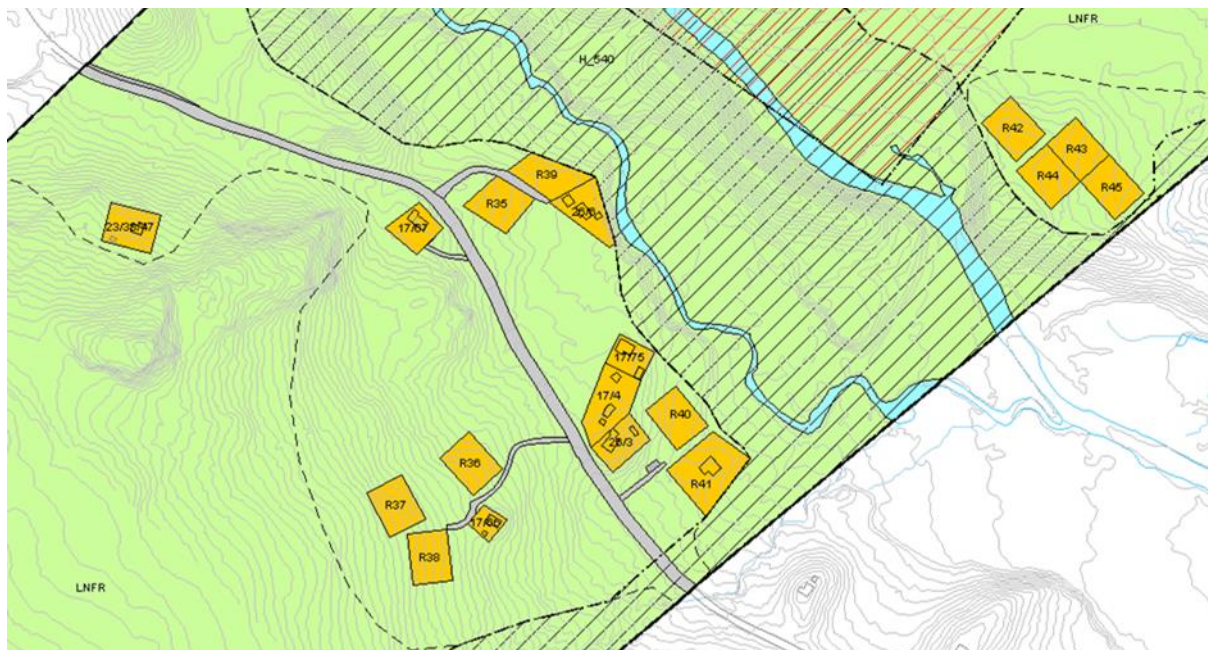
Hensynet bak bestemmelsen om arealbegrensning på 80 m² anses ikke å bli vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon blir innvilget i denne saken, da avstanden mellom hyttene ikke blir mindre og at den totale belastningen på hytteutbyggingen i Grødalen blir styrt av den nye reguleringsplanen. Videre anses ulempen til villreinen ikke å bli betydelig endret av dette tilbygget.

Ønske om endret arealgrense for området

Det er framsatt ønske fra Sunndal formannskap om at hyttestørrelsen ved Orabekken i Grødalen blir underlagt samme reguleringsvilkår som ellers i Grødalen.

I planprosessen i 2011 var planen for hele Grødalen inkludert området ved Orabekken ferdig utredet med høring av berørte parter og myndigheter, alle innsigelser var trukket, og lå klar til vedtak i Sunndal kommunestyret. Det ønskes at den delen som da ikke ble vedtatt for Orabekken fremmes på nytt.

Det har gått en del tid etter forrige utredning i 2011 og planforslaget for delen ved Orabekken sendes derfor på ny høring til berørte myndigheter for uttale før videre behandling.



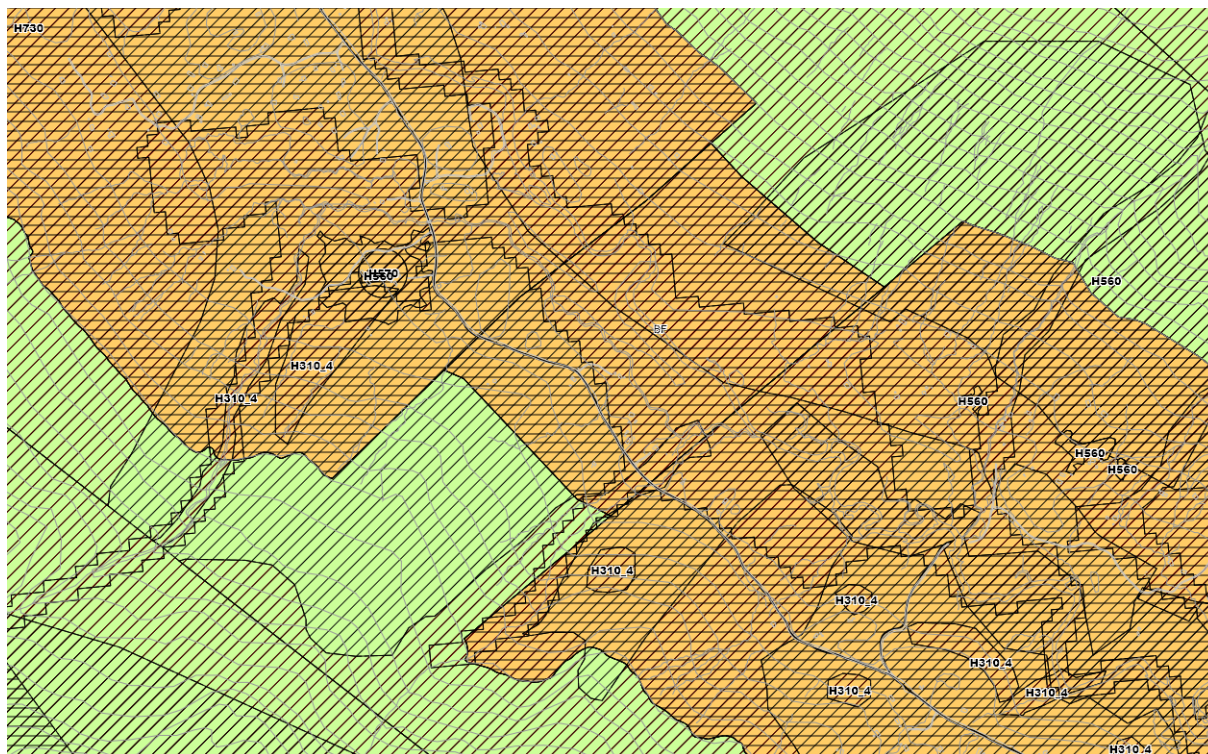
Plan for Orabekken med det samme antallet hyttetomter/fester på 18 stk som i gjeldende plan fra 1994. Arealgrensen settes til 100m² som ellers i Grødalen og bestemmelsene om terrengtilpasning og hensynssoner tas med som tidligere utredet i 2011.

[Forholdet til kommuneplanens arealdel vedtatt 06.02.2019](#)

De sentrale delene av nasjonalt villreinområde som omfattes av områder vernet etter naturvernloven er avmerket som båndlagte områder i kommuneplanens arealdel. Vernebestemmelsene gjelder for disse områdene. Nasjonalt villreinområde utenfor verneområdene er derimot ikke markert som båndlagte områder i kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanens arealdel viser at reguleringsplanene for Grødalen fortsatt skal gjelde. Dette gjelder både reguleringsplan for Grødalen vedtatt i 2011 og reguleringsplan for Grødalen vedtatt i 1994 som gjelder området ved Orabekken.

I tillegg er det tatt med hensynssone landskap H550_1 som gjelder hele området inkludert fjellgardene og seterdaler.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Horisontal sort skravur med oransje bakgrunn viser hvor eksisterende reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Skrå sort skravur viser hensynssone landskap H550_1.

Hensynssone landskap øvre Sunndal H550_1 omfatter hele Grødalen sammen med fjellgardene og tilgrensende seterdaler. Her gjelder følgende bestemmelser ifølge kommuneplanens arealdel:

- Landskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljø, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv. Området omfatter Grøvvassdraget med fjellgardene og seterdalene som er prioritert som nasjonalt verdifullt kulturlandskap og utvalgte kulturlandskap i jordbruket. I dette området er det store verdier knyttet til friluftsliv, kulturlandskap, kulturminner, kvartærgeologi, botanikk og villrein.
- Det skal som hovedregel ikke etableres nye felt for fritidsbebyggelse ut over det som allerede er godkjent i regulerings- eller kommuneplan.
- Det gis mulighet til å utvikle eksisterende turistbedrifter knytt til eksisterende bygninger og seteranlegg. Ny virksomhet og ferdsel skal vurderes i forhold til villrein. Det kan tilrettelegges for friluftsliv og ferdsel i dalområdene for å redusere ferdsel inn i villreinområda.

Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i landskapet som er egna til å visuelt skjemme kulturminneverdiene eller opplevelsen av det helhetlige kulturlandskapet.



Vurdering av området for Orabekken i henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel sier at reguleringsplanen plana fra 1994 fortsatt skal gjelde for området ved Orabekken. Allerede regulerte hyttepunkt i området skal derfor videreføres.

Et vedtak av ny plan for Orabekken som ble utredet i 2011 vil føre til at arealgrensen for dette området økes fra 80m² til 100m² per tomt/feste. En økning av arealgrensen på 20 m² vurderes som en liten økning. Det vil ikke medføre nye felt for fritidsbebyggelse og vi vurderer at økning på 20m² per tomt/feste vil ha begrenset virkning for hensynene som skal ivaretas, jfr. hensynssone H550_1 i kommuneplanens arealdel.

I planprosessen i 2011 var planen for hele Grødalen inkludert området ved Orabekken ferdig utredet med høring av berørte parter og myndigheter, og alle innsigelser var trukket.

I planen vedtatt i 2011 var det tatt med bestemmelser for å ivareta viktige forhold som blant annet krav om god terrengtilpasning, maks fylling 1 meter, kun ett separat uthus/anneks på maks 25m² maks 6 meter fra hytta, bruk av naturmaterialer og mørke jordfarger, gjerde skal ikke være tillatt unntatt maks 30m² ved hyttenes inngangsparti, alle tiltak skal utformes slik at beitedyr ikke kan sette seg fast eller skades mm. Samme bestemmelser som ble vedtatt i 2011 foreslås nå tatt med for området ved Orabekken.

Foreslått plankart og bestemmelser for reguleringsplan for Orabekken vedlegges. Merknader til forslaget sendes Sunndal kommune innen 28.10.2019.

Med hilsen
Sunndal kommune

Harriet Berntsen
fung. plansjef

Berit Skjevling
Arkitekt

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

- Vedlegg:
3. Reguleringsplan for Grødalen vedtatt 08.08.1994, plankart
 4. Reguleringsplan for Grødalen, bestemmelser revidert 1999
 1. Reguleringsplan for Grødalen - Orabekken, plankart
 2. Reguleringsplan for Grødalen - Orabekken, bestemmelser

Kopimottakere: