Sunndal kommune

Arkivsak-dok.	22/01459-36
Saksbehandler	Berit Skjevling

Saksgang	Møtedato	Saksnummer
Formannskapet	15.10.2026	40/26

Saksframlegg

Reguleringsplan for Grødalen, endring for servicebygg, 1.gangs behandling

Kommunedirektørens innstilling:

Sunndal formannskap sender forslag til endring av reguleringsplan for Grødalen ut på høring og offentlig ettersyn.

Endringen gjelder plassering av et garasje/toalettbygg innenfor parkeringsområdet i Grødalen vist på vedlagte tegning og bestemmelser.

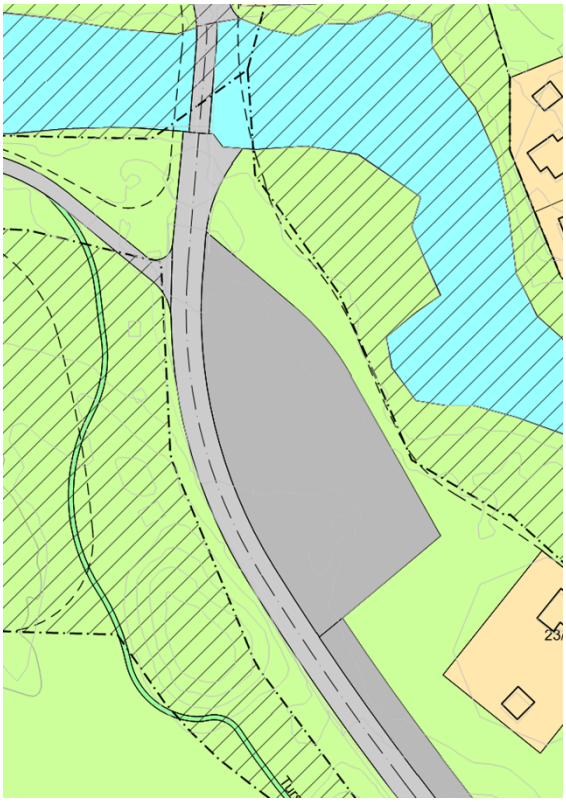
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 og 12-11.

Saksopplysninger

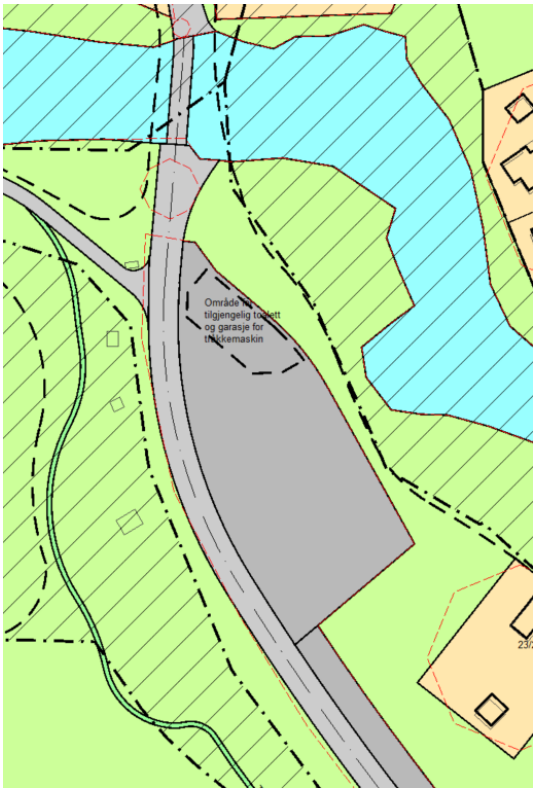
Denne saken gjelder endring av reguleringsplan for plassering av et garasje/toalettbygg innenfor parkeringsområdet ved Steinbrua i Grødalen.

Bakgrunnen for endringen er at det er behov for et sanitæranlegg for å betjene friluftsområdet Grødalen og en garasje for tråkkemaskina som lager skiløyper i Grødalen.

Endringen innebærer at det reguleres inn byggegrense med bestemmelser for plassering av et garasje/toalettbygg i enden av parkeringsplassen og at det tas med bestemmelser om utforming av anlegget.



Figur 1 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan. Lys grå er veg, litt mørkere grå er parkeringsområde



Figur 2 Utsnitt av planforslaget med regulering av plass for garasje/toalettbygg i nordre enden av parkeringsområdet vist med sort stiplet linje

Vurdering

Beskrivelse av planforslaget:

Plassering

Av hensyn til adkomst både sommer og vinter og at denne parkeringsplassen er hovedadkomsten for besøkende til dalen er det hensiktsmessig at tilgjengelig toalett for allmennheten anlegges her. Dette gjelder også for garasje for tråkkemaskina. Pga. adkomst og snøforhold er det uheldig å legge garasje for tråkkemaskina lengre øst i dalføret. Det er også ved Steinbrua at brøytet veg stopper og går over til skiløype vestover dalen.

Det er en fordel å samle de to formåla i en bygning, og kommunen vurderer at plassering mot enden av parkeringsplassen er fordelaktig, både med hensyn til at toalettet skal bli godt tilgjengelig for publikum og at avstanden for tråkkemaskina til skiløypa skal bli kortest mulig.

Det er lagt vekt på at bygget skal ha lett tilgang og en god og funksjonell plassering.

Utforming

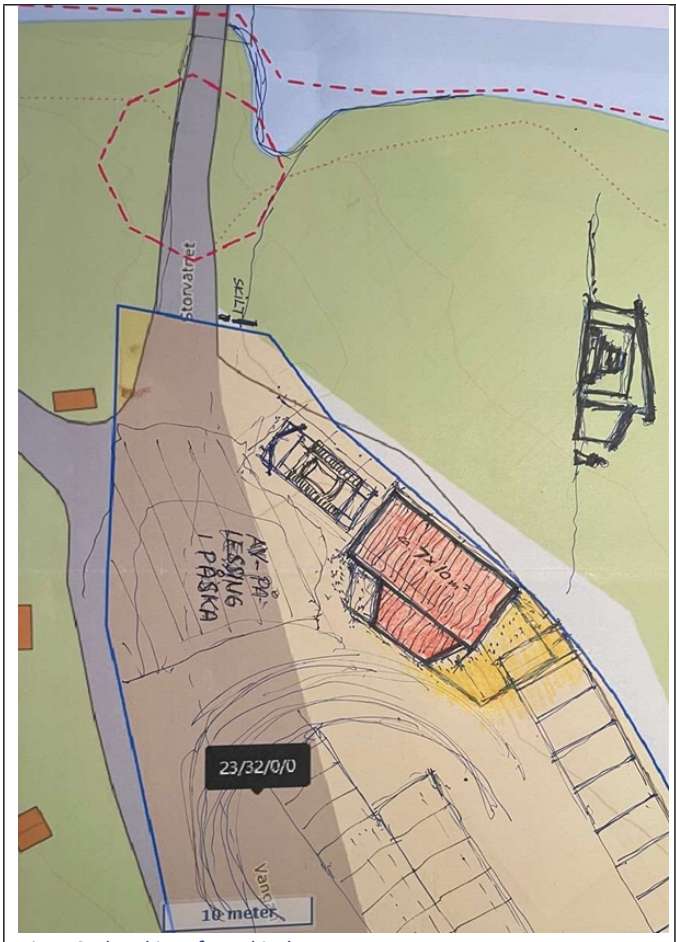
Arkitekt Eivind Bjørbekk og landskapsarkitekt Jostein Bjørbekk har laget skisser for utforming av plassen og bygget. Det er tatt hensyn til at bygget skal ha lett tilgang, være vakkert i utseende og ha en god og funksjonell plassering

Bygget plasseres så nær kjørevegen til Steinbrua som mulig av hensyn til:

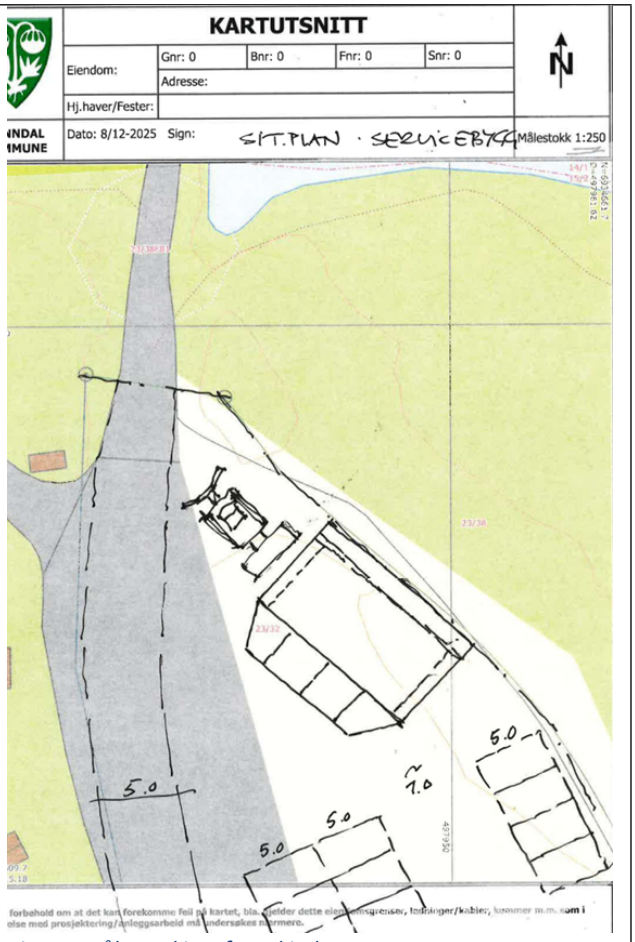
- maksimal utnyttelse av parkeringsplassen

- kort og lett adkomst til løypenettet dvs. Steinbrua for løypemaskina
- unngå konflikt med påsketrafikken og av-/pålessing fra biler.

Løypekjøring skjer oftest til tider da det ikke er av-/pålessing fra biler, dvs. det forventes lite til ingen konflikt mellom biltrafikk og kjøring av løypemaskin.



Figur 3 Planskisse fra arkitekt

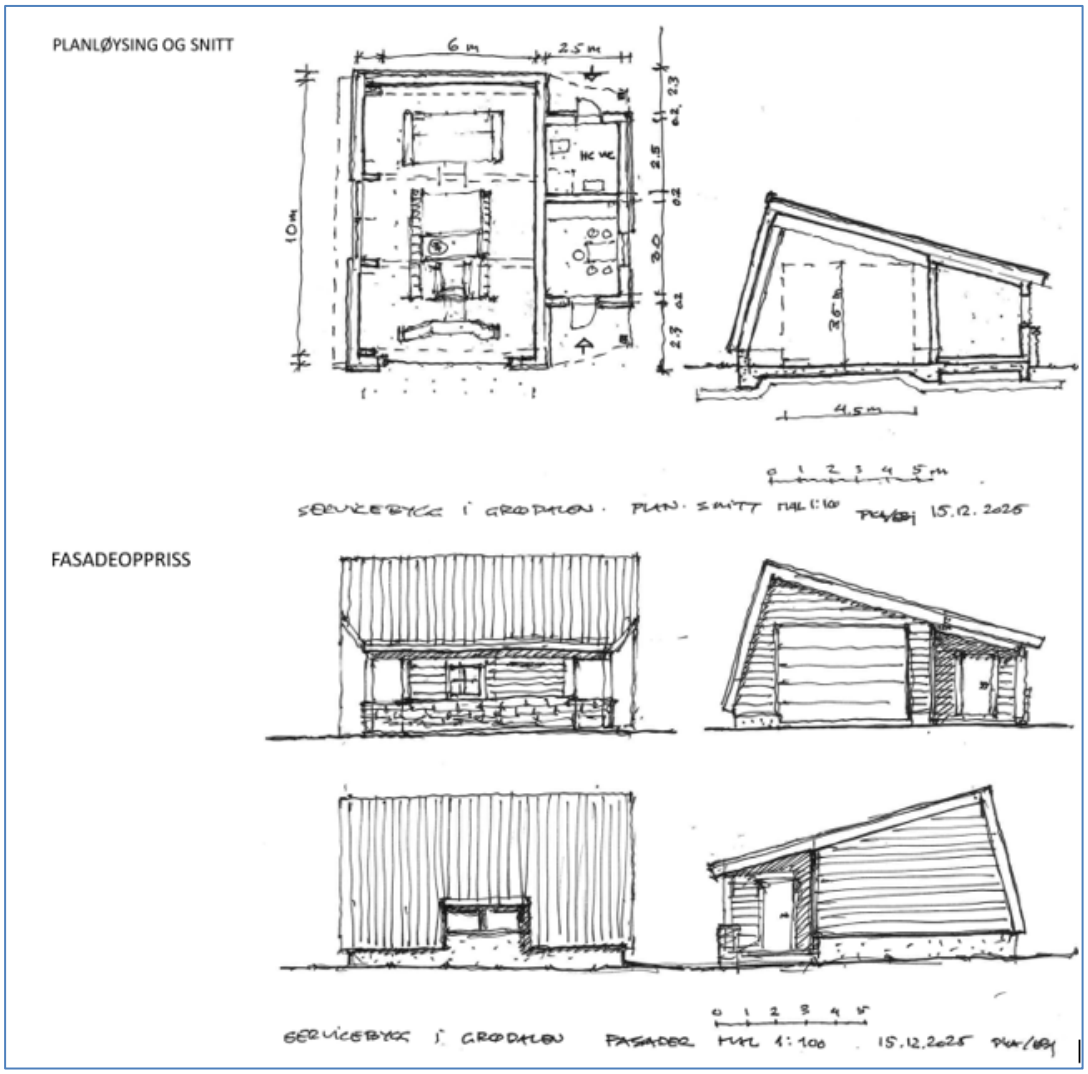


Figur 4 Målsatt skisse fra arkitekt

Utdrag fra dimensjonerende størrelser
Høyde tilpasses løypemaskina– 3,5 m Løypemaskin inkl. utstyr – bredde 3,43 m - lengde 7,7 m. Andre hensyn og behov: Oppstilling av løypemaskin utenfor garasjen, tilkomst tankbil for dieselfylling, plass til tank for svartvatten fra toalettanlegg med tilkomst for tømming, infiltrasjon av gråvann.



Figur 5 Perspektivskisse fra arkitekt



Figur 6 Tegninger av planlagt bygg fra arkitekt

Endring av reguleringsplanen

Ifølge reguleringsplanveileder fra regjeringen.no omfatter arealformålet parkering underformålene parkeringsplasser, parkeringshus/-anlegg og rasteplasser.
Et garasjebygg for tråkkemaskina med et offentlig tilgjengelig toalett og rasteplass vil derfor være innenfor gjeldende reguleringsformål.
Det forslås en endring av reguleringsplanen som innebærer at det tegnes inn byggegrense for plassering av et garasje/toalettbygg innenfor det regulerte parkeringsområdet med bestemmelser om utforming.

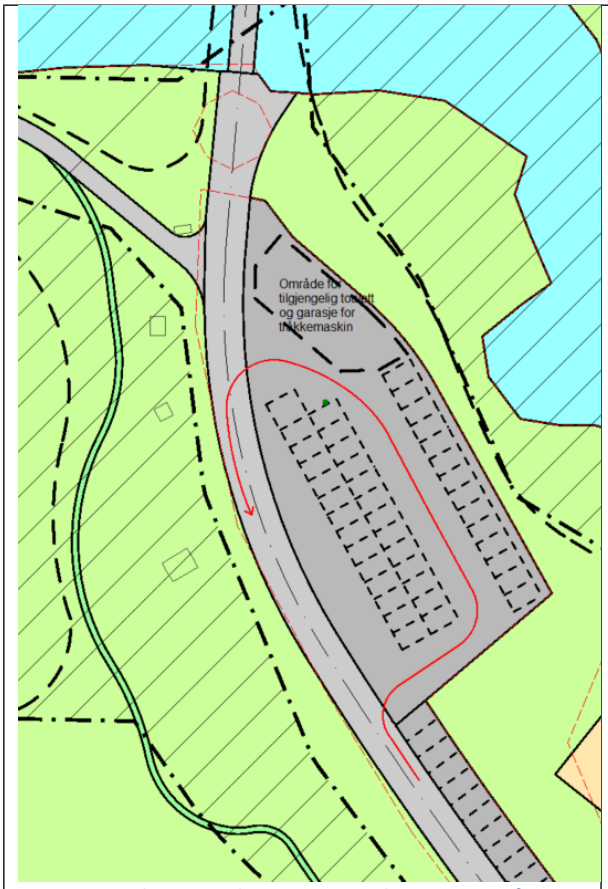
Plassering

Bygget plasseres i tråd med utredningene fra arkitektene om å få en effektiv og god organisering av parkeringen, tilgang til toalettet og driften av tråkkemaskina. Det er derfor behov for å legge bygget mot nord og øst på parkeringsplassen. Området er allerede oppfylt og opparbeidet som en grusbelagt plass. Bygget plasseres inne på det oppfylt område med 1 meter fra eiendomsgrensen. Av hensyn til omgivelsene er bygget utformet med skrå flater som bidrar til å dempe virkningen av bygget i landskapet.

Kommunens vurdering er at plassering inn til 1 meter fra eiendomsgrensen er nødvendig for adkomsten til parkeringsplassen. Av hensyn til effektiv drift, vedlikehold og snøbrøyting av parkeringsplassen bør

det legges til rette for mulig innkjøring i den ene enden av parkeringsplassen og utkjøring i den andre enden. En slik løsning vil også gi en bedre og mer oversiktlig trafikkstrøm på parkeringsplassen, og er bedre for brøyting og drift.

Å trekke bygget 4 meter fra eiendomsgrensen mener kommunen er uheldig i forhold til adkomsten til parkeringsplassen. Bygget plasseres på allerede oppfylt område og får skrå flate i bakkant mot eiendomsgrensen. Utenfor parkeringsplassen er det ubebygd naturområde som er avsatt til LNF – område. Kommunen kan ikke se at dette har vesentlig negativ virkning for LNF-området på naboeiendommen. Fordelene med denne plasseringen nord og øst på plassen vurderes som klart større enn ulempene.



Figur 7 Reguleringsendring som viser byggegrense for servicebygg inne på plassen med sort stiplet linje. Parkeringsplasser er illustrert med stiplede linjer, kjøring gjennom parkeringsområdet er illustrert med rød linje.



Figur 8 Illustrasjon vist på flyfoto. Byggegrenser vist med blå stiplet linje.

På reguleringsforslaget er det lagt inn byggegrenser for bygget med tekniske anlegg, vist med sort stiplet linje. Fra før er det lagt inn byggegrenser mot vann og vassdrag vist med stiplet linje på det grønne området.

Bestemmelser

Det tas med forslag til reguleringsbestemmelser for utforming og bruken av det nye servicebygget. Bestemmelsene er justert i henhold til merknader fra Møre og Romsdal fylkeskommune om materialvalg og farge. Forslag til bestemmelse: Punkt 2.2 *c c Innenfor angitte byggegrenser på parkeringsplassen før Steinbrua tillates anlagt serviceanlegg med garasje for tråkkemaskin, offentlig tilgjengelig toalett og rasteplass med tilhørende tekniske anlegg. Bygget anlegges med skrå takflater. Maks mønehøyde 6,5 meter. Til utvendig kledning og tak skal det benyttes naturmaterialer som tre, tømmer, skifer, naturstein*

eller torv. Farger skal være dempa og i jordtoner for å sikre god tilpassing til landskapet. Samtidig med bygging av garasje for tråkkemaskin skal det også bygges et offentlig tilgjengelig toalett.

ROS-analyse for plassering av servicebygg på området

Det er tidligere gjennomført ROS-analyse ved utarbeidelse av reguleringsplanen for Grødalen. Den inneholder vurdering av skredfare, utglidning, ustabile grunnforhold, flom og flomskred, lyngbrann/skogbrann, ekstremvær, farlige terrengformer, brann- og ulykkesberedskap og vannforsyning og drikkevann. Det vises til kapitel 4 i planbeskrivelsen.

I forbindelse med endring av planen er det foretatt en ny gjennomgang av aktuelle tema i ROS-analysen. Det vises til endringer i kapitel 10 i planbeskrivelsen.

Natur og vassdrag
Siden parkeringsplassen er oppfylt fra før blir det ikke nye inngrep i naturen og LNF-området. Servicebygget kommer ikke nærmere vann- og vassdrag enn allerede anlagt parkeringsplass. Hensynet til vann- og vassdrag skal også ivaretas ved valg av løsninger iht. gjeldende bestemmelsene om vann og avløp i reguleringsplanen. Det settes av plass for tekniske løsninger på plassen innenfor byggegrensen ved siden av servicebygget slik at dette ikke berører naturen og LNF-området ved siden av. Kantsonen mot vassdraget blir beholdt som i dag.

Vannforsyning og drikkevann

Når det gjelder vannforsyning- og drikkevann er det ikke tillatt med infiltrasjon av svartvann i Grødalen av hensyn til drikkevannskilder og vassdrag. Som toalett tillates biodo med lukket beholder, forbrenningsdo eller vannbesparende toalett som bruker maks 1 liter vann per spyling. Avløp fra toalett skal føres til tett tank. Avløpsløsninger i Grødalen er nærmere vurdert og beskrevet i planbeskrivelsen kapitel 10.6.

Naturfarer

Det er foretatt en ny gjennomgang av sikkerhet mot naturfarer i dette området i forbindelse med tiltaket.

Skredvurdering er tidligere blitt gjennomført av fylkesgeolog Einar Anda ved utarbeidelse av reguleringsplanen for Grødalen og ligger til grunn for faresonene for skred i reguleringsplanen. Det vises til kapitel 4.A i planbeskrivelsen. Snø- og steinsprangfaren i området er avklart, og parkeringsplassen ligger godt utenfor skredfarlig område. Området ligger også utenfor det nye aktsomhetskartet for jord- og flomskred.

Parkeringsplassen ligger innenfor det nye aktsomhetsområde for flom. Flomfaren er derfor vurdert nærmere. Garasje og toalett har sporadisk opphold og vurderes å falle inn under sikkerhetsklasse F1. Parkeringsplassen ligger på kote 736. Parkeringsplassen er tidligere oppfylt. Terrenget mot elva ligger på kote 735. Kotehøyden på selve elva og elvebunnen framkommer ikke av kommunens grunnkart men ligger lavere enn dette. Elva i området er bred med et åpent løp. Dette er en kommunal parkeringsplass. Området ligger i kort avstand fra Storvatnet som har stor vannkapasitet. Det har etter kommunens kjennskap ikke forekommet flom på parkeringsplassen fra elva. Det er også bygd ny bru med betydelig større vannkapasitet enn den gamle steinbrua som var en lavere og tettere konstruksjon.

Vurdering av isgang og bruer. Det er av og til isgang på elva. Oppe ved Storvatnet er det et gammelt vad med steiner som hindrer større ismengder fra vannet å tette igjen elveløpet. Avstanden fra vadet til

brua er kun 200 meter slik at mengder is blir begrenset. Den nye brua har også en åpen konstruksjon som gjør at vann og is lett kan passere.



Figur 9 Flyfoto over området, vi ser vadet ved utløpet fra Storvatnet, og Steinbrua og parkeringsplassen lengre øst. Fra vadet til Steinbrua er det ca 200 meter.



Figur 10 Foto av den nye «Steinbrua»



Figur 11 Foto av den nye Steinbrua. Parkeringsplassen sees i bakgrunnen

Flom fra elva ble vurdert ved bygging av ny bru ved Steinbrua. Den nye «Steinbrua» er dimensjonert med en slank konstruksjon som ikke skal hindre flomvann i elva å passere, og slik at området ikke står i fare for å bli oppdemmet ved flom eller isgang.

Det vurderes at området på parkeringsplassen er tilstrekkelig sikkert mot flom for plassering av planlagt garasje og toalettbygg.

Innspill til planforslaget:

Planendringen ble sendt på høring som mindre endring av reguleringsplan i brev datert 20.03.2026. Det kom inn merknader til denne høringen fra Statsforvaltaren, Møre og Romsdal fylkeskommune, NVE og Ivar Magne Gravem. Høringsbrevet og merknadene er vedlagt.

Kort resyme av innkomne merknader samt kommunens vurderinger:

1. Merknad fra Statsforvaltaren 25.03.2026.
   Statsforvaltaren har ut frå sine ansvarsområder ingen merknad.

2. Merknad fra Ivar Magne Gravem 16.04.2026.
   Et bygg som inkluderer garasje for tråkkemaskin fremstår som et drifts- og teknisk anlegg som ikke er forenlig med formålet med statlig sikret friluftsområde. Krever derfor at saken behandles gjennom full reguleringsprosess. Krever at det opprettholdes minimum 4 meters avstand til naboeiendom. Det foreslåtte tiltaket representerer et avvik fra de forutsetningene som lå til grunn for salget av arealet i 2019. Den foreslåtte kombinasjonen med garasje for tråkkemaskin kan vi ikke akseptere.

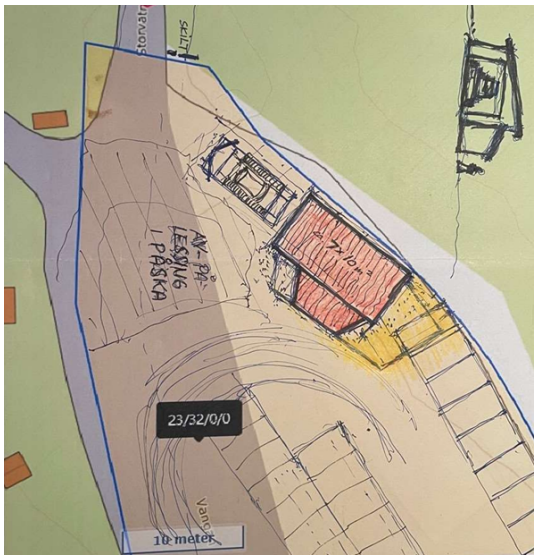
   Kommentar:

   Kommunen har søkt om forskyving av det statlig sikra området og vi har fått svar fra Miljødirektoratet om at de samtykker til omsøkte omdisponering og grenseendring av det statlig sikrede arealet. Reguleringsendringen blir behandlet som full reguleringsprosess med 1. gangs

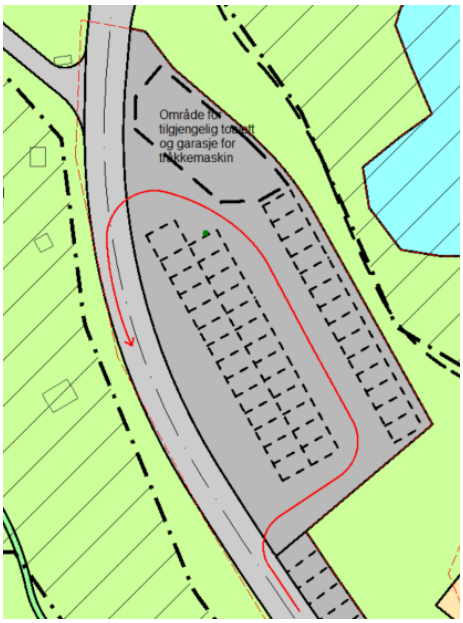
behandling, deretter offentlig høring og ettersyn og til slutt sluttbehandling i Sunndal kommunestyre.

Plasseringen av tiltaket er vurdert ut fra å få en god tilpassing til omgivelsene. Kommunens vurdering er at plassering inn til 1 meter fra eiendomsgrensen er nødvendig for adkomsten til parkeringsplassen. Av hensyn til effektiv drift, vedlikehold og snøbrøyting av parkeringsplassen bør det legges til rette for mulig innkjøring i den ene enden av parkeringsplassen og utkjøring i den andre ende. En slik løsning vil også gi en bedre og mer oversiktlig trafikkstrøm på parkeringsplassen, og er bedre for brøyting og drift.

Å trekke bygget 4 meter fra eiendomsgrensen er uheldig i forhold til adkomsten til parkeringsplassen. Bygget plasseres på allerede oppfylt område og får skrå flate i bakkant mot eiendomsgrensen. Utenfor parkeringsplassen er det ubebygd naturområde som er avsatt til LNF-område. Kommunen kan ikke se at dette har vesentlig negativ virkning for LNF-området på naboeiendommen. Fordelene med denne plasseringen nord og øst på plassen vurderes som klart større enn ulempene.



Figur 12 Skisse fra arkitekt



Figur 13 Utsnitt fra forlaget. Parkeringsplasser er illustrert med stiplede linjer og kjøring gjennom parkeringsområdet er illustrert med rød linje.

Figur 14 Skisse som viser at servicebygget (her vist med rødt) må plasseres mot nord og øst for å få en effektiv inn og utkjøring av parkeringsplassen. Plass for svingradius og parkeringsplasser er vist sør for servicebygget.

Ved kjøp av arealet i 2019 var arealet regulert til offentlig parkeringsplass. Dette var for at alle skulle få tilgang til friluftsområdene i Grødalen med tilstrekkelig offentlig parkering både sommer og vinter. For mange er vinterbruken avhengig av at det er skiløyper de kan bruke. Det er derfor nær sammenheng mellom behovet for parkeringsplasser og tilgang til skiløyper for allmennheten. Både parkeringsplasser og garasje for tråkkemaskin tjener samme saken som er å legge til rette for allmennhetens friluftsliv vinters tid. Vi kan ikke se at det er noen konflikt i å benytte arealet til dette.

Tråkking av skiløyper blir i Grødalen utført på dugnad av hytteierlagets medlemmer. Andre steder vi har vært på befaring til som f.eks. i Helgetunmarka og Trolltind så er det grunneierne som drifter oppkjøring av skiløyper.

Kommunen finner ikke noen klausuler i kjøpet som ble gjort i 2019. Når det gjelder tillatt arealbruk styres dette av reguleringsplan. Ved vedtakelse av en reguleringsendring er det den nye planen som gjelder.

3. Merknad fra Møre og Romsdal fylkeskommune 07.04.2026.
Møre og Romsdal fylkeskommune vurderer at tiltaket inneber varig omdisponering av statleg sikra friluftslivsområde og påverkar friluftslivsverdiane i området. Tiltaket kan derfor ikkje behandlast som ei mindre reguleringsendring. Dersom garasjen framleis ønskjast etablert i området, må kommunen søkje om varig omdisponering av det sikra arealet i tråd med Miljødirektoratets retningslinjer. Presisere bestemmelsene om materialvalg tydelegare. Bør nemne konkrete materiale, til dømes tre, tømmer, skifer, naturstein eller torv. Det bør også gå fram kva slags takmateriale som er ønskt, slik at både kledning og tak vert tydeleg avgrensa med omsyn til materialbruk. Det kan vidare vere føremålstenleg å spesifisere at fargar skal vere dempa og i jordtonar for å sikre god tilpassing til landskapet.

Kommentar:
Merknaden tas til følge og endringen behandles som ordinær reguleringsendring, det blir derfor ny høring og offentlig ettersyn etter 1. gangs behandling.
Kommunen har søkt om forskyving av det statlig sikra området og vi har fått svar fra Miljødirektoratet datert 09.09.2026 om at de samtykker til omsøkte omdisponering og grenseendring av det statlig sikrede arealet.
Bestemmelsen om utforming presiseres i henhold til deres innspill. Det tas med at i utvendig kledning og tak skal det benyttes naturmaterialer som tre, tømmer, skifer, naturstein eller torv. Farger skal være dempa og i jordtoner for å sikre god tilpassing til landskapet.

Når det gjelder tak har arkitekt for prosjektet tegna skrå takflater i ulik vinkel, se figur 5 og 6. Dette er en form som er brukt tidligere på publikumsbygg i øverbøgda (Sunndalporten og Fale grendahus) og som vi mener vil passe også på dette bygget for å dempe høydevirkningen. Ved bratte takvinkler må det benyttes tre eller skifer, mens slakere tak kan ha torv. Taktekking innenfor de angitte naturmaterialene avklares derfor nærmere i byggesak.

4. Merknad fra NVE 14.04.2026.
NVE rår Sunndal kommune til å oppdatere ROS analysen for planendringa med relevant kunnskapsgrunnlag. NVE rår til at det blir gjort vurderingar på om tryggleiken for planlagt tiltak oppfyller tryggleikskrava mot flaum og skred i byggteknisk forskrift (TEK17) §§ 7-2 og 7-3.

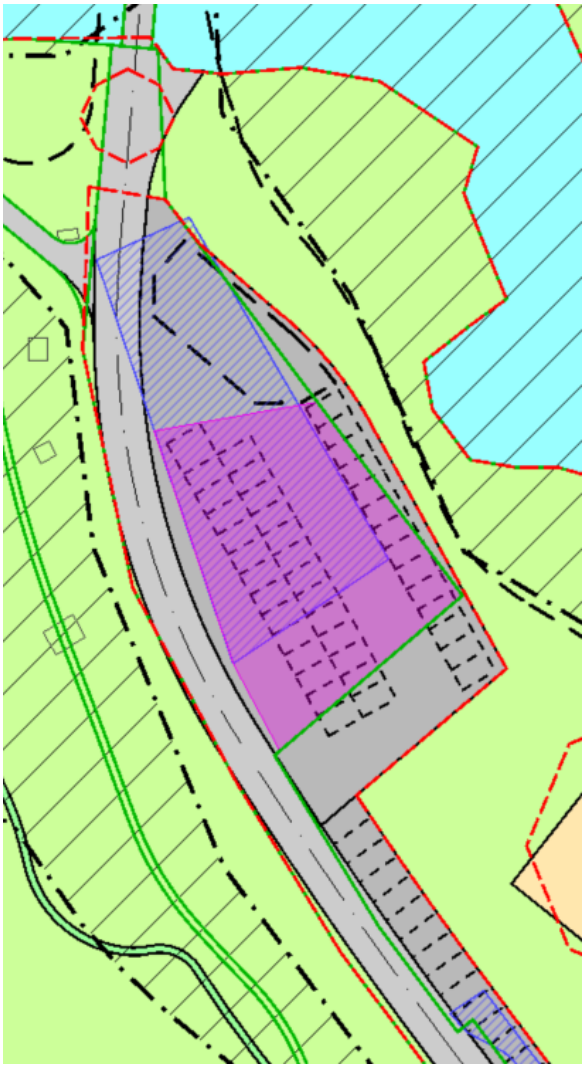
Kommentar:
Når det gjelder ROS-analyse for endringen vises det til planbeskrivelsen kapitel 10.12. side 122.

Forskyving av det statlig sikra området
Kommunen søkte om forskyving av det statlig sikra området i brev datert 30.06.2026.

Kart fra søknaden:



Statlig sikra friluftsområde er markert med blå skravur. Dette arealet er 996 m2 stort



Forskyving av det statlig sikra friluftsområdet markert med rosa farge. Forskjøvet areal har samme størrelse 996 m2.

Merknad fra Møre og Romsdal fylkeskommune 09.07.2026

Møre og Romsdal fylkeskommune avga merknader til søknaden i brev datert 09.07.2026 stilet til Miljødirektoratet med kopi til kommunen. Møre og Romsdal fylkeskommune hadde følgende konklusjon:

Møre og Romsdal fylkeskommune vurderer at tiltaket inneber ei varig omdisponering av statleg sikra friluftslivsområde. Forskyvinga av arealet ser likevel ut til å kunne gjennomførast utan reduksjon av friluftslivsverdiane dersom erstatningsarealet får same juridiske sikringsstatus og vilkåra lengre ned blir lagt til grunn. På dette grunnlaget tilrår fylkeskommunen at Miljødirektoratet kan vurdere å godkjenne søknaden.

Fylkeskommunen vil likevel ikkje rå frå at søknaden blir innvilga, under føresetnad av at:

1. Det statleg sikra arealet ikkje blir redusert i omfang og at parkeringskapasiteten i det nye området blir like stor.

2. Bygget blir avgrensa til det omsøkte arealet og utforma med låg visuell påverknad, naturtilpassa materialbruk og dempa fargar.

3. *Toaletta skal vere offentleg tilgjengeleg*.

Svar på søknaden fra Miljødirektoratet 08.09.2026

Miljødirektoratet hadde følgende konklusjon:

Som rettighetshaver i Grødalen statlig sikrede friluftslivsområde del av gnr. 23 bnr. 32 samtykker Miljødirektoratet til Sunndal kommunes omsøkte omdisponering og grenseendring av det statlig sikrede arealet. *Når endringen er vedtatt, må kommunen sende oss SOSI-fil over ny områdeavgrensing slik at kartobjekt FS00001845 i Naturbase kan endres.*

Kommentar:

Planforslaget er utformet i henhold til Miljødirektoratets samtykke til omdisponering og grenseendring av det statlige sikra arealet.

Servicebygget plasseres i nordenden av grusplassen der det smalner av og det statlig sikra arealet forskyves mot sør slik at parkeringskapasiteten på det statlige sikra arealet blir opprettholdt. Det planlagte bygget, inkludert tekniske løsninger, avgrenses til byggearealet. Det er tatt med bestemmelser om at bygget skal tilpasses landskapet osv. for å gi minst mulig visuell påvirkning, samt at det skal ha offentlig tilgjengelig toalett.

Foreslåtte bestemmelse: 2.2 c *Innenfor angitte byggegrenser på parkeringsplassen før Steinbrua tillates anlagt serviceanlegg med garasje for tråkkemaskin, offentlig tilgjengelig toalett og rasteplass med tilhørende tekniske anlegg. Bygget anlegges med skrå takflater. Maks mønehøyde 6,5 meter. Til utvendig kledning og tak skal det benyttes naturmaterialer som tre, tømmer, skifer, naturstein eller torv. Farger skal være dempa og i jordtoner for å sikre god tilpassing til landskapet. Samtidig med bygging av garasje for tråkkemaskin skal det også bygges et offentlig tilgjengelig toalett.*

Ved vedtakelse av reguleringsendringen vil kommunen sende Miljødirektoratet SOSI-fil over ny områdeavgrensing slik at kartobjekt FS00001845 i Naturbase kan endres.

Vedlegg

545506Plankart med endring inntegnet A3 M1000
545507Bestemmelser Grødalen endring nytt punkt 2c.c
545508Høringsbrev 20.03.2026
545509Høringssvar fra Statsforvaltaren 25.03.2026
545510høringssvar fra Møre og Romsdal fylkeskommune 07.04.2026
545511Hørinssvar fra NVE 14.04.2026
545512Høringssvar fra Ivar Magne Gravem 16.04.2026
545513Søknad om forskyving av statlig sikra friluftsområde 30.06.2026
545514Merknad til søknaden fra Møre og Romsdal fylkeskommune 09.07.2026
545515Svar fra Miljødirektoratet 08.09.2026
545521Planbeskrivelse for reguleringsplan for Grødalen, oppdatert med endringer