Reguleringsplan Grødalen

Vedtatt 22.06.2011

Planbeskrivelse

Planbeskrivelsen er tillagt nye kapitler (10.1 – 10.12) som viser endringer av planen

Sunndal kommune
Plan-, miljø- og næringstjenesten

Utskrift 01.10.2026

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Bakgrunn 9

1.A. Årsak 9
1.B. Planstart 9
1.C. Medvirkning 9
1.D. Innkomne innspill etter varsel om oppstart 9

2 Gjeldende planer og retningslinjer 16

2.A. Rikspolitiske retningslinjer, lover og forskrifter 16
2.B. Fylkesplaner 18
2.C. Kommuneplan 19
2.D. Bebyggelesplan 23

3 Området, natur- og kulturkvaliteter 24

3.A. Kultuminner 24
3.B. Friluftsliv 24
3.C. Natur 25
3.D. Landskap 26

4 Samfunnssikkerhet og risiko og sårbarhetsanalyse 27

4.A. Vurdering av risikofaktorer i planområdet 27
4.B. ROS-analyse for endringer av planen 29

5 Planforslaget 30

5.A. Mål 30
5.B. Beskrivelse av planen 30
5.B.1. Avgrensing av planområdet 30
5.B.2. Byggeskikk og landskapshensyn 30
5.B.3. Kulturminner og kulturlandskap 36
5.B.4. Veger og parkeringsplasser 36
5.B.5. Areal for friluftsliv, stier og løyper 39
5.B.6. Vann, avløp, renovasjon 39
5.B.7. Energiløsninger 42
5.B.8. Grustak 43
5.C. Konsekvenser 43

5.D Saksframlegg 1.gangs behandling og utlegging til offentlig ettersyn 50

6 **Høring og offentlig ettersyn 52**

7 Tilråding 78

8. SLUTTBEHANDLING 82

9. KLAGER ETTER PLANVEDTAK 85

9.1 Klage vedrørende hyttetomt fra Eli Naustbakk 85
9.2 Klage på rasvurdering fra Lars M. Bjørbekk 86
9.3 Klage på vedtak fra Mathea Bjørkhaug og Kjell M. Skålvoll 88

10. ENDRINGER AV PLANEN 89

10.1 Endring av bestemmelse om utforming av bebyggelsen 09.05.2012 90

10.2 Endringer med forskyving av hyttetomter 09.05.2012 92

10.3 Endring av bestemmelsene om veger og tomteplassering 04.11.2014 97

10.4 Omregulering fra gangveg til kjøreveg i felt 6, 04.11.2014 99

10.5 Forskyving av en hyttetomt, 22.10.2015 103

10.6 Endring av bestemmelser om toalett, mønehøyde og takvinkel, 31.05.2016..... 104

10.7 Endring med forskyving av hyttetometer, 25.04.2017 108

10.8 Endring av parkeringsplasser langs Grødalsvegen 23.05.2019..... 110

10.9 Endring av bestemmelsene om parkering, 06.10.2022..... 117

10.11 Omlegging av skiløype forbi Gjerdavangen og Tøftvangen 17.10.2024..... 118

10.12 Forslag til innregulering av plass for garasje for tråkkemaskin og toalett på parkeringsplassen ved Steinbrua 122

ROS-analyse for plassering av servicebygg på området 127
Innspill til planforslaget: 130

1 Bakgrunn

1.A. Årsak

Den første reguleringsplanen for Grødalen ble vedtatt i 1972. Gjeldende plan ble vedtatt 08.08.94, med senere endring av bestemmelsene 16.08.99. Denne planen ble revidert i 2011-2012 slik at den ble oppdatert etter nytt lovverk.

Arealdelen av kommuneplanen for Sunndal 2007-2015 som ble vedtatt 29.08.07 trekker opp premisser for revideringen av reguleringsplanen for Grødalen.

1.B. Planstart

Annonse

Planstart ble kunngjort i Driva og Aura avis 05.10.2006

Brev

Det ble sendt brev til enkeltpersoner, organisasjoner, kommunale organer og statlige fagmyndigheter ifølge adresseliste.

1.C. Medvirkning

Møter om planarbeidet

Det er blitt avholdt flere møter om planarbeidet. Den 21.08.08 ble det avholdt møte med representanter fra Øvre Grødal grunneierlag. Den 12.03.09 ble det avholdt møte med reprenentanter fra hytteeierlaget og grunneierne. Nytt møte ble avholdt den 31.08.09 og den 21.09.09.

Befaring

Den 22.10.08 og 29.10.08 ble det avholdt befaring hvor representanter fra grunneierne, hytteeierlaget og fylket deltok sammen med kommunens representanter.

1.D. Innkomne innspill etter varsel om oppstart

Det gis i det følgende et resyme av innkomne innspill til planarbeidet som kom etter varsel om oppstart. (Merknader innkommet etter 1.gangs behandling og utlegging til offentlig ettersyn på et senere stadium behandles under merknadsbehandlingen)

Øvre Grødal grunneigarlag, 28.08.06

Det er til nå oppført ca. 275 private hytter i Grødalen.

Ved å utvide feltene, ta i bruk nye områder og planlegge videre ut ifra en arealgrense på 80 kvm, bør det etter vår mening kunne gjennomføres en vesentlig fortetting av hytter. Vi har kartlagt nye områder/tomter som kan være egnet for framtidig hyttebygging.

Planen må også omhandle adkomst/parkering, båtopplag, veduttak, kabelframføring og avløp/gråvann.

Grødalen hytteeierlag, 19.10.06	Etter avstemming på medlemmsmøte i Hytteeierlaget går styret inn for økt arealgrense til 100 m2. Det er grunnlag for å vurdere søknad fra Jan Sivertsen om parkeringsplass og adkomstveg – samt andre forespørsler om vegframføring ifb. med planrevisjonen.
Jan Sivertsen, 17.02.05	Reglene for parkeringsplasser og adkomstvei har vel ikke vært endret på bortimot 30 år. Det hadde kanskje vært på tide med en ansiktsløftning av reglementet. Veier og parkeringsplasser må gis spesielt oppmerksomhet i forslag til ny reguleringsplan.
Magne Grimstad, 27.10.06	Søknad om tildeling av to festepunkt for hytte på parsell gnr. 26, bnr. 10
Kristiansund og Nordmøre Turistforening, 03.11.06	Man bør være tilbakeholden med å øke arealgrensen per hytte. Ønsker forbud mot båtopplag i det fri utenom områder spesielt avsatt til formålet. Forbud mot flytebrygger og utlegg ønskes også. Forundrer oss over at det legges nye elektriske linjer inn i hyttedaler der man strengt tatt ikke trenger strøm.
Odd Kalvø, 08.11.06	Det er i dag ca 20 hytter som har behov for parkeringsplass på Hafsåsen.
Jostein Bjørbekk, 09.11.06	Grødalens mest sårbare områder er liene. Hytter større enn 80m2 oppe i liene vil gi større terrenginngrep og eksponering. Må være restriktiv til anledning til å bygge veger i lisonen. Det bør kunne vurderes å åpne for større hytter i dalbunnen. Veger og parkeringsplasser bør ha lav standard og ligge i dalbunnen. Begrens tillatt fargebruk til naturfarger. Hyttene i Grødalen bør ha torvtak. Det må gis retningslinjer for bruk av lys utendørs. Nok med 2 grustak i dalen. Ikke nye private naust som privatiserer strandlinja og hindrer ferdsel langs vannet. Behov for restriksjoner med hensyn til vann og avløp? Sette opp noen enkle klare regler for hogst. En sti på hver side av dalen + noen tverrforbindelser Det er OK med en skiløype innover dalen.

Tormod Sotnak, 14.11.06	På Hafsåsen er det godt over 20 hytteiere men kun plass til 5-6 biler. Det må være minimum plass til 30 – 40 biler for det er en god del dags-turister som benytter terrenget.
Per Brøste, 20.11.06	I eksisterende hytteområder må fortetting unngås. Enkelte tomter i dalbunnen kan vel kanskje tåle større hytter men liene er sårbare. Bør kunne bygges veg der det ikke blir for store terrenginngrep. Parkeringsplasser bør legges litt i skjul. Praktisk med 2 grustak som i dag. Vanlige naust blir for dominerende ved de små vatna. Vedhogst må kunne tillates så det ikke gror igjen. Eksisterende og nye stier og skiløyper må kunne ryddes.
Morten Sørdal, 21.11.06	Ønsker å få utvidet og forbedret parkeringsplass på toppen av Hafsåsen.
Trine Løken, 22.11.06	Ber om at vegen fra Geitarsteinen opp til parkeringen på Hafsåsen forbedres.
Thomas og Hilde Pape Bjørseth, 20.11.06	Kan ikke se at å øke arealgrensen til 100m2 vil ha store konsekvenser. Hyttestørrelsen må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Godkjenning må basere seg på at bebyggelsen tilpasses omgivelsene og terrenget og god byggeskikk. Økning i antall tomter vil føre til større inngrep ved utbygging av veinett, parkeringsplasser og annen infrastruktur. Det bør legges opp til gode løsninger for adkomst med bil der dette er forsvarlig. La hytteeierne som ønsker det få muligheter til å legge inn vann med krav om tilfredsstillende rensing.
Pål Bergan-Skar, 04.12.06	Før man legger ut flere tomter må parkeringsplasser, båtopplag etc sikres for eksisterende hytteeiernes-/ brukernes behov. Strøm bør ikke legges inn i Grødalen. Er skepisk til flere hytter i Grødalen av hensyn til viltområder og vilttrekk. Må ta vare på kulturminner som fangstgroper/systemer og områdene rundt Vangshaugen og Alfheim.
Helge Holten, 29.11.06	Ønsker utvidelse av parkeringsplass ved Hafåsbakken.

Eilif Birkeland, 05.02.06	Har lenge hatt behov for en enkel miljøtilpassa kjøreveg fram til hytta.
Norges vassdrags- og energiverk, 05.12.06	Det må ikke bygges så nært bekker og vann at ferdsel langs vassdragene blir vanskeliggjort. Planen må ikke føre til hinder/vanskeligheter for eksisterende og planlagte høyspentlinjer, kraftverk etc.
Astrid Ottem Andersen, 11.12.06	Viser til byggeskikkveileder for fritidsbebyggelse i Rennebu kommune som inneholder mange gode råd for å bevare et verdifullt naturområde. Hyttene bør bygges slik at de er mest mulig skjult fra ferdselsårene. Arealgrense bør avhenge av beliggenhet og terreng og ikke være over 100m2. Flere mindre bygg er bedre enn et stort. Felles parkeringsplass eller vei til hver hytte tilpasses det enkelte området. Kun hovedvegen innover Grødalen bør gruses, ingen sideveger. Naust ved vatna bør ikke tillates da det vil forstyrre naturen og ferdselen langs vanna. Vedhogt bør tillates i samråd med grunneier.
Sunndal Energi, 11.12.06	Forslag til tekst kan være at strømforyning i Grødalen utbygges fortrinnsvis med kabel, men at det kan aksepteres linjeframbygging i kortere delstrekninger.
Naturvernforbundet i Sunndal	I stedet for strømtilførsel ønsker Naturvernforbundet at hytteeierne satser på fortsatt bruk av alternative energikilder. Ved strømframføring bør det innføres restriksjoner på bruk av lys. Er svært skeptiske til innlagt vann da dette krever avløp og innebærer omfattende inngrep i naturen. Grødalen bør bevare sin tilgjengelighet for allmennheten istedenfor å utbygges og dermed framstå som en privatisert dal. Reinstrekk ned fra Vanslia og forbi Tøftvangen bør utredes nærmere.
Nordmøre jordskifterett, 07.02.07	Søker på vegne av eierne gnr. 23 bnr. 10 om tre nye tomter på eiendommen.
Gyda Gravem, 14.06.07	Søker om å få fradelt fem tomter på gnr. 23 bnr. 10. Det er muligens 2 tomter som allerede er innregulert her men som ikke er bebygd.

Eistein Grødal, 10.12.07	Det må tas hensyn til at dalen grenser opp mot nasjonalpark og landskapsvernområder med sårbare naturverdier. Vi har trolig et rimelig stort trekk av villrein over dalen, flere plasser. Ønsker ikke utviding av arealgrensen på hyttene. Å legge til rette for strøm er helt unødvendig da vi kan bruke solcellepanel etc. Strøm vil også føre til krav om enda mer komfort og lysforurensning. Innlagt vann vil føre til problemer med avløpsvann med negative konsekvenser for naturen.
Møre- og Romsdal fylke, 15.12.06	Automatisk freda kulturminner må få et eget punkt i planen. Tilrår at planområdet blir utvida slik at en sikrer alle de bevaringsverdige bygningsmiljøene og kulturlandskapene i området. Svøu, tunet på Jenstad, tunet på Svisdal (spesielt gamlestova) og Alfheim er eksempler på kulturmiljø i fredningsklassen. Utbygging bør skje ved fortetting innenfor etablerte hyttefelt, men unngå fortetting ved de gamle setrene. Reguleringsplanen må ta hensyn til landbruksinteressene med beiting i området. Viktig å opprettholde trekk-korridorene tvers over dalen. Fortetting må fortrinnsvis skje inne i de etablerte hyttefeltene. Kan ikke tilrå generell vegadkomst til hyttene. Må ta hensyn til fribelte på inntil 100m rundt vassdraget. Kommunen må vurdere forskrift om konsekvensvurdering §4 Utfordringene kan løses gjennom en reguleringsplan under forutsetning om at denne omfatter det meste av området, også hytteområdene Røymoen og Hafåsen. Hovedprosess og sluttvedtak må omfatte hele området og ikke bli delt i flere reguleringsplaner. Behov for offentlig parkering til friluftsformål må klargjøres.
Joar Løvsletten, 14.12.06	Rekreasjon basert på enkelt hytteliv og naturopplevelser bør står i sentrum. Landskapet må i størst mulig grad bevares, minst mulig tekniske inngrep, minimalt med forurensning. Ikke legge inn vann og strøm, restriksjoner på vegframføring, ikke brøyte lenger enn til Vanshaugen, restriksjoner på bruk av motorsag, stenge grustaket på Stortæla.

Ole Bruseth, 15.12.06	Dalens verdi blir best ivaretatt ved minst mulig inngrep. Framføring av strøm vil føre til stadig nye inngrep som på sikt vil redusere dalens verdi for alle brukerne. Det må ikke anlegges veger til hyttene. I stedet bør det satses på gode parkeringsplasser ved Grødalsvegen. Framfor en økning av hyttestørrelsen er en gjennomgang av diskrete tomter i terrenget langt å foretrekke. Satse på en fremtidsrettet hyttedal med bruk av alternativ energi, etterisolering og legge til rette for friluftsliv med dags- og fjellturisme fra inn- og utland.
Dovrefjellrådet, 18.12.06	I fylkesdelplanen anbefales det at det utarbeides en kommunedelplan for området Grødalen-Åmotan. Dette kan gi en del verdifulle avklaringer på et overornet nivå for det aktuelle LNF-området.
Tony Teoh Melkild, 03.01.07	Redd for at en utvidelse av parkeringsplass på Røymoen vil ødelegge hytteidyllen ved eiendom 13/16/0. Gammelvegen opp fra Geitarsteinen bør ikke utbedres da dette vil føre til trafikk tett innpå hyttene som ligger langs denne.
Magnhild Pape Meringen, 05.12.06	Bør være varsom med å fortette bebyggelsen for mye. Beholde Grødalen som moderat utbygd hyttedal med store og viktige arealer for mennesker og dyr. En økning til 120m2 vil gi større valgfrihet for den enkelte, men innenfor en ramme som samtidig ivaretar naturen og fellesskapets interesser. Ønsker framføring av strøm og forbud mot aggregat. Sette krav til rensing av gråvann som gjør det miljømessig forsvarlig å tillate at det legges inn vann på hyttene.
Nordmøre jordskifterett, 07.02.07	På vegne av eierne av gnr. 23 bnr. 10 søkes det om at det legges ut 3 nye tomter innenfor eiendommens grenser.
Erna Nisja-Ekle, 25.08.07	Ønsker plassering av tre hytter på Endreøya, gnr. 17, bnr. 13.
Karl Nydal, 11.08.08	Søker om å ta med to hytter med tomter på gnr. 15, bnr. 8.
May-Christin Odden Tøftvang, 17.07.09 Inge Jenstad, 17.09.09	Søker om 7 stk tomter på gnr. 17 bnr. 8 Tøftvangen Ønsker informasjon om planarbeidet. Påpeker problemet med at flere har tatt seg til rette og laget vei inn til hyttene.

Erna Nisja Ekle, 14.08.09	Informasjon om hvordan Endreøya er tenkt bygd ut med hytter tilpasset til skrånende terreng.
Magnhild og Frederik Meringen, 09.09.09	Ønsker innregulert to tomter på eiendommen.

2 Gjeldende planer og retningslinjer

2.A. Rikspolitiske retningslinjer, lover og forskrifter

Forskrift om konsekvensvurdering i kraft 01.04.05

Kommunen skal ta stilling om en reguleringsplan eller et tiltak må behandles etter forskrift om konsekvensvurdering.

Berørte myndigheter, parter eller interesseorganisasjoner skal, dersom de finner at reguleringsforslaget faller inn under forskriften meddele dette til ansvarlig myndighet.

I innspill ved oppstart fra Møre og Romsdal fylke tilrås kommunen å vurdere planen opp mot forskrift om konsekvensvurdering §4, som gir kriterier for når reguleringsplaner utløser KU.

§3 Planer og tiltak som skal vurderes etter forskriften §4

Her er opplistet de planer og tiltak som må behandles etter forskriften dersom de kan få vesentlig virkninger for miljø, naturressurser og samfunn. Punkt c) *skibakker og skiheiser, taubaner og tilknyttede anlegg, lystbåtanlegg, feriebyer og hotellkomplekser utenfor byområder, permanente campingplasser og temaparker. Punkt g) reguleringsplaner for utvikling av by og tettstedsområder.*

Revisjon av reguleringsplan for Grødalen vil etter vår vurdering ikke falle inn under denne type planer. Det vil være snakk om en natur- og landskapstilpasset fortetting innenfor eksiterende områder og ikke anlegging av nye typer tiltak som opplistet under §3 som må konsekvensutredes dersom de får vesentlige virkninger for miljø, naturressurser og samfunn.

Forskrift om konsekvensvurdering §4 Kriterier for vurdering av vesentlige virkninger for miljø, naturressurser og samfunn

§4 gir kriterier for når planer og tiltak etter §3 skal behandles etterforskriften.

I utgangspunktet har vi ovenfor vurdert at revisjon av reguleringsplan for Grødal ikke kommer inn under de typer planer som skal vurderes etter §4.

Verdier som skal hensyntas i området og overordnede prinsipper for reguleringsplanleggingen er dessuten utredet i kommuneplan for Sunndal 2007-2015, arealdelen. Se kapitell 2.C

Ny planlov i kraft 1.juli 2009

Planen må behandles etter ny planlov som trådde i kraft 1. juli 2009.

Ifølge ny planlov stilles det større dokumentasjon enn tidligere. Hvis vesentlig virkning for miljø og samfunn skal det utarbeides planprogram.

Ifølge ovenstående har vi vurdert at revisjon av reguleringsplan for Grødalen ikke kommer inn under vesentlighetskravet da det snakk om en natur- og landskapstilpasset fortetting innenfor eksiterende områder og ikke anlegging av nye typer tiltak. Det er en forutsetning at fortetting av hyttebebyggelsen skjer innenfor natur- og landskapsmessige forsvarlige rammer og at dette ikke vil få vesentlig virkninger for

natur og samfunn.

Planarbeidet har pågått flere år, og det er gjort et betydelig arbeid med tidligere annonsering, opprettelse av arbeidsgruppe med mer. Annonsering av oppstart av planarbeidet i 2006 var grundig med opplisting av hvilke tema planarbeidet skal ta sikte på å utrede. Det er i planprosessen videre opprettet arbeidsgruppe med representanter fra både grunneiere og hytteeiere som har deltatt i felles møter. Program og prosess for arbeidet er således allerede opprettet, og vi ser ikke grunn til å foreta en ekstra behandling av dette på nytt.

Ny planlov fastslår også at hvis vesentlig virkning for miljø eller sammfunn *eller* vesentlig endring av kommuneplan skal panbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensvurdering – av planens virkninger for miljø og samfunn.

Forholdet til vesentlige virkninger er beskrevet ovenfor. Når det gjelder forholdet til overordnet plan er revisjon av reguleringsplan for Grødalen er i tråd med de overordnede prinsippene som er gitt i utredningen av kommuneplan for Sunndal 2007-2015, arealdelen.

Selv om vi mener planen ikke faller inn under de formelle kravene til planprogram og konsekvensvurdering ønsker kommunen å få en god plan som ivaretar verdiene i området. Som bakgrunn for planen og medtatt i planbeskrivelsen ligger derfor en utredning av de viktige natur- og miljøkvalitetene i området og gir en vurdering og beskrivelse av planens virkninger for disse.

Planlov § 1-8 Forbud mot tiltak m.v. langs sjø og vassdrag

Det er generelt byggeforbud i 100-meters beltet langs sjø og vassdrag. Forbudet gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplenens arealdel eller reguleringsplan.

Lov om motorferdsel i utmark og vassdrag

Ifølge loven er motorferdsel ikke tillatt i utmark og vassdrag. Det er visse unntak som følger direkte fra loven blant annet transport i forbindelse med jord- og skogbruksnæring.

Veg i utmark som ikke er opparbeidd for kjøring med bil, anses i denne lov som utmark.

Når særlige grunner foreligger kan kommunen etter søknad gi tillatelse til motor- eller luftfartøy som ellers ikke kan finne sted etter loven. Dette kan gis for bestemte høve eller bestemte tidsrom.

Lov om friluftslivet

Ifølge loven kan enhver ferdes til fots, med hest, kjelke, tråsykkel eller lignende i utmark hele året.

Med utmark mener denne lov udyrket mark som ikke reknes like med innmark.Som innmark eller like med innmark reknes i denne lov gårdsplass, hustomt, dyrket mark, engslått, kulturbeite og skogsplantefelt samt liknende område hvor almenhetens ferdsel vil være til utilbørlig fortrengsel for eier eller bruker.

I innmark kan enhver ferdes til fots i den tid marken er frosset eller snølagt, dog ikke i tidsrommet fra 30. april til 14. oktober.

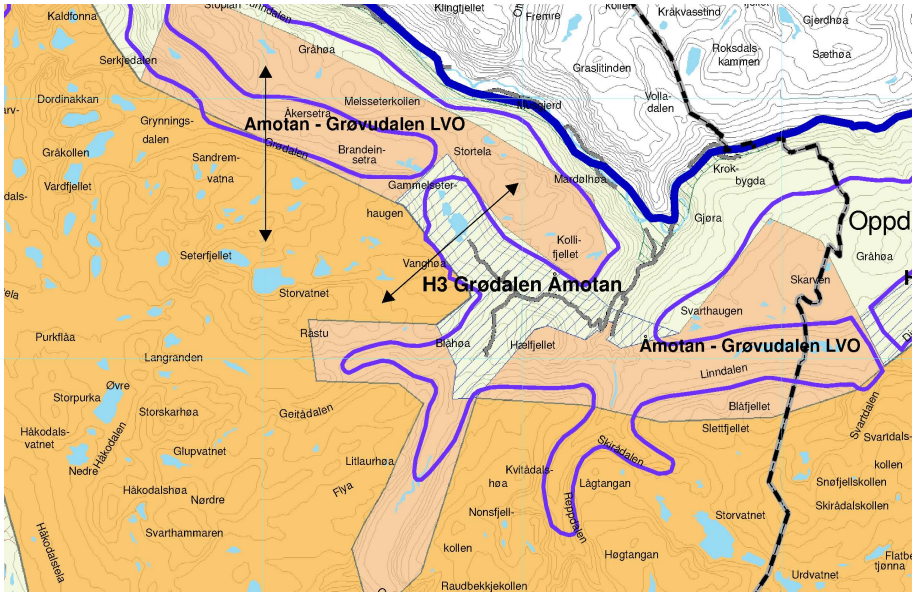
2.B. Fylkesplaner

Fylkesdelplan for Dovrefjellområdet

Målet med fylkesdelplan for Dovrefjellområdet er å sikre en bærekraftig og langsiktig areal- og ressursforvaltning i planområdet. Dette innebærer å ivareta fjelløkosystemet med villrein som nøkkelart, sikre inngrepsfrie naturområder, sikre kulturminner og kulturlandskap og legge til rette for et aktivt friluftsliv. Det skal legges til rette for bærekraftig næringsutvikling i planområdet som bidrag til å sikre livskraftige bygdesamfunn. Dette skal skje på en slik måte at det ikke forringer verneverdiene.

Grødalen ligger i sone H hvor kommunedelplaner er under utarbeidelse / bør utarbeides.

Plankartet viser videre leveområder for villrein på fjellområdene på begge sider av Grødalen og at det er trekkveier tvers over dalføret.



Fylkesdelplan for inngrepsfrie naturområder

I Sunndal ligger størstedelen av INON-områdene i områder vernet etter naturvernloven. Fortetting av hytteområdene i Grødalen vil ikke endre utstrekningen av INON-områdene da fortetting skjer i tilknytning til eksisterende hyttebebyggelse.

2.C. Kommuneplan

Kommuneplan Sunndal 2007-2015

I kommuneplan for Sunndal 2007-2015, arealdelen er det foretatt en utredning av området fjellgardene-Åmotan-Grødalen utenfor vernet område.

Forholdt til fylkesdel-planens tilrådning

Fylkesdelplanen har en tilråding om kommunedelplan for dette området. Kommunen har i stedet søkt å løse de overordnede planutfordringene i området gjennom en tilstrekkelig detaljering av kommuneplanens arealdel.

Innhold i kommune-planens utredning for området

Områdets verdier knyttet til kvartærgeologi, botanikk, zoologi, kulturlandskap og kulturminner er utredet.

Det er videre trukket opp prinsipper for hytteutbygging innenfor området med overodnede prinsipper, vurdering av arealgrense, atkomstveger/parkering, tomtestørrelse, byggeskikk, energiløsninger, vann/avløp/renovasjon, arealer til friluftsliv og grusuttak.

Nedenfor følger et utdrag av utredningen i kommuneplanen:

Verdier

I dette området er det store natur- og kulturlandskapsverdier. Disse er godt dokumenterte, bl.a. i fagrapporter til verne- og fylkesdelplanarbeidet. Verdiene er knyttet til både kvartærgeologi, botanikk, zoologi kulturland-skap og kulturminner.

Kvartærgeologi

De viktigste kvartærgeologiske forekomstene i Grødalen er kartfestet og vist på temakart vernede vassdrag. Imidlertid er tilsvarende forekomster i Lindalen (i Åmotan-Grøvudalen landskapsvernområde) bedre utviklet og av vesentlig høyere verdi. På grunn av lett tilgjengelighet er likevel forekomstene i Grødalen av stor pedagogisk interesse, og viktige for landskapets egenart. Flere av disse forekomstene ligger i vassdragssonen og sikres gjennom bestemmel-sene for denne.

Botanikk

Områdene med prioriterte naturtyper er kartfestet gjennom registre-ringen av prioriterte naturtyper i Sunndal og er vist i plankartet og på temakart. Det bør ikke settes i verk tiltak som forringer naturverdiene i disse områdene.

Zoologi

Villreinen bruker tre forskjellige trekkveier for å krysse Grødalen, og det er de to østligste trekkveiene som vil bli mest berørt ved fortetting i de nåværende hyttefeltene. Dette gjelder spesielt den østligste trekkveien som går langs Orabekken og forbi Skardvangen og Tøftvangen. Det er viktig at disse ikke sperres av ny hyttebygging mer enn det som er tilfelle i dag. Det må videre tas hensyn til villreinens leveområde. Ved H.1 i Hafsåsen beiter bukk om våren og utover

forsommeren.

Biotoper for våtmarksfugl blir sikret om det tas hensyn til vassdragsområdet og verdifulle naturområder ved videre planlegging som skrevet over (kvartærgeologi/botanikk), rovfuglbiotopene er ikke aktuelle i noen utbyggingssammenheng.

Nasjonalt verdifullt kulturlandskap

Hele området rundt Grøvuvassdraget med fjellgardene og seterdalene er prioritert som nasjonalt verdifullt kulturlandskap som beskrives som følgende (Kilde: Naturbase DN):

Karakteristisk for området er de mange gamle gardene og setervollene. Svisdal og Jenstad er de eldste fjellgardene langs Grøvu. Trolig oppført i yngre jernalder, altså før år 1000. Hafsåsen og Svøu er sannsynligvis noe yngre. Det har vært en intensiv utnytting av dette fjellområdet. Mengden av setrer vitner om stor aktivitet. Utover 1900-tallet kom det store buskaper på beiting ved siden av de husdyra som husmennene hadde. Etter siste verdenskrig ble de aller fleste setrene nedlagt. I Grøvudalen er det ei seter igjen som driver med fullseterbruk, dvs. foredling av melka på setra.

Ivaretakelse av kulturlandskapet

I dag trues det tidligere åpne beitelandskapet av gjengroing. Dette gjelder nesten hele området unntatt jordbruksarealene rundt fjellgardene og enkelte setervoller.

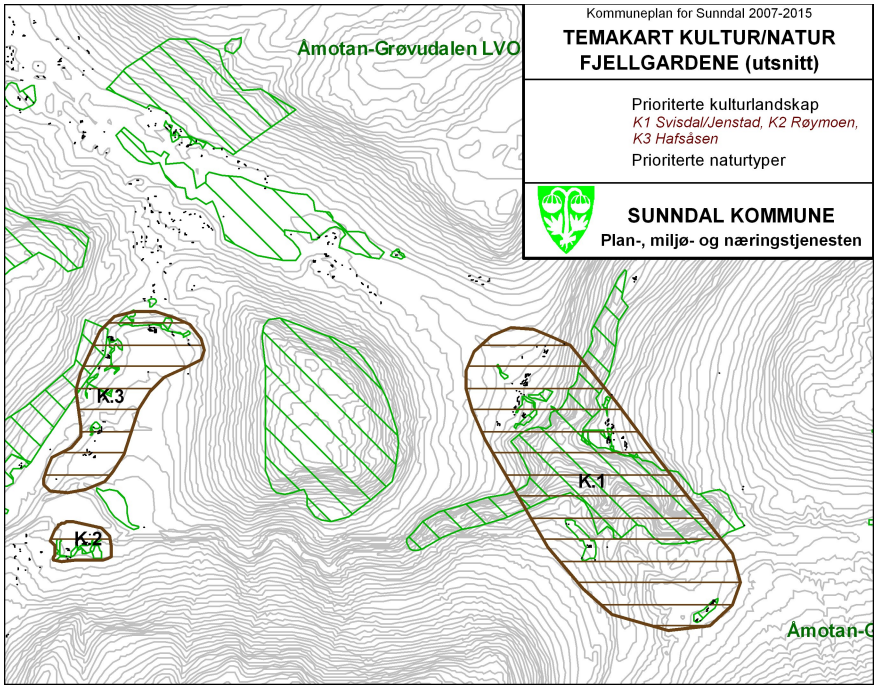
Det er et mål å holde jordbrukslandskapet åpent i disse områdene, og da er det helt nødvendig å opprettholde husdyrdriften. Det er viktig å legge til rette for at driften kan fortsette. Viktigste faktor for å få til dette er rammevilkårene for jordbruket. En kan komme i en situasjon der ivaretakelse av kulturlandskapet slik vi kjenner det vil avhenge av offentlig innsats om ikke rammevilkårene for jordbruket muliggjør fortsatt drift.

Avgrensning av svært verdifullt kulturlandskap

I lokal registrering av kulturlandskap er det avgrensa 3 svært verdifulle kulturlandskapsområder ved fjellgardene. Disse områdene er i dag i drift og har beholdt mye av sitt særpreg med et helhetlig og intakt jordbrukslandskap. Natur- og kulturverdiene spiller i lag og gir området store opplevelsesverdier. Kulturlandskapsområdene består både av verneverdige gardstun, setervoller, jordbruksarealer og randsonen rundt.

Disse tre områdene er vist på temakart:

- *Område K.1 omfatter fjellgardene rundt Åmotan; Svisdal, Lundlia og Jenstad med Middagshjellan*
- *Område K.2 omfatter området rundt Røymoen*
- *Område K.3 omfatter området rundt Hafsåsen*



Kartutsnitt over prioritert kulturlandskap ved fjellgardene i øvre Sunndal

Detaljplan for området ved Jenstad

Det har i planprosessen framkommet at det er behov for å fastsette nærmere bestemmelser for hvordan Jenstad gardene kan utvikles samtidig som en tar vare på stedets egenart og de bevaringsverdige elementene. Dette kan gjøres ved utarbeiding av reguleringsplan for området.

Hytter, prinsipp

Kommunen ønsker å fortette hytteområdene i øvre Grødalen. Videre å bygge ut det hytteområdet i eksisterende kommuneplan som er vist i Hafsåsen og nytt hyttefelt (innspill fra publikum i kommuneplanprosessen) i lia sydøst for Gjøra. Dette er tenkt løst gjennom reguleringsplanlegging.

De enkelte områder er beskrevet nedenfor.

Arealgrense hytter

Arealgrense for hytter i fjellområder inkl. uthus/anneks er i dag 80 m². Det åpnes for en generell hyttestørrelse på 100m2, inkludert uthus/anneks for eksisterende hytter. Dette etter vanlig byggesaksprosess hvor hensyn til landskapsestetikk, topografi og vegetasjon tas. For nye hytter gjennom fortetting legges samme areal på hytter til grunn gjennom reguleringsplaner.

Overordnede prinsipper

Det skal ikke gjøres nye inngrep
- i vassdragsområdet
- i områder med prioriterte naturtyper
- på setervangene.
- der villreintrekk krysser dalen
- ved fjellvatn (bygging av naust)

Det skal tas landskapsestetiske hensyn ved vurdering av plassering,

	størrelse, form og farge på hytter og andre inngrep, alle nybygg og andre inngrep må underordne seg terrenget.
Atkomstveger, parkering	*Eventuell vegatkomst til hytter må vurderes ut fra landskapsmessige og naturfaglige forhold. Noen steder, særlig i tørre deler av dalbunnen, vil det kunne anlegges enkle veger, mens man i myrlendt og hellende terreng ikke bør lage veger. Det må lages retningslinjer for utførelse med minst mulig terrenginngrep som mål.* *Parkeringsplasser anlegges i tilknytning til eksisterende og eventuelt nytt vegnett. Det er ikke noe mål at samtlige hytter skal ha veg til døra.*
Tomtestørrelse	*Med unntak av noen av de eldste hyttene er de fleste hyttene i Grødalen på punktfeste. Ved en eventuell omgjøring av disse til eiertomter og ved framtidig salg av tomter i stedet for punktfeste bør tomtene være små, slik at man unngår en privatisering av større områder rundt hyttene til fortrengsel for allmennhetens frie ferdsel. Maksimal tomtestørrelse foreslås satt til 1 daa.*
Byggeskikk	*Hyttene må innordne seg terrenget og det preg av tradisjonell seterdal dalen fortsatt har. Det må utarbeides retningslinjer i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan.*
Energiløsninger	*Strøm kan føres fram der det kan skje med beskjedne terrenginngrep.*
Vann, avløp og renovasjon	*Vann/avløp kan tillates der det kan skje med beskjedne terrenginngrep inklusive nødvendige anlegg for rensing. Utslippskrav i samsvar med forskrifter til enhver tid* *Renovasjon for hytter blir vurdert.*
Arealer til friluftsliv	*Traséer for stier og skiløyper må sikres i reguleringsplanene.*
Grusuttak	*Dagens løsning med 2 grustak i Grødalen (Vangan, Stortæla) må vurderes i planarbeidet. Ved behov vurderes grustak i ny plan i lia sørøst for Gjøra i reguleringsplan.*
Grødalen	*Det er i dag ca 275 hytter og 70 ubebygde tomter i Grødalen fra Svisdalen til og med Stortæla. Kommunen har et ønske om å legge til rette for flere hytter i Grødalen ved å åpne for fortetting i eksisterende hyttefelt, i tillegg til nye felt H1 og H2. I Grødalen er dette tenkt ved utarbeidelse av flere reguleringsplaner for området, og i utgangspunktet skal det planlegges for*

en vesentlig økning av antall tomter.

Avgrensing *Fortetting i Grødalen forutsettes å skje innenfor dagens hytteområde som framgår av kommuneplankartet.*

2.D. Bebyggelesplan

Gjeldende bebyggelsesplan

Gjeldende bebyggelsesplan ble vedtatt 08.08.94. Bestemmelsene ble sist revidert 16.08.99

Planen omfatter hytteområdene i Grødalen langs Fjellgardsvegen og Grødalsvegen inn mot Stortela.

Plankartet er av eldre dato og trenger oppdatering særlig av hensyn til teknisk framstilling.

Rasvurdering i gjeldende plan.

Det foretatt en enkel rasvurdering under utarbeidelse av gjeldende plan, men konsulent ble ikke brukt.

Forslag om økning av Arealgrenser i bebyggelsesplanen

I 2008 fremmet det faste utvalget for plansaker i kommunen forslag om endring av arealgrensen i gjeldende plan fra 80 m2 til 100 m2. Saken ble sendt på høring til lag, organisasjoner og offentlige myndigheter sammen med annonsering i pressen.

.

Økonomi og planutvalget som fast planutvalg vedtok den 1.4.2008 følgende endring i bestemmelsene for bebyggelsesplan Grødalen ved at § 5, første ledd får følgende ordlyd:
Av hensyn til den totale belastning av hyttebyggingen innenfor planområdet og for å sikre denavstanden som planen forutsetter mellom de enkelte hytter i feltene, har økonomi- og planutvalget

fastsatt maksimum bebygd areal på hver hyttetomt til ***100m2*** *inklusive overbygde terrasser og eventuelle uthus eller anneks.* ***Dette er å se på som en øvre grense, bebygd areal skal vurderes i forhold til terrengtilpasning og hensyn til naboer i det enkelte tilfelle.***

Etter klagesak ble vedtaket opphevet av Fylkesmannen i Møre og Romsdal. Begrunnelsen var saksbehandlingsfeil i forbindelse med høring og begrunnelse.

3 Området, natur- og kulturkvaliteter

Kommuneplan Sunndal 2007-2015, arealdelen

I kommuneplan for Sunndal 2007-2015, arealdelen er det foretatt en utredning av verdier knyttet til kvartærgeologi, botanikk, zoologi, kulturlandskap og kulturminner for hele området fjellgardene-Åmotan-Grødalen. Områdets. Kap 2.C

Herunder utredes området for reguleringsplan for Grødalen nærmere med blant annet framstilling av temakart for å få fram de ulike verdiene innenfor området.

3.A. Kultuminner

Automatisk fredet

På ryggen mellom Storvatnet og Fiskbuvatnet er det en registrert fangstlokalitet med 6 fangstgroper.

Det er antakeligvis flere fornminnelokaliteter i dalføret som ennå ikke er registrerte. Observerte terrengformasjoner viser mulige fangstlokaliteter i området ved Hammartjønna og i lia ved Vangbekken. Ved Hammartjønna er det mulig steinalderbosetting.

Seterområder og bruk

I Øvre Grødal er det seterområde på Gammelsetra og Vangan. Ved Tøftvangen og Gjerdvangen er det to fraflyttede bruk. Nylykkja er en liten plass med slåtteeng.

Eldre seterhus og bygninger med omkransende beite- og slåttemark utgjør fine kulturmiljø i landskapet i Grødalen. Det er ønskelig med mer beiting for å holde områdene åpne, rydding av kratt og skog er også ønskelig. Det bør ikke plasseres ny bebyggelse inne på setervollene.

3.B. Friluftsliv

Stier og løyper

Dalen er mye brukt til friluftsliv både sommer og vinter. Det går flere oppmerkede turstier gjennom dalen både på lang og på tvers. Viktige stitraseer er blant annet stiene langs vannene. Fra Vangshaugen turisthytte går det stier i flere retninger; innover dalen langs vannene, opp Svøulia og Vanglia, opp over fjellet til Sunndal og langs dalen mot Åmotan hvor den delvis går på begge sider av Grødøla. I tillegg er det flere stier opp til fjellene langs dalen blant annet til Hælfjellet, Mardølhøa, Svartsnyta osv. Det er viktig at stitraseer ikke stenges av ny bebyggelse.

Vassdragsområdet

Områdene langs elva og vannene har spesielt stor betydning for friluftslivet. Spesielt langs vannene er det mange fine bade- og fiskeplasser. Det er viktig å unngå fysiske inngrep og ny bebyggelse som kan ha negativ virkning på friluftsinteressene langs elva og vannene.

Skiløyper

Det har i de senere år blitt kjørt opp en hovedtrase med skispor langs dalen. Dette sporet følger stort sett åpne partier i terrenget som på sommerstid er åpne myrpartier og sommerveger.

Ellers er det vanlig med skiturer utenom preparerte løyper. Vanlige skiturer er opp Vangskardet til Råstu, opp Svøulia, opp mot Kvannfjellet og innover dalen mot Melseterkollen. Det bør unngås ny bebyggelse i skitraseene.

3.C. Natur

Naturtyper

Det er flere registrerte naturtyper i øvre Grødal. Disse er klassifisert som A (svært viktige) B (viktige) og C (lokalt viktige)

- Vangan (kalkrike enger) A. Ønskelig med mer beiting, rydding av buskas og småskog. Ikke gjødsling.
- Falkmyra (meanderende elv, flora og fauna m.m.) A. Unngå fysiske inngrep og forstyrrelser.
- Tøftvangen/Gjerdvangen (naturbeitemark / slåtteeng) B. Positivt at innmarka blir slått. Ønskelig med slått år om annet i naturengene. Ikke gjødsling.
- Skoglia ved Tøftvangen (skogsbeite, høstaudebjørkeskog) B. Bør unngå ytterligere hyttebygging oppover i de rike skogliene.
- Gammelsetra (naturbeitemark) B. Ønskelig med mer beiting og rydding. Ikke gjødsling.
- Nylykkja (liten plass med slåtteeng) C. Ønskelig med mer beiting, unngå gjødsling.

Dyreliv

Det er fastsatt at det går reinstrekk på tvers av dalføret mellom leveområdene på fjellområdene sydvest og nordøst for dalen, men vi har ikke noen offisiell registrering av nøyaktig hvor reinstrekkene over Grødalen går. Det er sannsynligvis snakk om flere trekkveier og at det er bukk som trekker på tvers av dalføret. Etter lokale observasjoner antakeligvis to trekk av bukk på tvers av øvre Grødalen. Ett i området Urdabekken-Vangbekken og ett i området Gammelseterhaugen-Hammartjønna. Vestenfor planområdet nedover dalføret mot Sunndalen er det sannsynligvis flere områder hvor reinen krysser dalføret.

Vassdragsområdet er leveområder for mange arter. Falkmyra er et verdifult våtmarksområde.

Disse områdene bør unngås ved ny utbygging.

Vassdragsbeltet verna vassdrag

Grødøla er en del av det vernede Grøvuvassdraget. Kommuneplanen viser vassdragsområde rundt elver, bekker og vann hvor inngrep bør unngås. Langs Grødøla er denne sonen 100 meter på hver side, ved Falmyra er området bredere pga våtmarksområdet. Større sidebekker har 100 meter på hver side, noe mindre bekker 50 meter.

3.D. Landskap

Grødalen er en u-formet dal som trekker seg i nordvestlig retning fra Åmotan i sørøst. Dalbunnen ligger på ca 700 meter og fjellsidene langs dalen strekker seg opp i 1300 meter. Dalen er opprinnelig en seterdal men dalen er mye gjenngrodd med løvskog de senere år.

Liene

Skogen strekker seg oppover liene, men enkelte steder er det åpnere terreng med åpne myrpartier, lyngrabber og svaberg. Grødalens mest synlige og sårbare områder er de åpne liene. En må unngå uheldige inngrep disse områdene.

Vannene

Det er 3 relativt store vann i øvre Grødal; Storvatnet, Fiskbuvatnet og Koksvikvatnet. Disse vannene ligger på rekke og rad fra Vangshaugen turisthytte og nordvestover og gir området ekstra store opplevelses-kvaliteter. Landskapsrommene rundt vannene har stor verdi og bør tas best mulig vare på.

Synlighet

Dalbunnen er relativt kupert og skogvokst og eksisterende hytter i dalbunnen er relativt lite synlige. Liene utenom myrpartier er også skogbevokst. Særlig de senere årene har også de innerste liene mot Stortela også vokst mye til. Eksisterende hyttebebyggelse i dalen ligger derfor relativt skjermet til. I myrlendt terreng er det imidlertid åpnere og der er det enkelte hytter som ligger mer åpent og eksponert til.

4 Samfunnssikkerhet og risiko og sårbarhetsanalyse

Ifølge § 4-3 i ny planlov skal det utarbeides en ROS – analyse som skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet i samfunns-planleggingen

Fylkesmannen har som ei teneste til kommunane utarbeidd ei sjekkliste som gir ein standardisert og forenkla framgangsmåte for slike undersøkingar i dispensasjonssaker, byggjesaker og reguleringsplanar/reguleringsendringar.

Der ein finn at det truleg eksisterar risiko må kommunen sjå til at det hentas inn tilstrekkelig fagkyndige vurderingar før planen vedtas eller byggeløyve vert given. Ev. må det hentas inn ekspertundersøking av risikoen.

Sjekklista er gjennomgått, risiko er vurdert og utfylt og ligger som vedlegg til planheftet.

Nedenfor er beskrevet en nærmere vurdering av risiko og sårbarhet i planområdet. Der det funnet mulighet for uakseptabel risiko skal det foretas en nærmere faglig vurdering.

4.A. Vurdering av risikofaktorer i planområdet

Naturgitte forhold, ras

Når det gjelder naturgitte forhold er det stein og snøskred som utgjør sannsynlig risiko innenfor planområdet. Deler av fjellsidene ligger innenfor potensielle fareområder for snøskred og steinsprang vist på kart utarbeidet av NGI. Disse områdene må vurderes nærmere før ny bebyggelse.

Høsten 2008 ble det foretatt befaring med fylkesgeolog Einar Anda. Vi gikk gjennom området og fylkesgeologen foretok en vurdering av hvilke områder innenfor de potensielle fareområdene som er han vurderte som sikre og hvilke områder det kunne være tvil om og hvor som det må foretas nærmere vurdering av geolog.

Planlagte nye hyttetomter er plassert på bakgrunn av befaringen med fylkesgeologen og opplysninger som er registrert om tidligere ras. Vi har imidlertid ikke fått endelig klarering av områdene fra geologen. Det vil derfor være behov for endelig avklaring i forhold til ras under høringsperioden av planen.

Det er ikke aktuelt å anlegge sikringstiltak for å bygge nye hytter i rasutsatte områder i Grødalen. Hytter kan bygges der det natur- og landskapmessig ligger til rette for det. Det det er rasfare kan det ikke bygges hytter.

Et alternativ er å gi tidsbegrensning av bruk av hytter i snøskredfarlige områder. Dette ansees ikke som en akseptabel løsning i Grødalen da de aller fleste også vil benytte hyttene om vinteren.

Utglidning/ ustabile grunnforhold/Flodbølger.	Liten risiko. Kommentar: Det er ikke registrert større utglidningsområder i dalen. Grunnforholdene i dalbunnen består av stabil morenegrunn. Det er ingen ustabile marine avsetninger i området.
Flom/flomskred	Liten risiko utenom bekkeløpene. Kommentar: Det tas forholdsregler om at nye hytter ikke legges langs bekkeløp hvor det er fare for flom/flomskred.
Radon	Liten risiko. Det er ikke foretatt radonmålinger som påviser Radon i grunnen i Grødalen. Hytter har mindre brukstid enn bolighus.
Lyngbrann/skogbrann	Liten risiko. Kommentar: Sannsynligheten for skogbrann/lyngbrann i området er liten.
Ekstremvær	Liten risiko. Kommentar: Konsekvens av ekstremvær er liten. Hytter bygges for generelt hardt vintervær på fjellet.
Fare ved regulerte vannmagasin.	Ingen risiko. Kommentar: Ikke regulerte vann i nærheten.
Farlige terrengformer etc.	Liten risiko. Kommentar: Ikke spesielt utsatt terrengformer i selve dalbunnen og det er liten sannsynlighet for at ulykker skjer pga farlige terrengformer her. Dalen omkranses imidlertid av et høyfjellsterreng med naturlig bratte fjellsider. De fleste vil imidlertid være oppmerksom på dette ved ferdsel i fjellområdet, og sannnsynligheten for ulykker er liten.
Farlige anlegg og virksomheter	Liten risiko.
Brann- ulykkesberedskap	Liten risiko. Kommentar: Brannvesenet har utstyr de kan bære med seg. Det er vann- og vassdrag i nærheten av hyttebebyggelsen. Det er begrenset adkomst for brannbil til hyttene, men det er ikke krav at hytter skal ha adkomst med brannbil. I påsketid med stor utfart har Røde kors beredskap med snøscooter i området.
Ulykker på transportnettet.	Liten risiko.
Ukontrollerte hendelser på infrastruktur	Liten risiko.
Transport av farlig gods	Ingen risiko. Det er ikke transport av farlig gods innen planområdet.
Magnetfelt/klatrefare på høspentlinjer	Liten risiko.

Forsyningstrygghet	Liten risiko.
Vannforsy-ning/drikkevann	Liten risiko. Kommentar: Det forutsettes at det ikke skal skal være forurensende utslipp fra hyttebebyggelsen. Det legges opp til en videreføring av biodo evt. forbrenniongsdo eller tilsvarende som ikke medfører noen risiko for utslipp av svartvann. Vannklosett som toalettløsning for fritidsbebyggelse tillates ikke. Eventuelle gråvanns-løsninger fra vask, dusj osv. skal utføres med forskriftsmessig rensing. **I 2016 ble toalettløsning vurdert på nytt se kapitel 10.5, følgende ble vedtatt:** **Som toalett i hyttene 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. Det må søkes om godkjenning på eget skjema**.
Spesielle brannobjekt	Liten risiko. Det er ikke spesielle brannobjekt innen området.
Gruver, åpne sjakter, militære anlegg, industri-, avfallsdeponi osv	Liten risiko. Det er ikke slike anlegg i området.
Sabotasje- terrormål	Liten risiko.

4.B. ROS-analyse for endringer av planen

ROS-analyser for endringer av planen er ligger under endringene i kapitel 10 i planbeskrivelsen

5 Planforslaget

5.A. Mål

Legge til rette for fortetting av hyttebebyggelsen innenfor natur- og landskapsmessige forsvarlige rammer. Ivareta landbruks- og friluftsinteressene i dalen.

5.B. Beskrivelse av planen

5.B.1. Avgrensing av planområdet

Reguleringsplanen omfatter hytteområdene i Grødalen. Innover dalen mot vest avgrenses planen mot landskapsvernområdet ved Stortela.

Mot syd tas med hyttebebyggelsen oppe på Åsen. Området tilsvarer i hovedsak gjeldende reguleringsplan for Grødalen.

5.B.2. Byggeskikk og landskapshensyn

Prinsipper for plassering av hytter i landskapet

Hyttene bør bygges slik at de er mest mulig skjult i terrenget. Åpne ekponerte lisider bør unngås. Det bør heller ikke plasseres hytter ved vann og vassdrag eller på setervoller. Viktige naturtyper og turtraseer bør unngås.

Økning av utnyttelses-graden i forhold til landskapet

Økning av utnyttelsesgraden med fortetting og økning av arealgrensen bør skje innenfor landskapsmessig forsvarlige rammer.

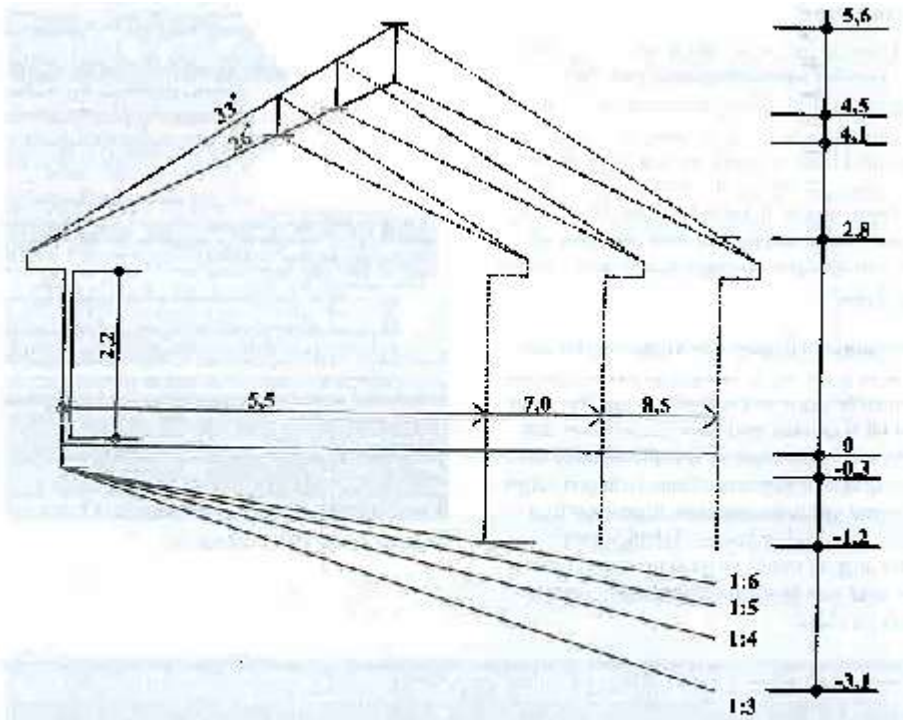
Terrengtilpassning og helningsgrad

Terrengets helningsgrad er avgjørende for om området egner seg til utbygging/fortetting.

I følge miljøverndepartementets veileder for planlegging av fritidsbebyggelse bør det ikke bygges i terreng brattere enn 1:4. En utbygging i slike områder vil kunne bli svært eksponert og få store terrenginngrep.

Ved utbygging av hyttene bør store skjæringer og fyllinger i landskapet unngås. Jo brattere terrenget er jo større krav setter dette til utforming av bebyggelsen.

Følgende snitt viser sammenhengen mellom helningsgrad, hyttebredde og høyde grunnmur/fylling/skjæring.



Skisse som viser forholdet mellom bygningsbredde og terrengfall/grunnmurshøyde samt bygningsbredde og takvinkel/mønehøyde, gitt en romhøyde på 2,2 meter. Tall i meter. Kilde: Oppland fylkeskommune.

Landskapsmessig sårbare områder

Grødalens mest synlige og sårbare områder er åpne lier. Videre har landskapsrommene rundt vannene meget stor opplevelsesverdi. En bør spesielt unngå uheldige inngrep i disse områdene.

Mer skjermede områder

Dalbunnen er relativt kupert og skogvokst og eksisterende hytter i dalbunnen er relativt lite synlige. Områder med høy trevegetasjon i lisidene er også mindre eksponerte enn de åpne mer myrlendte partiene i liene.

Fastsetting av utnyttelsesgrad

Fortetting med nye hyttetomter avklares i reguleringsplanen med angivelse av nye tomter/fester. Arealgrensen kan også avklares i plan med mulig differensiering av områdene med ulik arealgrense for ulike områder i forhold til hvor eksponerte de er og generell helningsgrad innenfor området. Kommuneplanen legger imidlertid føringer på generell hyttestørrelse på 100m2, men at det skal tas hensyn til landskapsestetikk, topografi og vegetasjon i hver enkelt byggesak.

Å avgrense områdene med hensyn til ulik arealgrense vil være krevende å utføre og få aksept for. Det vil hele tiden kunne finnes flatere partier innenfor feltene hvor terrenget tilsier at det kan bygges mer enn andre steder. På den bakgrunn vil det være mer akseptabelt å vurdere hver enkelt tomt og løsning innenfor maksgrensen.

Det foreslås derfor at arealgrensen for hytter økes til maksimalt 100m2 for alle feltene, men at det stilles strenge krav om god tilpasning til eksisterende terreng og landskap. Det spesifiseres i bestemmelsene at dette er en maksimal grense og kan kun tillates der det terreng- og landskapsmessig ligger til rette for det, og det kan

dokumenteres god landskapstilpassning uten store inngrep i eksisterende terreng.

Det blir derfor viktig at bestemmelsene om terrengtilpassning, form, farge, høyde og struktur på bebyggelsen utformes slik at på en best mulig måte fremmer landskapsmessige gode løsninger, og slik at uheldige løsninger kan avvises. Bestemmelsene bør derfor være mest mulig konkret.

Det foreslås derfor konkrete bestemmelser for å ivareta god terrengtilpassning av bebyggelsen. For å dempe virkningene av hyttene i landskapet skal hyttene plasseres lavt i terrenget. Det settes derfor grense for hvor høy fylling som kan tillates.

Det gis også bestemmelser om mønehøyde og retning, takvinkel, tilpasning av terrasse og krav til farger, form og materialer som glir best mulig inn i landskapet.

Møne- pillar og terrassehøyder måles i henhold til måleregler i teknisk forskrift.

Hvor stort hver enkelt skal kunne bygge blir dermed bestemt i hver enkelt byggesak på bakgrunn av terreng og valgt løsning. Dersom kravene til god terreng- og landskapstilpassning ikke oppnås må byggesøknaden kunne avvises. Dette stiller store krav til byggesaksbehandlingen og politisk behandlingen av eventuelle klagesaker. Det blir viktig at kravene om tilpassning til terreng og landskap blir opprettholdt ved byggesaksbehandlingen og eventuelle klagesaker.

Konklusjon arealgrense

Pga av dalens naturgitte beskaffenhet med relativt kupert og skogbevokst dalbunn og skogbevokste lisider vurderes det at maksimalt tillatt bebygd areal kan økes til 100m2. Dette er en maksimal grense og kan kun tillates der det terreng- og landskapsmessig ligger til rette for det, og det kan dokumenteres god landskapstilpassning uten store inngrep i eksisterende terreng.

Det settes konkrete bestemmelser for å ivareta god landskaps og terrengtilpassning av bebyggelsen.

Antall bygg per tomt/feste

Det ønskes opprettholdt strukturen med en hovedhytte per tomt/feste og at det i tillegg kan bygges ett uthus/anneks. Dette for ikke å få for mange bygg på tomta og slik at friareal imellom hyttene ikke tettes igjen. Uthus/anneks må ligge innenfor den totale arealbegrensning og plasseres sammen med hytta slik at det hele framstår som en naturlig enhet. Avstand til hytta skal ikke være mer enn 6 meter.

I stedet for å øke antallet bygninger på tomta kan kan hovedhytta utformes som avtrappede enheter som ligger i forbindelse med hverandre slik at fleksibilitet og god terrengtilpassning oppnås.

Ved økning av arealgrensen er kan det være fornuftig å øke maksimal størrelse på uthus/anneks fra 15 til 25 m2.

Antall tomter/fester for fritidsbebyggelse innenfor planområdet

Planforslaget viser totalt 485 tomter/fester for hytter innenfor planområdet. Av dette er det 311 eksisterende bebygde tomter/fester, 59 ubebygde tomter/fester fra eksisterende plan og 115 nye tomter/fester.

Under merknadsbehandlingen ble en del av nye og ubebygde tomter tatt ut pga arkeologi, ivaretakelse av åpne korridorer og ras. Endelig planforslag viser til sammen 447 tomter/fester for fritidsbebyggelse. Av dette er 54 ubebygde tomter/fester fra gjeldende plan og 88 nye tomter/fester.

Grad av utnytting

Samme beregningsmåte for grad av utnytting videreføres fra gjeldende plan til ny plan. Grad av utnytting bestemmes derfor i planen som maksimal tillatt bebygd areal (T-BYA) for hver tomt/feste. I gjeldende plan er T-BYA 80m2. I ny plan foreslås T-BYA til 100 m2.

Bebygd areal (BYA) er det arealet bygningene/bygningsdelene opptar av grunnen. Teknisk forskrift angir standard for hva som regnes med. Etter standarden vil bebygd areal også omfatte terrasser som ikke er overdekket dersom terrassen ligger over terrengnivå, mens bygningdeler som ikke eller bare ubetydelig går over terrengnivå ikke medregnes.

I gjeldende plan er det imidlertid spesifisert at maksimum bebygd areal er 80m2 inklusive overbygde terrasser og eventuelle uthus eller anneks. I dag regnes derfor overbygde terasser med i bebygd areal, mens terrasser som ikke er overbygde ikke regnes med.

Det foreslås at beregningsmåten i gjeldende plan videreføres i ny plan. For å unngå for store opphøyde terrasser foreslås det at maksimal størrelse på opphøyd terrasse settes til 25m2, samt at avstand mellom terrasse og terreng ikke skal være mer enn 50cm. Dette for å sikre god terrengtilpassning. Under merknadsbehandlingen ble maksimal størrelse på terrasse endret til 30m2.

Maksimale høyder

For å få et godt styringsredskap for bygningsvolumet må det i tillegg angis høydebegrensing på bebyggelsen. Ved utlegging til offentlig ettersyn ble det foreslått maksimal mønehøyde på 4,5 meter fra topp grunnmur og takvinkel på 15-27 grader. Under merknadsbehandlingen ble maksimal høyder endret til: Mønehøyder skal maksimalt være 5,2m fra ferdig planert terreng for hytter og 4 m fra ferdig planert terreng for anneks. Oppstugu er ikke tillatt. Mur- eller pillarhøyde skal maksimalt være 0,5 m fra ferdig planert terreng. Møne- pillar og terrassehøyder måles i henhold til måleregler i teknisk forskrift.

Bebyggelse i felt med angitte byggegrenser

For å ivareta viktige natur- og friluftsområder har en prøvd å opprettholde fritidsbebyggelsen i mest mulig avgrensede områder/felt med grøntområder og korridorer imellom. Ny bebyggelse er derfor forsøkt lagt i tilknytning til eksisterende bebyggelse i Grødalen, og det angis byggegrenser mot grøntkorridorer og vassdragsbelte.

Enkelte steder er det noe konflikt mellom registrerte verdier og deler av hyttefeltene. Dette vil bli nærmere bekrevet i kapitlet om konsekvenser.

Byggeområder fritidsbebyggelse og hyttetomter

I planen angir byggeområde fritidsbebyggelse områder hvor det kan føres opp hyttebebyggelse. Der det ikke er registrerte/tinglyste tomter angis byggeområdet med et generelt areal på 800 m2 per feste. Byggene for hver tomt/feste bør holdes mest mulig samlet som en gruppe og angitt byggeområde bør derfor ikke være for stort.

Byggeområdet trenger ikke å sammenfalle med tomtegrensene. Dette gjelder spesielt større tomter og tomter som går ned til vann- og vassdrag. Her bør byggeområdet begrenses til det området hvor bebyggelse kan oppføres i forhold til naturgrunnlaget og av hensyn til å få en god gruppering av bebyggelsen.

For eksisterende punktfester vil angitt byggeområde fritidsbebyggelse imidlertid være grunnlaget for eventuell framtidig fradeling av hyttetomt. Ifølge planen angis dette til et areal på 800m2.

En bør unngå for store tomter i fradelingssaker. Store tomter kan føre til senere ønske om fradeling/oppdeling til flere tomter, og dermed en senere utilsiktet økning av utnyttelsen av området.

Tomtene skal ikke inngjerdes og utmarkspreget og vegetasjonen skal beholdes i mest mulig grad.

Nummerering

Eksisterende nummerering av hyttepunkt/tomter fra gjeldende plan videreføres. Der det er eksisterende hytter uten nummer benyttes gårds og bruksnummer der dette finnes. Nye punkter får ny nummerserie angitt fra N1 og oppover.

Byggegrenser

Ifølge § 1-8 i planloven er det generelt byggeforbud i 100-meters beltet langs sjø og vassdrag.

Byggeforbudet gjelder tiltak som blant annet oppføring eller endring av bygning, konstruksjoner og anlegg samt terrenginngrep.

Byggeforbudet gjelder så langt det ikke er fastsatt annen byggegrense i kommuneplanens arealgrense eller reguleringsplan.

Reguleringsplanen må derfor angi byggegrense av hytteområdene mot sjø og vassdrag. Det er angitt byggegrense for tiltak etter loven gjennom hele planområdet.

Det ligger en del turstier og traseer i landbruks- natur- og friluftsområdene utenfor angitt byggegrense. En ønsker å legge til rette for fortsatt ferdsel til fots i områdene. Det tas derfor med bestemmelse om at turstier med nødvendige gangbruer kan opprustes/anlegges i LNF-områder selv om dette ligger utenfor angitt byggegrense på planen.

Tiltak i forhold til ras

Hytter kan bygges der det natur- og landskapmessig ligger til rette for det. Det det er rasfare kan det ikke bygges hytter. Det er ikke aktuelt å anlegge sikringstiltak for å bygge nye hytter i rasutsatte områder i Grødalen.

Planen må derfor avklare hvilke områder som er sikre mot ras og således egnet for hyttebygging. Det som på planen vises som byggeområde fritidsbebyggelse må være klarert mot ras.

Det settes som mål å få området rasundersøkt i løpet av høringsperioden av fagkyndig geolog.

5.B.3. Kulturminner og kulturlandskap

Fornminner

Det er forbud mot inngrep i automatisk fredete kulturminner. Det skal ikke planlegges hytter eller andre tiltak som er i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Automatisk fredete kulturminner som er registrert eller registreres i løpet av planprosessen avmerkes på plankartet.

Området på ryggen mellom Storvatnet og Fiskbuvatnet hvor det er registrert en fangstlokalitet med 6 fangstgroper avmerkes på kartet som hensynssone bevaring kulturmiljø og fornminne.

Observerte terrengformasjoner tilsier at det finnes flere automatisk fredete kulturminner i dalføret enn det som til nå er registrert. Lokale observasjoner tilsier at særlig områder med reinstrekk må undersøkes nærmere med hensyn til dette. Observerte terrengformasjoner viser mulige fangstlokaliteter i området ved Hammartjønna og i lia ved Vangbekken. Ved Hammartjønna er det også mulig steinalderbosetting. Det vises til rapport arkeologiske kulturminner i Drivavassdraget, Universitette i Trondheim.

Dette må undersøkes nærmere for å sikre lokalitetene og unngå konflikt med tiltak.

Ivaretakelse av setervoller

Nye hytter bør plasseres utenfor setervollene, og slik at de ikke griper uheldig inn i miljøet rundt setervollene.

Setervollene angis som henssynsoner bevaring av kulturmiljø med tilhørende bestemmelser. Seterbebyggelsen avmerkes som bygg, kulturminner som skal bevares.

Bestemmelser om beiting

Det settes bestemmelse om at beiting i dalen fortsatt skal kunne foregå. Gjelder alle områdene.

Forslag til fremming av beiting

For å bidra til ivaretakelse av kulturlandskapet og hindre gjenngroing oppfordres alle hytteeiere til å "kjøpe/fjernadoptere" for eksempel sau eller geit (ordning i samarbeid med grunneier) som skal beite i dalen hele sommeren.

Alfheim og Vangshaugen

På Vangshaugen og Alfheim står det verneverdig bebyggelse fra lakselordenes tid. Disse områdene med bebyggelse må tas best mulig vare på. Områdene får hensynssone bevaring av kulturmiljø med tilhørende bestemmelser. Bygg som skal bevares avmerkes.

5.B.4. Veger og parkeringsplasser

Prinsipp for planlegging av veger

På grunn av landskapshensyn bør det i utgangspunktet ikke anlegges veger i eksponerte og godt synlige områder i lisidene eller over myrområder. Veger og parkeringsplasser bør legges mest mulig i skjul i terrenget og der grunnforholdene gjør det farbart uten store inngrep i terrenget.

Det er imidlertid eksisterende felt hvor veiadkomst er et stort ønske. Der grunnforholdene tilsier det viser planen derfor fellesadkomster med kjøreveg inn i hyttefeltene. Det er imidlertid en forutsetning at dette kun er enkle kjørespor som anlegges uten store terrenginngrep. Alle sideveger inn i hyttefeltene skal utføres med enkel standard for at vegene skal gli best mulig inn i terreng og landskap.

Sideveger som ligger eksponert til skal i tillegg dekkes med humusholdige masser og tilsåes slik at de blir minst mulig synlige i landskapet.

For framføring av veg søkes det fortrinnsvis til fellesløsninger for flere hytter. Det legges ikke opp til veger inn til hver enkelt hyttetomt.

Opparbeidelse av veger

Veger angitt på planen angir hvor det kan opparbeides veger. Med dette menes hvor det kan gjøres terrenginngrep for framføring eller opprusting av veg. Det kan derfor ikke opparbeides eller opprustes andre kjøreveger enn det som er vist på planen. Det settes krav til god landskapstilpassning jfr. ovenfor.

Det er krav til søknad og hjemmel i plan for bygging av veg

Bygging av veger er anlegg/terrenginngrep som er søknadspliktig tiltak etter lov om planlegging og byggesaksbehandling.

Tiltaket må heller ikke være i strid med lover, forskrifter, kommune-planens arealdel eller reguleringsplan.

For å bygge veg må vegen altså være innregulert i gjeldende plan og det må i tillegg være gitt byggetillatelse for den.

De som har bygget veg med hjemmel i plan men uten byggetillatelse må snarest mulig få dette i orden med søknad etter gjeldende lov.

Veger som er bygget uten hjemmel i plan og veger som er bygget som midlertidige transportveger i forbindelse med nybygg hytter må så langt som råd tilbakeføres til opprinnelig terreng. Humusholdige masser tilføres og inngrepsområdet tilsåes.

Motorferdsel

Når det gjelder hvor det kan kjøres bil og ikke reguleres dette av lov om motorferdsel i utmark og vassdrag.

Ifølge loven er motorferdsel ikke tillatt i utmark og vassdrag. Veg i utmark som ikke er opparbeidet for kjøring med bil, anses i denne loven som utmark.

Ved særlige grunner kan kommunen etter søknad gi tillatelse til motorferdsel som ellers ikke kan finne sted etter loven.

Motorferdsel i samband med hyttebygging/transport

Vilkår for eventuell transport av materialer frem til hyttene i umark er at dette gjennomføres på en skånsom måte med minst mulig sår i terrenget. Eventuelle sår i terrenget skal fjernes etter at transporten er gjort.

Parkering for hyttene

Det er et mål at parkering skjer der det er mest mulig skjult i terrenget.

Av hensyn til ferdel og preget langs hovedvegen gjennom dalen/ Grødalsvegen, ønskes ikke ytterligere hytteparkering langs denne. Det ønskes i stedet at parkering til hyttene skjer mer i skjul i terrenget. Der det ligger til rette for det angir planen derfor felles parkeringsplasser noe inne i feltene.

Parkering utenom regulerte plasser kan ellers skje på steder hvor bilene er lite synlig i landskapet og det ikke kreves inngrep i naturlig terreng og vegetasjon.

Parkering for allmennheten

I områder som er mye benyttet som utgangspunkt for turer er det spesielt behov for parkeringsplasser for allmenheten. Dette gjelder særlig ved Steinbrua ved Vangshaugen, ved Dalabrua, oppe på Åsen, og ved Tøftvangen.

Ved Steinbrua er det i dag en stor gruslagt parkeringsplass. På attraktive utfartshelger vinterstid, særlig i påsken, er det vanskelig å finne parkeringsplasser her. For å kunne gi parkeringsmuligheter også for dagsturister foreslås det mulighet for anlegging av ektra parkeringsplass ved dette området. Eksisterende parkeringsplass er temmelig stor og åpen. Det foreslås mulighet for framtidig parkeringsplass lagt noe mer adskilt og skjermet inne i bjørkeskogen nedenfor vegen mellom Røde kors hytta og elva. I tillegg foreslås en at langsgående parkeringslommer i området utvides slik at det blir plass til skråparkering og dermed flere biler.

Oppe på Åsen er det ikke nok plasser i dag og planen viser et nytt parkeringsområde langs vegen.

Ved Dalabrua er det behov for utvidelse. Planen angir mulighet for anlegging av ekstra parkeringsplass i dette området. Plasseres noe skjermet fra vegen og elva.

Vinterbrøytet veg

Det legges opp til videreføring av dagens praksis for vinterbrøytet veg fram til parkeringsplassen ved Vangshaugen.

5.B.5. Areal for friluftsliv, stier og løyper

Prinsipp for ivaretakelse av viktige friluftsområder

Det er et mål at Grødalen skal bevare sin tilgjengelighet for allmennheten.

Det må derfor ikke bygges så nært bekker og vann at ferdsel langs vassdragene blir vanskeliggjort. Naust som privatiserer strandlinja og virker negativt på ferdsel langs vannet må unngås.

For å ivareta vassdragssonen angir planen byggegrense mot vann og vassdrag. Turstier og gangbruer som fremmer områdets bruk som friluftsområde kan imidlertid anlegges utenfor angitt byggegrense.

Viktige ferselskorridorer med turstier sommerstid og skiløyper vinterstid ivaretas. Dette gjelder spesielt hovedturtraseen langs dalen som i dag er lagt mest mulig utenom bebyggelsen. Det bør ikke planlegges ny bebyggelse langs denne.

Prinsippet for bebyggelse i felt og ivaretakelse av grønnstrukturen imellom som beskrevet tidligere vil også bidra til å opprettholde korridorene for ferdsel og opphold i dalen.

Markering av turstier og trase for skiløype

Merkede fotturstier reguleres inn på plankartet.

Det legges også inn hovedtrase for skiløype langs dalføret. Denne går langs dalbunnen i stort sett åpne partier i terrenget som på sommers tid er åpne myrpartier og sommerveger, dvs langs regulert veg som ikke brøytes om vinteren.

Fri ferdsel til fots i utmark

Ifølge lov om friluftsliv, hvor formålet er å verne friluftslivets naturgrunnlag og sikre allmennhetens rett til fersel og opphold i naturen, fastslår at i utmark kan enhver ferdes til fots hele året.

Selv om loven fastslår slik ferdselsrett i utmark vil plassering av hytter for nært inntill ferdselsårer og vassdrag virke uheldig inn på ferdsel og opphold i disse områdene.

Det bør derfor ikke planlegges ny bebyggelse som griper negativt inn i ferdselskorridorene.

Hensyn grønnstruktur

Planen angir hensynssone grønnstruktur i et belte langs alle vann og vassdrag med bestemmelse om at utøvelse av friluftsliv og allmenn ferdsel langs vann og vassdrag skal ivaretas.

5.B.6. Vann, avløp, renovasjon

Planen må avklare hvilke vann- og avløpsløsninger som velges for hyttebebyggelsen i Grødalen. Naturgrunnlaget og bebyggelsesstrukturen er avgjørende for valg av løsning.

Eksisterende situasjon

Hyttebebyggelsen i Grødalen ligger i dag spredt over et stort område, og er planlagt uten vegtilknytning til hver hytte. Det er ikke tillatt med innlagt vann i dag, og toalett skal utføres som mulldo med lukket beholder ventilert over tak.

Flere hytter har i dag ført vannledninger fram til hytta. Vannkilden for de fleste er overflatevann fra nærliggende bekker eller enkle brønner. Enkelte henter vann fra elva som renner gjennom dalen. Gårdsbruket i Svisdalen har også drikkevannskilde fra Grødøla. Vassdraget vil karakteriseres som svært sårbart for bakterier.

Utfordring

Det er kommet ønsker om noe mer standard på hyttene med blant annet innlagt vann. Det er knyttet store utfordringer til dette i forhold til å ta vare på miljøet.

Vurdering av ulike avløpsløsninger for svartvann (vann fra toalett)

Biologisk toalett, som er løsningen i dag, er godt egnet som toalettløsning i området. På grunn av områdets spredte karakter er det miljømessig en stor fordel å ha en lokal behandling av toalettavfallet som ikke krever transportbehov. Denne løsningen krever ikke veg fram til hytta og medfører minimale terrenginngrep. Ved tilfredsstillende kompostering i lukkede beholdere medfører løsningen ikke fare for forurensning av grunnen.

Forbrenningstoalett er en ny type toalett som også kan være aktuell. Denne løsningen forbrenner avfallet lokalt og medfører ikke tranportbehov eller fare for forurensning av grunnen. Det kreves imidlertid strøm til forbrenningen.

Det finnes flere typer vannklosett. Felles for vannklosett er imidlertid en uttynning med vann som medfører flytende avfall som må behandles/transporteres vekk.

Å anlegge og drifte lokale anlegg for rensing av svartvann er både terrengmessig og teknisk meget krevende. Ved utilfredsstillende anlegging eller drift medfører infiltrasjon av svartvann betydelig fare for forurensning av grunnen. Resepienten i området er sårbar og det anbefales ikke å tillates infiltrasjon av svartvann i grunnen.

Vannklosett med tett tank krever regelmessig tømming med tankbil og veg fram til hytta. Dette gjelder også vinters tid. Erfaringer fra steder med slike løsninger er at tankene ofte går fulle og at det ofte skjer lekkasjer fra slike tanker. I forhold til økt transportbehov og fare for forurensning av grunnen anbefales ikke toalettløsning med tett tank som avløpsløsning for hyttebebyggelsen i Grødalen.

Vannklosett tilknyttet offentlig avløpsanlegg er en driftssikker løsning der det ligger til rette for dette. Dette er ikke tilfelle for Grødalen hvor det er meget lang avstand til off. anlegg. Utbygging av et rørsystem i Grødalen vil medføre uforholdsmessig store inngrep i terrenget og er ikke egnet for så spredt utbygging. Kostnadene for slike felles ledningsanlegg for avløp er svært store.

Av hensyn til miljøet; å beholde rent vann og vassdrag, å unngå terrenginngrep og unngå økt transportbehov ble det anbefalt å ikke tillate vannklosett som toalettløsning for Grødalen.

Endring av toalettløsning ble vedtatt 31.05.2016. Se kapitell 10.6 for utredning og saksbehandling av dette. Følgende endring ble

vedtatt:

Som toalett i hyttene 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. Det må søkes om godkjenning på eget skjema.

Vurdering av avløpsløsning for gråvann (vann fra vask og dusj)

Bioforsk beskriver at gråvann inneholder lite fosfor og bakterier og er lettere å rense enn svartvann. Der resepienten er sårbar for bakterier, og en ikke tillater rensing av svartvann, vil en rensing av kun gråvann kunne være akseptabelt ved riktig utforming og drift.

I henhold til forurensningsforskriften kap. 12, § 12-10 skal renseløsninger med gråvannsfilter ha dokumentasjon på at annerkjent dimensjonering og utforming er benyttet. Dokumentasjonen skal utføres av nøytralt fagkyndige.

Det må søkes om utslippstillatelse før innlegging av vann. Utslipp må begrense seg til gråvann (vann fra vask og dusj) og ikke svartvann. Vannklosett og utslipp av svartvann vil ikke være tillatt jfr avsnittet om toalettløsninger.

Under søknadsprosedyren for utslipp av gråvann (vann fra vask og dusj) må det dokumenteres at prosjektering, dimensjonering, grunnundersøkelser, beskrivelse/kart, tilsyn, kontroll og kompetanse tilfredsstiller kravene.

Vannforsyning

Flere hytteiere har i dag fremlagt enkle vannledninger fram til hytta. Andre bærer fortsatt vann fra elva, nærliggende vann eller enkle brønner.

Ved overstigelse av drikkevannsforsyning til mer enn 20 hus eller 50 personer vil strenge krav til drikkevannskilde og testing inntre. Eksisterende løsningene for hyttebebyggelsen i Grødalen er mindre enn dette.

Det legges opp til at eksisterende enkle løsninger for tilføring/henting av vann videreføres. Det åpnes imidlertid opp for at vann kan legges inn i hytta men med forutsetning som gitt ovenfor, om at utslipp må begrense seg til gråvann (vann fra vask og dusj) og ikke svartvann. Vannklosett og utslipp av svartvann vil ikke være tillatt. Det må søkes om utslippstillatelse før innlegging av vann til gråvannssystem.

Ved eventuell framføring og nedgraving av ledninger må dette utføres på en så skånsom måte som mulig slik at det blir minst mulig sår i terrenget.

Ved bruk av motorkjøretøy for nedgraving i utmark må det foreligge tillatelse etter lov om motorferdsel i utmark.

Renovasjon

Kommunalteknisk tjeneste har i den senere tid utredet renovasjonsordningen for Grødalen. Muligheter for blant annet lokal avfallsmottak i eller i nærheten av Grødalen ble utredet. Konklusjonen på vurderingene var at eksisterende løsning med at avfall skal tas med ned fra fjellet og plasseres i hjemstedets renovasjonssystem videreføres.

5.B.7. Energiløsninger

Energiløsning

Fornybar energi som ved/biobrensel bør brukes til oppvarming av fritidsbebyggelsen. Det settes bestemmelse om at alle hytter og anneks bygges med pipe og vedfyring/biobrenselanlegg for oppvarming.

Kabler og ledninger

Av hensyn til landskapet må luftstrekk unngås. Framføring av kabler/ledninger må utføres på en skånsom måte og ikke gi varige sår i terrenget.

Bestemmelser for bruk av utelys

Det foreslås bestemmelse om at all belysning skal være slått av når hytta ikke er i bruk.

For å bevare nattehimmelen og dalens naturpreg om vinteren foreslås det retningslinje om at utendørs belysning bør begrenses. Veilys eller lys langs stier og løyper må ikke settes opp og lys ved hyttene begrenses til det nødvendige.

Retningslinjer for vedhogst

Det skal legges til rette for at det skal kunne tas ut ved til bruk i Grødalen.

- Vedhogst må kunne tillates så det ikke gror igjen. En ønsker spesielt å fremme vedhogst som åpner stier- og løypetraseer.
- Områder som vokser igjen rundt setervoller bør ryddes for busker og kratt.
- Hogst i lier foretas som plukkhogst, flatehogst tillates ikke. Det skal settes igjen fine og voksekraftige trær med jevne mellomrom. Samtidig med vedhogsten bør tynning av busker og kratt i området foretas.
- Etter hogst skal alt hogstavfall ryddes og samles på usjenerte steder i terrenget.
- Ved rydding for løyper og turtraseer skal en også fjerne busker og kratt som er til hinder for ferdselen i området.

5.B.8. Grustak

Grustaket ved Tjønnlia har ikke vært benyttet i det siste, men vegtilknytning og beliggenhet gjør at vi vurerer at dette grustaket kan benyttes videre. Området avmerkes i planen til uttak av grus med bestemmelse om opprydding istandsetting etter endt uttak.

Grustaket ved Vangan har vært mye benyttet den senere tid i forbindelse med kabellegging for strømframføring, og grustaket er nærmest brukt opp. Dette området istandsettes, og det reguleres inn et parkeringsområde på flaten der grutaket har vært.

Grustaket på Stortæla ligger i landskapsvernområdet utenfor planområdet. Her er det gitt tillatelse til et begrenset uttak.

5.C. Konsekvenser

Registrerte naturtype-områder

Planen er utformet med henblikk på å legge nye hytter og parkeringsplasser utenfor områder som er registert som viktige naturtyper. Ytre deler av registrerte naturtypeområder vil allikevel berøres av foreslåtte tiltak enkelte steder.

a) P-plass ved Dalabrua

Det er et behov for økt kapasitet for parkering ved Dalabrua og det er derfor foreslått en ny parkering på oversiden av vegen da eksisterende parkering på nedsiden av vegen ligger så nært elva og derfor ikke er gunstig å utvide. Ny parkeringsplass på oversiden av vegen vil ligge helt i ytterkant av registrert naturtypeområde som totalt er 2,8 km langt. Parkeringsplassen blir liggende like ovenfor Grødalsvegen men likevel noe skjult inne i bjørkeskogen langs vegen og dette vurderes derfor som en god plassering.

b) Hytte N43-N49 ovenfor Tøftvangen

Foreslåtte nye hytter ligger i nedre del av registret naturtypeområde i skoglia ovenfor Tøftvangen med totalt areal på 912 985m2. Naturtypeområdet er verdsatt til B (viktig) på grunn av at det er et område med høgstaudebjørkeskog, kalkskog og skogsbeiter med innslag av middels artsrik kalkkrevende vegetasjon. Ny bebyggelse er i hovedsak foreslått på et flatere parti i lia som er lettere å bebygge i forhold til terreng og landskap samt at ny bebyggelse her ikke vil være synlig fra det verdifulle kulturlandskapet nedenfor. Det foreslås et enkelt kjørespor opp til hyttene. Det er et eldre godkjent hyttepunkt i området fram på kanten som blir erstattet av nye punkt trekt noe inn på flaten. Naturtypeområdet er stort, ca 1,36 km langt og ca 600-900 meter bredt. Foreslåtte hytterekke ligger ca 80 meter målt horisontalt fra nedre grense på naturtypeområdet mens den ene øverste hytte blir liggende ca 150 m fra grensen. Da naturtypeområdet er så stort og ny bebyggelse er lagt i nedre del hvor det ellers er godt egnet i forhold til kulturlandskapet nedenfor vurderes konsekvensene som akseptable.

c) Hytte N55 og N56 ovenfor Tøftvangen

Foreslåtte nye hytter vil bli liggende i sørøstre hjørnet av det

registrerte naturtypeområdet i skoglia ovenfor Tøftvangen. De blir liggende i bjørkeskogen på avsatser i terrenget. Da naturtypeområdet er så stort og plasseringen ligger helt i ytterkant vurderes det at det at virkningen på naturtypeområdet i sin helhet er liten.

d) Hytte N 39 og N40

Foreslåtte nye hytter blir liggende helt i nedre grense av naturtypeområdet. Naturtypeområdet er stort

i) Ny veg til Skardvangen

Ny veg til Skardvangen krysser ytterkant av registrert naturtypeområde langs vassdraget. Dette naturtypeområdet er 2,8 km langt. Vegen berører kun de vestligste 50 metrene av naturtypeområdet. Vegen er nødvendig som driftstilkomst til eksisterende hytter. Traseen er allerede i dag brukt til transport i forbindelse med hyttebygging. Det er ikke planlagt ny bilbru over elva. Eksisterende gangbru skal benyttes. Det er derfor behov for ny p-plass før elva. Denne foreslås regulert inn på oversiden av vegtraseen.

Registrerte vassdragssoner

Hyttebebyggelsen er forsøkt lagt utenfor registret vassdragssone. Dette gjelder særlig større vann og hovedelva som det er svært viktigst å ta vare på uten nye inngrep. Ingen nye hytter er derfor lagt i vassdragsbeltet rundt større vann og hovedelva.

Registreringen av vassdragsbelte tar med seg en del sidebekker. Enkelte steder er det foreslått nye hytter innenfor avmerket vassdragbelte langs sidebekker.

a) N43 og N44

N 43 blir liggende noe avgrensa av terrengrygg mot Ørsundbekken. N44 ligger noe lengre unna. Vurderes at N 43 kan aksepteres i forhold til bekken pga svak terrengrygg.

b) N51 og N52

Foreslåtte nye hytter blir liggende på sørsiden av en terrengrygg adskilt fra bekken som går på nordsiden av ryggen. Plassering av nye hytter her vil derfor ha liten virkning på området langs bekken.

b) N53 og N54

Foreslåtte nye hytter blir liggende i bjørkeskogen i et område med kun ganske små bekker. Da det er snakk om kun små bekker vurderes nye hytter her å ha liten negativ virkning i forhold til hovedvassdraget.

c) N42

Forelått ny hytte blir liggende helt i yttekant av vassdragsbeltet ca 100m fra hovedelva. Plasseringen vil ikke ha negativ virkning for friluftslivet langs elva pga stor avstand.

d) N17

Foreslått ny hytte ligger i ytre del av vassdragsbeletet ca 60 meter fra hovedelva. Dette vurderes som såpass stor avstand at det ikke vil ha negativ virkning på friluftsliv langs elva.

e) N29-N31 og N33

Foreslåtte nye hytter blir liggende i registert vassdragssone langs Vangbekken som er en større sidebekk. N29 som ligger nærmest har en horisontal avstand fra bekken på ca 30 meter, Det er imidlertid en ganske bratt skråning mellom elva og bekken på 12-15 meter høyde som gjør at området oppleves som adskilt fra bekken. N30, 31 og 33 ligger ca 65-75 meter fra Vangbekken. Pga adskillelse med bratt skråning vurderes det at disse hyttene ikke har negativ innvirkning på mulighetene for friluftsliv langs vannene.

f) N5-N7

Foreslåtte nye hytter blir liggende oppå flaten adskilt fra vannene nedenfor med ca 13 meter høy skråning. Horisontal avstand til lita tjønn nedenfor er ca 40meter mens avstand fra N7 til større vann nedenfor er ca 60 meter. Pga adskillelse med bratt skråning vurderes det at disse hyttene ikke har negativ innvirkning på mulighetene for friluftsliv langs vannene.

g) N76 og N77

Foreslåtte nye hytter blir liggende ca 40 meter vest for bekken i registrert vassdragsone. Kan ikke trekkes lengre vest pga at der er det myr. Ligger ca 70 – 125 meter ovenfor hovedvassdraget. Rimelig bra avstand gjør at vi vurdere at dette kan aksepteres i forhold til vassdraget.

h) P-plass ved Vangshaugen/Steinbrua

Ny p-plass før Vagshaugen ligger i vassdragsbeltet ved hovedelva. Eksisterende parkeringsområde er en ganske stor og åpen grusplass sommers tid, og bør ikke utvides. Ved Vangshaugen er det imidlertid stort behov for parkeringsplasser til friluftsformål særlig vinters tid da veien brøytes hit. Det foreslås derfor ny p-plass lagt i skjul inne i bjørkeskogen mellom røde kors hytta, vegen og elva.

i) P-plass ved elva før Tøftvangen

Det er i dag kun gangbru over elva mot Tøftvangen. Det er ikke planlagt ny bilbru i dette området. Det er en eksisterende p-plass ved elva i dag. Det trengs imidlertid flere p-plasser i dette området. For å unngå for store åpne plasser langs elva foreslås ny p-plass lagt adskilt fra eksisterende plass bort fra elva.

j) Ny veg til Skardvangen

Ny veg til Skardvangen krysser vassdragsområdet men er nødvendig som driftstilkomst til eksisterende hytter. Det er ikke planlagt ny bilbru over elva. Eksisterende gangbru skal benyttes. Det er derfor behov for ny p-plass før elva. Denne foreslås regulert inn på oversiden av ny veg.

Viltkorridorer

Bebyggelsen er forsøkt lagt i felt med åpne korridorer imellom. Enkelte steder kan det imidlertid være konflikt mellom ny hyttebebyggelse og viltkorridorer.

Det er fastsatt at det går reinstrekk på tvers av dalføret mellom leveområdene på fjellområdene sydvest og nordøst for dalen, men vi har ikke noen offisiell registrering av nøyaktig hvor reinstrekkene over Grødalen går. Det er sannsynligvis snakk om flere trekkveier på tvers av dalføret. Lokale observasjoner viser til trekk av reinsbukker i framkant av Gammelseterhaugen over dalen i nærheten av Hammartjønna. Dette ligger i vestre kant av planområdet. Lengre øst innenfor planområdet er det vist til trekk av reinsbukker tvers over dalen i området ved Vangbekken-Urdabekken. Vestenfor planområdet nedover dalføret mot Sunndalen er det sannsynligvis flere områder hvor reinen krysser dalføret.

Hva som virker negativt inn på reinens trekk er antakeligvis først og fremst menneskelig aktivitet og ikke selve hyttene.

a) I området mellom Vangbekken og Urdabekken er det foreslått nye hytter i det som er observert som trekkvei for reinsdyr. Nye hytter i dette området og tilsvarende område på motsatt side av dalen vil føre til mer aktivitet og dette kan medføre at reinstrekk her flytter seg bort fra dette området og til andre mulige korridorer i dalen. De fleste av hyttene ligger imidlertid nært Grødalsvegen hvor det er en del aktivitet og ferdsel fra før.

b) I vestre del av planområdet er det observert trekk i framkant av Gammelseterhaugen og tvers over dalføret i nærheten av Hammartjønna. I dette området er det foreslått 4 nye hytter plassert langs vegen som ligger i dalbunnen hvor det er en del aktivitet og ferdsel fra før. Oppover Gammelseterlia er det eksisterende hyttebebyggelse men ikke planlagt nye hyttetomter/fester.

Fornminner

Observerte terrengformasjoner tilsier at det finnes flere automatisk fredete kulturminner i dalføret enn det som til nå er registrert. Det bør derfor foretas en registrering i terrenget slik at en sikrer at nye tiltak som veger og hytter ikke er i konflikt med eventuelle automatisk fredete kulturminner. Lokale observasjoner tilsier at særlig områder med reinstrekk må undersøkes nærmere med hensyn til dette. Observerte terrengformasjoner viser mulige fangstlokaliteter i området ved Hammartjønna og i lia ved Vangbekken. Ved Hammartjønna er det også mulig steinalderbosetting. Dette må undersøkes nærmere for å sikre lokalitetene og unngå konflikt med tiltak.

Landskap

Nye hytter er generelt forsøkt lagt i mer skjermede områder i dalen hvor det er mer skogbevokst og/eller hvor terrenget er flatere.

Ved å øke arealgrensen fra 80 til 100 m2 vil tettheten på feltene bli større. Den landsakpsmessige virkningen av dette er i stor grad avhengig av god terrengtilpassning. Bestemmelsene er derfor utformet med tanke på dette.

Det er derfor viktig at bestemmelsene om terrengtilpassning, form, farge, høyde og struktur på bebyggelsen utformes slik at på en best mulig måte fremmer landskapsmessige gode løsninger, og slik at uheldige løsninger kan avvises. For å kunne håndheve regelverket er det forsøkt å gjøre bestemmelsene mest mulig konkret.

Det foreslås konkrete bestemmelser på hvor høy skjæring og fylling som kan tillates, bestemmelser om mønehøyde, retning og takvinkel, forbud mot eksponerte gavlfasader og større glassfasader, bestemmelser om høyde og størrelse på terrasse samt krav til farger og materialer som glir best mulig inn i landskapet.

Veger er ofte meget synlige i landskapet, dette gjelder også grusveger som har et mye lysere preg enn naturlanskapet rundt. Spesielt er grusveger synlige oppover liene. For å unngå dette er det foreslått at eksponerte sideveger skal dekkes med humusholdige masser og tilsås slik at de blir minst mulig synlige i landskapet.

Dette angår flere veger som ligger eksponert til blant annet sideveger oppover i Gammelseterlia og veger oppover lia ovenfor Storvatnet. Disse samt andre eksponerte veger må tilsås etter bestemmelsene.

Friluftsliv

Nye hytter er forsøkt lagt utenfor turiststiene som går gjennom dalen. Særlig gjelder dette de merkede stiene. Ingen nye tomter er lagt slik at det kommer i direkte konflikt med disse. Enkelte tomter kommer imidlertid inntil stiene.

a) N76 og N77

Merket tursti i området bør omlegges ved anlegging av disse hyttene.

b) N42

Foreslått ny hytte blir liggende like ovenfor turstien.

c) N17

Foreslått ny hytte blir liggende like ovenfor turstien.

Det er ikke foreslått nye hytter som stenger ferdselen langs vann, elver og større bekker.

Energi

Det forsøkes lagt vekt på en utbygging som vil være holdbar i forhold til framtidens krav om lavt energibruk og bruk av fornybar energi. Det settes krav til at alle hytter skal bygges med pipe og vedfyring/biobrenselanlegg som oppvarming.

Forurensning

Vann- og avøpssystemet er planlagt ut fra hensynet om en best mulig miljømessig løsning uten fare for forurensning av grunnen.

Pga av områdets spredte karakter, terrengforhold og sårbarhet vil bruk av vannklosett i hyttebebyggelsen i Grødalen være en miljømessig uheldig løsning. Det er uheldig, blant annet rent forurensningsmessig, å bruke rent vann for å fortynne latrineavfallet for så å bruke store ressurser for å rense eller frakte bort kloakkvannet. Latrineavfallet bør nedbrytes lokalt og da er den miljømessig beste løsningen biodo med lukket beholder.

Ut fra et miljøperspektiv er den beste toalettløsningen for hytter i naturområder å benytte biodo med to eller flere kompostkammer med god kapasitet. En biodo med et lukket system er rimelig i anskaffelse og drift, den er lett å bruke og stelle, og den forurenser ikke.

I tillegg er det åpnet opp for forbrenningsdo eller lignende som ikke bruker vann i systemet selv om dette ikke er den mest energiøkonomiske løsningen.

Når det gjelder vann fra vask og dusj behandles dette lokalt med krav om tilfredsstillende gråvannsrensing.

5.D Saksframlegg 1.gangs behandling og utlegging til offentlig ettersyn

Rådmannens innstilling

Økonomi- og planutvalget som det faste utvalget for plansaker, legger forslag til reguleringsplan for Grødalen ut til høring og offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser.

Behandling i Økonomi- og planutvalget - 20.10.2009

Representanten Astrid Sæter, Sosialistisk Venstreparti, fremmet følgende tilleggsforslag:

"Av omsyn til villreinen i området blir planlagte 15 nye hytter, N27 - N38 og N115 - N117, i trekkruta til reinen ned Vanglia trekt ut av reguleringsplanen."

Varaordfører Knut Reinset, Senterpartiet, fremmet følgende tilleggsforslag:

"Økonomi- og planutvalget vil påpeike at det er planlagt nye hytter i et kjent villreintrekk. Utvalget vil vurdere å ta ut disse hyttene ved endelig behandling etter utlegging til offentlig ettersyn."

Det ble først votert over innstillingen som ble enstemmig vedtatt. Deretter ble det votert over tilleggsforslaget fra Astrid Sæter, som falt med 2 mot 8 stemmer.Til slutt ble det votert over tilleggsforslaget fra Knut Reinset som ble vedtatt med 6 mot 4 stemmer.

Økonomi- og planutvalget har etter dette fattet slikt vedtak:

Økonomi- og planutvalget, som det faste utvalget for plansaker, legger forslag til reguleringsplan for Grødalen ut til høring og offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser.

Økonomi- og planutvalget vil påpeike at det er planlagt nye hytter i et kjent villreintrekk.

Utvalget vil vurdere å ta ut disse hyttene ved endelig behandling etter utlegging til offentlig ettersyn.

Saksopplysninger
Øvre Grødal grunneierlag er uenige i forslaget til bestemmelser om økning av maksimal arealgrense fra 80 til 100m2.
Kommuneplanen åpner for en generell hyttestørrelse på 100m2, inkludert uthus/anneks for eksisterende hytter. Dette etter vanlig byggesaksprosess hvor hensyn til landskapsestetikk, topografi og vegetasjon tas. For nye hytter gjennom fortetting legges samme areal på hytter til grunn gjennom reguleringsplaner.

Vurdering
Arealgrense
Det poengteres at 100m2 er en maksimal grense og kan kun tillates der det terreng- og landskapsmessig ligger til rette for det, og det kan dokumenteres god terrengtilpassning uten store inngrep i eksisterende terreng.
Dette medfører at dersom god landskaps- og terrengtilpassning ikke kan oppnås må byggesøknaden avvises. Det blir viktig at kravene om tilpassning til terreng og landskap blir opprettholdt ved byggesaksbehandlingen og klagesaker.

6 Høring og offentlig ettersyn

6.A 1.gangs behandling

1.gangs behandling	Vedtak i økonomi- og planutvalget den 20.10.2009: *Økonomi- og planutvalget, som det faste utvalget for plansaker, legger forslag til reguleringsplan for Grødalen ut til høring og offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser.* *Økonomi- og planutvalget vil påpeike at det er planlagt nye hytter i et kjent villreintrekk. Utvalget vil vurdere å ta ut disse hyttene ved endelig behandling etter utlegging til offentlig ettersyn.*

6.B Utsending til høring og offentlig ettersyn

Utlegging til høring og offentlig ettersyn	Det ble satt inn annonse i Aura avis, Driva, på kommunens hjemmesider og det ble sendt ut høringsbrev til grunneiere og faginstanser datert 28.10.09
Brev til berørte grunneiere om alternativ vegtrase, 25.11.2010	Det ble sendt ut brev med høring av alternativt forslag til vegtrase ved Gjerdavangen til berørte grunneiere. Dette fordi det under planprosessen var framkommet behov for å drøfte mulige vegframføringer i Gjerdevangenområdet nærmere.
Brev til fylkesgeologen om justering i forhold til skredfare, 13.12.2010	Det ble sendt brev til fylkekesgeologen med forslag til justering av planen i henhold til skredvurderingen datert 01.11.2010
Brev til innsigelsesmyndighetene om forslag til justeringer i henhold til innsigelser, 17.12.2010	Det ble sendt brev til NVE, Fylkesmannen og Fylkeskommunen med forslag til justering av planen i henhold til innsigelsene fra dem.
Brev til berørte grunneiere om forslag til justeringer, 29.12.2010	Det ble sendt brev til berørte grunneiere om foreslåtte justeringer på grunn av innsigelse.
Brev til berørte grunneiere om forslag til justeringer, 03.01.2011	Det ble sendt brev til berørte grunneiere i felt 6 om foreslåtte justeringer pga innsigelse og endring av veger.
Korrespondanse	Korrespondanse med fylkeskommunens arkeolog om forslag til

vedrørende arkeologi 28.01.2011	justeringer av eksisterende veg ved hytte 6.7 og 6.5 i henhold til innsigelse. Løsningen ble også diskutert og avklart underveis med grunneierne og hytteeierne som bruker vegen.
Drøftingsmøte vedrørende skredfare 08.03.2011	Det ble gjennomført drøftingsmøte med Norges vassdrags- og energidirektorat vedrørende innsigelse pga skredfare. Berørte grunneiere ble orientert om konklusjonen fra drøftingsmøtet per e-post.
Rasvoll eksisterende hytte R16	Orientering til grunneier om bygging av rasvoll for å sikre eksisterende hytte.
Korrespondanse vedrørende arkeologi, 28.04.2011	Korrespondanse med fylkeskommunens arkeolog om hensynssoner rundt fornminneområder.
Justering av plan med hensyn til arkeologi, 11.05.2011	Oversendelse av forslag til fylkeskommunen om endring av plan og bestemmelser for å imøtekomme kravene vedrørende arkeologi.

6.C Merknadsbehandling

Merknad nr 1, fra Tony Teoh Melkild,16.11.09	Resymè av uttalelsen: Antar at parkeringsplassen på Hafsåsen gjelder en utvidelse av eksisterende grusparkering. a Kommentarer: b Forslag til parkeringsplass på Hafsåsen tar utgangspunkt i eksisterende grusplass som forlenges langs vegen i sydlig retning. **Merknad nr. 1 foreslås tatt til orientering.**
Merknad nr. 2, fra Roar Ørsund, 16.11.09	Resymè av uttalelsen: Festepunkt R19 er avmerket kun 5 meter fra bekk. Dette ødelegger/forringer drikkevannskilden. c Kommentar: R19 er et ubebygd hyttepunkt fra gjeldende plan. Skredvurdering viser imidlertid at R19 er rasutsatt. R19 må derfor tas ut av planen. d **Merknad nr.2 foreslås tatt til følge ved at R19 tas ut.**
Merknad nr 3, fra Grødalen hytteeierlag, 08.12.09	e Resymè av uttalelsen: f Ber om at bestemmelsene får en tekst som ikke blokkerer for å

anlegge andre veger enn de som er inntegnet på dagens plan.

g Mener at 100m2 er en nødvendig tilpasning for å imøtekomme dagens behov til et sosialt samlingssted for familie og venner. Større hytter vil ha positiv effekt på næringslivet. Grødalen vil tåle den økte trafikk som en grense på 100 m2 og de tomtene som nå er tegnet inn vil medføre. Mener at forholdet til naboer etc. ivaretas best gjennom den enkelte byggesøknad. Ser at det kan være grunnlag for å droppe et par foreslåtte hyttetomter i trekket som går nedenunder Gammelseterhaugen, men kan ikke se at de foreslåtte hyttetomtene ved Vangan har noen betydning.

h En høydebegrensning på terrasser på 50 cm er uhensiktsmessig og praktisk umulig. De fleste terrasser i dag er høyere enn dette. Anbefales at grensen heves til 100 cm. Ber om at arealbegrensning på terrasse økes fra 25 m2 til i det minste 30m2.

i Foreslår å videreføre det konstruktive samarbeidet som har vært mellom grunneiere, kommune og hytteeierforeningen ved opprettelse av et råd for å ivareta grunnleggende krav om estetikk, nabohensyn, friluftsinteresser, natur og miljø i byggesaksbehandlingen.

j

k Kommentarer: En reguleringsplan skal være mest mulig avklarende og gi forutsigbarhet for hva de ulike arealene skal brukes til. Dette gjelder også hvor det kan anlegges veger og ikke. Av hensyn til naturverdier og kulturminner er det viktig at utbygging av veger blir avklart i plan. Byggesaksbehandling skal videre sikre at tiltaket blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Veger må derfor være ifølge plan og det må være gitt byggetillatelse før anlegging. Dersom det senere viser seg behov for andre veger enn det som er vist på planen behandles dette som planendring.

l Det ble foreslått en høydebegrensning på terrasser på 50 cm på grunn av at det terreng- og landskapsmessig er gunstig at terrassene senkes slik at de harmonerer med terrenget rundt. Ved å ha lave terrasser kan rekkverk også sløyfes. Bestemmelsen vil gjelde for nye tiltak, vil ikke ha tilbakevirkende kraft. Maks størrelsen på terrasse foreslås øket til fra 25 til 30m2.

m Rådet for å ivareta grunnleggende krav om estetikk, nabohensyn, friluftsinteresser, natur og miljø i byggesaksbehandlingen er teknikk- miljø- og kulturutvalget.

n Merknad nr. 3 foreslås tatt delvis til følge ved at maks størrelse på terrasse økes fra 25 til 30m2.

o

Merknad nr. 4, fra Atle Adolfsen, 09.12.09

Resymè av uttalelsen:

Ber om at tidligere inntegnet veg 9 inntas i plankartet da denne

gang- og kjørevegen allerede eksisterer og betinger således ikke ytterligere inngrep i terrenget. Andre eksisterende kjøreveger bør også tegnes inn. Både Sunndal kommune og hytteeiere har etter all sannsynlighet en formening om at disse vil bli benyttet også i framtiden.

Kommentar:

Det har i området vært en betydelig diskusjon om vegframføring eller ikke og om hvilken standard og formål disse vegene bør ha. Der det er problematisk med ordinær bilveg opp i hyttefelt foreslår vi et prinsipp med parkeringsplass mot bunnen av lia og gangveg videre opp.

Formålet med gangveg er ikke motorisert ferdsel men det tillates nødvendig materialtransport i forbindelse med tillatt byggevirksomhet, vedtransport og transport i forbindelse med landbruksdrift forutsatt at transporten tilpasses gangvegens standard og utforming. Det tillates ikke parkering langs gangveger.

Merknad nr. 4 foreslås tatt delvis til følge ved at det tas med gangveg langs eksisterende trase opp lia med bestemmelser om material- og driftstransport.

Merknad nr. 5, fra Grete Marie Eikebu og Kolbjørn Megård, 08.12.09

Resymè av uttalelsen:

Da vi kjøpte hytta var en naboparsell på ca 1500 m2 med dersom myndighetene tillater fradeling av denne.

Vi ber om at planforslaget blir endret slik at hele parsellen nå blir tilknyttet vår tomt gnr. 15, bnr 17 på Hafsåshjellen.

p Kommentar: Planen angir byggeområder dvs. hvor det kan tillates bygd hyttebebyggelse. Angitt byggeområde for hver tomt/feste bør ikke være for stort. Dette fordi en ønsker å samle bebyggelsen på hver tomt/feste, og en ønsker å unngå senere søknader om oppdeling av store tomter. For eksisterende festepunkt og nye festepunkt eller tomter angir planen et byggeområde på 800m2 per tomt/feste.

q For deres eiendom er byggeområdet avmerket med et areal på 1815m2 som tilsvarer eiendomsgrense vist på grunnkart. Etter en nærmere vurdering vurderes dette byggeområdet som et rikelig stort areal for bebyggelse på tomta. For å ha avstand til nabobebyggelsen på nabotomta gnr. 15, bnr. 9 bør ikke arealet imellom bebygges. Etter en nærmere vurdering anbefales det at arealet imellom hyttene får arealbruksformål landbruks-, natur- og friluftsområde. Dette for å unngå for store tomter og opprettholde avstanden imellom hyttebebyggelsen.

Merknad nr.5 foreslås ikke tatt til følge.

Merknad nr. 6, fra

Resymè av uttalelsen:

Mathea Bjørkhaug og Kjell Magnar Skålvoll, 10.12.09

Vil på det sterkeste protestere mot fortetting av området på Åsen. Det vil ikke bli gitt tillatelse til å anlegge veg over vår eiendom gnr. 13, bnr. 17.

r Kommentarer:

I forhold til en helhetlig vurdering av natur- og landskap peker Åsen seg ut som et aktuelt område for flere hytter. Selv om planen viser muligheter for flere hytter i området er det grunneieren som vil styre en utbygging av disse. Dette gjelder også veger på planen. Eventuelle sideveger anlegges kun som enkle kjørespor slik at det blir minst mulig inngrep i naturen og landskapet.

s Ifølge eiendomsgrenser vist på grunnkart ligger ny veg utenfor eiendomsgrense for gnr. 13, bnr. 17.

Merknad nr. 6 foreslås ikke tatt til følge.

Merknad 7, fra Norges vassdrags- og energidirektorat, 11.12.09

Resymè av uttalelsen:

For de byggeområder som ligger innenfor aktsomhetskart for stein- og snøskred må det være dokumentert tilfredsstillende sikkerhet mot skred før reguleringsplanen vedtas.

Mener ellers at planutkastet er godt med innlagte henssynssoner rundt vann og vassdrag.

Dersom det planlegges utfyllinger, kulverter, bekkeomlegging og vannuttak må dette komme fram i reguleringsplanen.

t Kommentar: Rasvurdering er gjennomført av fylkesgeologen jfr. brev fra med skredvurdering er datert 01.11.2010. På bakgrunn av skredvurderingene ble planen endret og sendt på høring til berørte grunneiere og myndigheter. I dette høringsutkastet ble det avmerket nye veger for å få tilbakemelding på dette i forhold til vassdragssoner.

u For øvrig skal alle veger og tiltak skal være ifølge plan og det er satt byggegrense mot vassdrag. Således skal det ifølge planen ikke foretas andre bekkeomlegginger, utfyllinger, kulverter eller andre terrenginngrep i vassdraget enn det som er vist på planen.

v Tiltak i tråd med LNF-områder som turstier med nødvendige klopper/gangbruer kan opprustes/anlegges.

w Merknad nr.7 foreslås tatt til følge ved at planen endres i henhold til rasvurdering fra fylkesgeologen som er geologisk fagkyndig på ras.

Merknad 8, fra Gudrun Mikkelsen og Målfrid Bratset, 14.12.09

Resymè av uttalelsen:

Ifølge planforslaget blir vår hytte en del av et fortettet hyttefelt

med trafikk på tre sider av hytta. Det er vi sterkt imot.

x Kommentar:

I forhold til en helhetlig vurdering av natur- og landskap peker Åsen seg ut som et aktuelt område for flere hytter. Selv om planen viser muligheter for flere hytter i området er det grunneieren som vil styre en utbygging av disse. Dette gjelder også veger på planen. Eventuelle sideveger anlegges kun som enkle kjørespor slik at det blir minst mulig inngrep i naturen og landskapet.

Merknad nr.8 foreslås ikke tatt til følge.

Merknad nr. 9, fra Torstein Hoås, 13.12.09

Resymè av uttalelsen:

Gnr. 26, bnr. 10 er arealmessig på 3332kvm. Dette vil etter vårt skjønn rettferdiggjøre to hytter arealmessig. Vi har foretatt befaring på eiendommen og funnet ut at maks fylling vil bli 90 cm.

y Kommentar: Vi har under utarbeidelse av planforslaget vurdert det egnede området på eiendommen for lite til to hyttetomter og pga nærhet til Urabekken som vassdragsområde bør det ikke komme ett hyttepunkt til her. Etter innsigelse pga viltkorridor for reinstrekk vil det heller ikke være mulig med ett nytt hyttepunkt i dette området.

Merknad nr.9 foreslås ikke tatt til følge.

Merknad nr. 10, fra Pål Bergan-Skar,

Resyme av uttalelsen:

Kartlegging av fangstgraver og fangst bør gjøres før man tillater nybygging i Grødalen. Bebygging på tvers av dalen bør unngås for å sikre allmennhetens bevegelsesfrihet gjennom dalen.

Det bør settes et øvre byggetak på 6-10 hytter per år slik at bygging belaster biotop og rekreasjonsområde minst mulig.

For å ikke bidra til å øke det nasjonale kraftforbruk ved at panelovner står på over tid anbefales bestemmelse om at det er utelukkende ved, gass, biobrensel som skal nyttes til oppvarming. Det bør ikke tillates varmtvannstanker, vaskemaskiner og lignende som nytter 220V som energikilde. Kan sette maks tillatte forbruksstrøm til 2-3KW. Utelys 220V tillates ikke. Utelys med miljøvennlig energikilde tillates med kun ett lys ifb med inngang med øvre tak på to lys.

Anbefaler at det ikke tillates motordrevne båter.

Ved nedgraving av vann- eller strømkabler skal torv legges tilbake og tilsåes med naturlig vegetasjon umiddelbart.

Kommentar: Det er gjennomført arkeologisk registrering og endringer av planen i henhold til dette. Det er kommet innsigelse til en del nye hyttepunkt i åpne korridorer/viltkorridorer på tvers av dalen og disse trekkes ut.

Det vil være grunneierne som legger ut tomter til feste/salg. Øvre Grødal grunneierlag har gitt signaler om at de ser for seg et langt tidsperspektiv på en utbygging av nye hytter etter planen.

Alle hytter skal ha vedfyring. Det vil imidlertid være vanskelig å følge opp et forbud mot evt. panelovner, belysning og andre elektriske apparater som bruker 220V når det er framført slik strøm i dalen.

Angående motordrevne båter styres dette av lov om motorferdsel i utmark og vassdrag. I vassdrag er motorferdsel ikke tillatt med mindre annet følger av loven eller vedtak med hjemmel i loven.

Det er tatt med retningslinje om at framføring av eventuelle strømkabler og vannledninger må utføres på en skånsom måte og ikke gi varige sår i terrenget.

Merknad nr.10 foreslås tatt delvis til følge ved at planen er justeres med hensyn til arkeologi og åpne korridorer i dalen.

Merknad nr. 11, fra Gregus Kristensen, 13.12.09

Resyme av uttalelsen:

- Flere nye hyttetomter må tas ut for å sikre trekkrutene. Hytte N1 og N2 er også i konflikt med skiløype. N21 og N22 medfører en uakseptabel utviding av hyttebebyggelsen mot Svøu og kommer ubehagelig nær den merkede turistløypen. N76 og N77 har svært uheldig plassering i et større ubebygd område og skaper konflikt både med tursti om sommeren og skiløypetrase om vinteren. N8 og N9 bør tas ut fordi Gammelsætrene som kulturminne bør bevares og det bør ikke etableres hyttetomter for nært.
- Særlig i påskehelga er det for lite parkeringsplasser. Antall brøytede plasser bør økes minst det dobbelte av antall nye hyttetomter.
- Bør vurderes fellesnaust ved Storvatnet.
- Bør settes klarere begrensninger på hvilke veger som kan benyttes av kjøretøy.

Kommentar: Etter innsigelser pga arkeologi, åpne korridorer for vilt, naturtyper og rasfare er flere hyttepunkt tatt ut av planen.

Planforslaget viser både nye parkeringsplasser og utviding av eksisterende parkeringsplasser i området.

Det er vurdert at naust som privatiserer strandlinja og virker negativt på ferdsel langs vannet må unngås. Dette gjelder både enkeltnaust og fellesnaust som vil gi permanente inngrep i et ellers ganske fritt og uberørt område.

Veger som er innregulert som kjøreveg kan benyttes av motorisert kjøretøy. I tillegg er det enkelte steder regulert inn gangveg hvor hovedformålet er ikke motorisert ferdsel men at det tillates nødvendig materialtransport i forbindelse med tillatt byggevirksomhet, vedtransport og transport i forbindelse med landbruks-

drift forutsatt at transporten tilpasses gangvegens standard og utforming. Det tillates ikke parkering langs gangveger.

z I områdene for øvrig vil det ikke være tillatt med motorisert ferdsel i Grødalen. I landbruks-, natur- og friluftsområder må en i tilfelle søke om motorferdsel i utmark.

Merknad nr.11 forslås tatt delvis til følge ved at N1, N2, N21, N76, N77 tas ut av planen.

Merknad nr. 12, fra Snøhetta og Knutshø villreinnemd, 14.12.09

Resyme av uttalelsen:

Vil sterkt fraråde den store fortetting med hytter i Grødalen slik det er lagt opp til gjennom planforslaget. En større utbygging med større hytter i Grødalen og den økte ferdsel det vil medføre kan på sikt føre til en reduksjon i leveområdene for villreinen i Snøhettaområdet.

Foreslår at følgende nye hyttetomter må tas ut av planforslaget: N1-4, N14-20, N26-42, N115-118. Planmyndigheten bør vurdere muligheten for å ta ut de ubebygde tomter i de samme områder.

Kommentar:

Det foreslås at N1, N2, N14-N15, N30-44 og N118 tas ut av planen i henhold til innsigelse. N4 flyttes.

N16-20 vurderes å ligge innenfor eksisterende hyttefelt og lengre unna de mest aktuelle åpne korridorene og beholdes. N27-29 og N116-117 ligger forholdsvis samlet og beholdes.

Vi vurderer at vi ikke har god nok begrunnelse/dokumentasjon til å kunne ta ut allerede godkjente tomter i eksisterende plan.

Merknad nr.12 foreslås tatt delvis til følge ved at N1, N2, N14-15, N30-44 og N118 tas ut av planen og N4 flyttes.

Merknad nr. 13, fra Øvre Grødal grunneierlag, 14.12.09

Resyme av uttalelsen:

- Inntegnet reinstrekk mellom Vangan og Orabekken er etter vår mening feil. I de siste 40 åra har det vært noen få observasjoner av rein i dette området og dette kan ikke defineres som permanent villreintrekk. Bukkene krysser dalen i landskapsvernområdet vest for hytteområdene. De krysser dalen på ettervinteren i et tidsrom det er lite ferdsel i dalen og returnerer når brunsttiden nærmer seg om høsten. Reinens kryssing av dalen synes ikke bli hindret av hyttene i dalen. Det kan ikke være behov for å fjerne tomter fra planforslaget av hensyn til villrein.
- Mener at de områder/tomter hvor det ikke kan bygges opp til maksgrensen må framgå av planen og at det er en klar hjemmel for begrensning av areal. Hvis en slik avklaring ikke inngår i planen må grensen for bebygd areal settes til 80 m2 for samtlige tomter.
- Det er behov for ytterligere bearbeidelse av veger og parkerings-

plasser i planen.

Kommentar:

Møre og Romsdal fylke har innsigelse til en del nye hyttetomter for å beholde åpne korridorer hvor rein kan trekke. Dovrefjellrådet og Villreinutvalget anbefaler ytterligere reduksjoner. Det foreslås at innsigelsen fra Møre og Romsdal fylke tas til følge. Dette for å opprettholde åpne korridorer på tvers av dalen. Ytterligere reduksjoner som foreslått av Villreinnemda og Dovrefejellrådet foreslås imidlertid ikke tatt til følge.

Det vil være vanskelig å trekke en grense mellom områder for 100m2 og områder for 80m2. I liområder vil det for eksempel være stor forskjell mellom bratte og slake partier. På bratte steder vil det kunne være problematisk selv med utvidelse opp til 80m2 mens på flatere partier ikke trenger å være problematisk med utviding opp til 100m2 forutsatt gode landskapsmessige løsninger.

Når det gjelder hyttefelt i dalbunnen mener vi det ikke trenger å være problematisk med utviding opp til 100m2 selv om hyttefeltene er ganske tette. Dette på grunn av ganske kupert terreng og mye trevegetasjon.

Det har i området vært en betydelig diskusjon om vegframføring eller ikke og om hvilken standard og formål disse vegene bør ha. Der det er problematisk med ordinær bilveg opp i hyttefelt foreslås et prinsipp med parkeringsplass mot bunnen av lia og gangveg videre opp med bestemmelse om material- og driftstransport. Det er flere steder blitt fremmet og drøftet flere alternativer og vegspørsmålene vurderes nå som tilstrekkelig drøftet og belyst.

Merknad nr.13 forslås tatt delvis til følge ved at vegspørsmålet er ytterligere bearbeidet og det er kommet fram til prinsipp med gangveg med mulighet for material- og driftstransport der det er problematisk med ordinær bilveg.

Merknad nr. 14, fra Magnhild og Frederik Meringen, 14.12.09

Resyme av uttalelsen:

- Ser at vårt forslag til to nye tomter ikke er tatt til følge. Andre grunneiere med eiendommer på samme størrelse har fått utlagt flere tomter. Fremstår som usaklig at de som ikke har bebygd sine eksisterende tomter skal få utlagt nye tomter, mens vi som har bebygd og har konkrete planer om nye hytter til familie ikke får tomter. Dersom kommunen har forslag til alternativ plassering er vi åpne for innspill.
- Vil på det sterkeste motsette oss adkomstveg nedenfor hytta vår. Vegtraseen synes fullstendig unødvendig og miljømessig uforsvarlig og bes tatt ut av planen. Eiendommen Skardvangen har i flere titalls år hatt bilveg fra Tøftvangbrua øst for Skardvangen.

Kommentar:

Ut fra naturforhold og nærhet til bekk ble deres ønske om to nye

tomter ikke imøtekommet. På naboeiendommen reiste Fylket innsigelse mot tre nye tomter for å beholde åpne korridorer hvor rein kan trekke. På bakgrunn av merknadene/innsigelsene i området pga korridor for vilt vil vi ikke kunne gå inn for nye tomter i dette området.

Det foreslås å beholde mulighet for ny veg ned fra Grødalsvegen ned mot eksisterende gangbru og at det kan anlegges ny parkeringsplass i dette området.

Videre vegtrase over elva forslås imidlertid tatt ut fordi dette våtmarksområdet er klassifisert som svært viktig naturtypeområde.

Merknad nr.14 forslås tatt delvis til følge ved at videre vegtrase over elva nedenfor eksisterende hyttepunkt R46-47 tas ut.

Merknad nr. 15, fra Lene Tøftvang, 13.12.09

Resyme av uttalelsen:

- Kjørevegen opp til Grødalen fra Gjøra bør vurderes og dimensjoneres for den økte biltrafikken som vil komme.
- Rekkefølgebestemmelse om fast dekke inn til Vangshaugen og flere parkeringsplasser.
- Kjørevegen ned til parkeringsplassen ved Tøftvangen omformes.
- Foreslår at det åpnes for å bygge 3 bygninger pr tomt (hytte, uthus og anneks)

Kommentar:

Kjørevegen opp Snøguttu til Grødalen er en kommunal veg til fast bosetting i området. Drift og vedlikehold av denne vegen prioriteres innenfor kommunens helhetlige driftsbudsjett for kommunale veger.

Dersom privat hytteutbygging utløser krav om bedre vegstandard på kommunal veg bør dette finansieres av hytteutbyggingen eller ved bomveg/parkeringsavgift fra hyttebrukerne. Det vurderes ikke som riktig å pålegge det offentlige å utbedre/bygge veg med offentlig budsjett som følge av privat hytteutbygging. Dette gjelder også anlegging av fast dekke til Vangshaugen.

Vegen til Tøftvangen er i dag lagt med en ganske stor sving. Det er for så vidt bedre med en rett veg på vinterstid for å komme seg opp, men utretting av vegen vil imidlertid føre til en brattere veg. Rette veger er heller ikke så gunstig landskapsmessig sett. Uansett må en evt. utretting av vegen planlegges mer i detalj med innmåling av høyder og utstikking i terrenget. Vi har ikke grunnlag for å kunne fastsette omlegging av vegen i denne planen.

3 bygninger per tomt ble diskutert i planutformingen. Konklusjonen var at en ønsker å unngå en utvikling mot to hytter + uthus på hver tomt/feste. For å få god terrengtilpassning kan bygningskroppen i stedet brytes noe opp ved forskyvninger i

forhold til horisontalplanet og/eller vertikalplanet.

Merknad nr.15 forslås ikke tatt til følge.

Merknad 16, fra Torleif Svisdal, 13.12.09

Resyme av uttalelsen:

- Ikke ønskelig med ny veg ut fra felt 22 Kollilykkja.
- Kunne med fordel vært tynnet ut noe slik at det ikke bærer preg av hytteby.

Kommentar:

I forhold til en helhetlig vurdering av natur- og landskap peker området ved Kollilykkja seg ut som et aktuelt område for flere hytter. Selv om planen viser muligheter for flere hytter og veger i området er det grunneierne som vil styre en utbygging av disse. De nye områdene foreslås med omtrent samme tetthet som det eksisterende regulerte feltet i Kollilykkja. Pga rasfare trekkes imidlertid flere tomter/fester ut av planen.

Terrengmessig ser det greit ut å anlegge vegadkomst ut fra eksisterende veg i dette området. Det er en del vegetasjon i området som også vil virke skjermende mot veg og ny bebyggelse. Det vil være viktig å bevare avskjermende vegetasjon ved utbygging i området.

Merknad nr.16 forslås tatt delvis til følge ved at N80, N87, N88, N91, N92, N93, N94 og N95 trekkes ut av planen

Merknad 17, fra Aksel Aarflot, 13.12.09

Resyme av uttalelsen:

- Kan ikke se at det er behov for ny veg opp i hyttefelt 6. Det er ingen folkerett at en skal komme seg med bil på hytta hele livet, ikke når det får konsekvenser for det store flertall. Dessuten har feltet allerede en god sti som også kan brukes av små handstyrte kjøretøy som kan frakte det meste.
- Foreslår ny bestemmelse om at parkering av biler bare skal skje på de etter planen utlagte og godkjente parkeringsplasser.
- Foreslår justert bestemmelse om lys: For å bevare nattehimmelen og dalens naturpreg skal utendørs belysning begrenses. Det er tillatt bare med ett utelys. Det skal være montert på vegg og være på maks 40W (7W sparepære) Utelyset skal være montert med bevegelsesbryter. Veglys inkl. sti og løype er ikke tillatt.

Kommentar:

Der det er problematisk med ordinær bilveg opp til hyttefelt foreslår vi en ny løsning med parkeringsplass mot bunnen av lia og gangveg med maks 2 meter bredde videre opp. For å løse behovet for nødvendig material- og varetransport opp til hyttefeltene foreslår vi at det tas med bestemmelse om dette. Formålet er ikke motorisert ferdsel men det tillates nødvendig materialtransport i forbindelse med tillatt byggevirksomhet, vedtransport og transport i forbindelse med landbruksdrift forutsatt at transporten tilpasses gangvegens

standard og utforming. Det tillates ikke parkering langs gangveger.

.

Det har ikke vært mulig å tegne opp alle små parkeringslommer på plana. Det er derfor foreslått å videreføre bestemmelsen om at parkering av biler skal skje på parkeringsplasser vist på planen eller på steder langs regulerte kjøreveger hvor bilene er lite synlige i landskapet og hvor det ikke kreves inngrep i naturlig terreng og vegetasjon.

Når det gjelder utelys virker det fornuftig å ta med at utelys skal være nedadrettet og ikke virke blendende. Er imidlertid redd for at bevegelsesbryter kan slås på ved bevegelige greiner, fallende snø etc.

Merknad nr.17 forslås tatt delvis til følge ved at det innreguleres gangveg i lia med bestemmelser om material- og driftstransport. Det tas med at utelys skal være avskjermet/nedadrettet og ikke virke blendende.

Merknad nr. 18, fra Møre og Romsdal fylke, 14.12.09

Resyme av uttalelsen:

- Det stilles krav om arkeologiske undersøkelser. Planen kan ikke godkjennes før dette er gjennomført og området er frigitt.
- Ut fra konflikt med freda kulturminner reises innsigelse mot vegen til eksisterende hytter 6.7 og 6.5 nord for Langtjønna og mot nye hytter N3 og N4 med veg og parkeringsplass.
- Ut fra konflikt med villreinens trekkruter reiser vi motsegn mot nye hytter N1-2, N30-N38, N118 og N39-41
- Ut fra konflikt med regionalt viktig høgstaudebjørkeskog reises motsegn mot N50, 55 og 56, og oppfordrer sterkt til å trekke N45-49 noe lenger ned i lia.
- Ber om at nye veger blir nummerert og skilt fra eksisterende veger.
- Tilrår en mer konkret avklaring i hvilke områder det er problematisk med en hyttestørrelse ut over 80m2.

Kommentar:

Det er gjennomført arkeologisk registrering av Møre og Romsdal fylke sommeren 2010. Det vises til merknad nr. 27. og 34 med kommentar og forslag til behandling.

Innsigelsen pga åpne korridorer hvor rein kan trekke tas til følge ved at hyttetomt N1-N2, N30-N38, N118 og N39-N41 tas ut av planen. Det er imidlertid kommet inn merknad fra Øvre Grødal grunneirlag datert 17. juni om manglende dokumentasjon av villreintrekk m.v. som vedlegges.

Hyttetomt N50 utgår og N55 flyttes ut av naturtypeområdet. N56 ligger helt mot østlige grensen av området og bes derfor beholdt, hvis dette ikke lar seg gjøre foreslår vi at den forskyves ca 30 meter østover. Det vises til brev fra grunneier datert 27.04.2010.

Etter oppmoding har vi vurdert å trekke N45-49 noe lengre ned i lia. Etter våre vurderinger kan disse hyttene ikke trekkes lengre ned på grunn av at de da kommer ned i bratt skrent ned mot kulturmarka. Der de er foreslått nå ligger de på en flate i terrenget godt tilpasset landskapet for øvrig.

Nye veger er blitt avmerket på kartet med egen farge og nummerert og ny utsending til fylkeskommunen, fylkesmannen, NVE og andre berørte er gjennomført.

Ut ifra landskapsmessige hensyn kan utviding av hyttestørrelsen først og fremst være problematisk i eksponerte liområder brattere enn 1:4. Eksisterende hyttefelt i lia lengst nordvest i planområdet har områder brattere enn 1:4. På grunn av bratthet vil enkelte hytter her være problematisk å utvide uten større terrenginngrep. Imidlertid er det flere hytter også her som ligger på flatere partier i lisida hvor utviding ikke er problematisk i forhold til terrenget og hvor en kan få til gode landskapsmessige løsninger. Det er derfor valgt å styre dette ved hjelp av bestemmelsene om terrengtilpassning. Disse er forsøkt konkretisert for å søke å unngå varierende skjønnsutøving. Dette innebærer at hvor stort hver enkelt får bygge innenfor 100 m2 blir bestemt ut ifra bestemmelsene om terrengtilpassning og endelig avgjort i byggesaks-behandlingen.

Når det gjelder hyttefelt i dalbunnen er det vurdert at en økning til 100 m2 kan gjøres uten større landskapsmessige virkninger selv om hyttefeltene er ganske tette. Dette på grunn av ganske kupert terreng og mye trevegetasjon.

Merknad nr.18 foreslås tatt delvis til følge ved at hytter N1-N2, N30-N41, N50 og N118 tas ut av planen og N55 flyttes lengre ned.

Merknad 19, fra Eistein Grødal, 13.12.09

Resymè av uttalelsen:

Uheldig med nye hytter ved Urabekken fordi dette er en av de rutene reinen benytter seg av for å krysse dalen. Hytter i nærheten av Hammartjønna er også uheldig i forhold til fornminne og trekkrute.

Kommentar:

Ut fra konflikt med åpne korridorer hvor rein kan trekke og freda kulturminner har Møre og Romsdal fylke reist motsegn mot nye hytter ved Urabekken og Hammartjønna. Disse trekkes ut av planen.

Merknad nr.19 foreslås tatt til følge ved at N1-N2, N30-N38, N118 og N39-41 trekkes ut av planen.

Merknad 20, fra Erna Nisja-Ekle, 12.12.09

Resymè av uttalelsen:

Ber om at en hytte til i området på Endreøya vurderes og at bygge-grensa senkes noe.

Kommentar: Under planutarbeidelsen ble det vurdert at det er

uheldig med flere hytter i dette området pga ganske bratt åskant og tursti og myr like nedenfor. Byggegrensa er avsatt mot eksisterende turiststi som er en del av en ferdselskorridor gjennom dalen og forutsettes beholdt. Ved inntegnelse av sti er flyfoto studert og stien er tegnet langs det mest markerte tråkket gjennom området. Hyttetomt og byggegrense må holdes ovenfor og i avstand fra stien, 5-8 meter avstand fra sti til tomtegrense ifølge plankart.

Merknad nr.20 foreslås ikke tatt til følge.

Merknad 21, fra Statens vegvesen, 10.12.09

Resymè av uttalelsen:

Ingen merknader

Merknad nr.21 foreslås tatt til orientering.

Merknad 22, fra Dovrefjellrådet, 05.01.10

Resymè av uttalelsen:

- Uten konsekvensutredning som tilsier at fortetting er uproblematisk går Dovrefjellrådet mot en vesentlig økning av antall hytter.
- Planen bør angi hvor det tillates bygd hytter opp til maksimalgrensen på 100m2.
- Av hensyn til villreintrekk bør følgende tomter utgå: N1-2, N30-41, 26/10, R35-38, R42-45, N117-118. Reinstrekkene må vises som hensynssone bevaring naturmiljø.
- Bygging av nye veger og opprettholdelse av veger som er bygd uten søknad er ikke i tråd med intensjonene i fylkesplan for Dovrefjell. Retningslinjene bør presiseres.
- Inngrep i prioriterte naturtyper bør revurderes og arealregnskap for dette må vises.
- Utredning av flere av de punkter retningslinjene i fylkesdelplan for Dovrefjellområdet forutsetter mangler.
- Ber om at fylkene legger fylkesdelplan for Dovrefjell til grunn i plansaker i fylkesdelplanområdet.

Kommentar:

Kommuneplanens arealde vedtatt 29.08.2007.
Planutfordringene i Grødalen ble omhandlet gjennom en detaljering av kommuneplanens arealdel. Denne ble vedtatt 29.08.2007.

Her ble hele området med Fjellgardene – Åmotan – Grødalen vurdert i sin helhet med blant annet avgrensning av svært verdifullt kulturlandskap, klassifisering av vassdragssoner og naturtyper. Det ble videre trukket opp prinsipp for fortetting av hyttebebyggelsen i Grødalen som følgende:

Det åpnes for en generell hyttestørrelse på 100m2, inkludert uthus/anneks for eksisterende hytter. Dette etter vanlig byggesaksprosess hvor hensyn til landskapsestetikk, topografi og vegetasjon tas.

For nye hytter gjennom fortetting legges samme areal på hytter til grunn gjennom reguleringsplaner.

Kommunen har et ønske om å legge til rette for flere hytter i Grødalen ved å åpne for fortetting i eksisterende hyttefelt, i tillegg til nye felt H1 og H2. I Grødalen er dette tenkt ved utarbeidelse av flere reguleringsplaner for området, og i utgangspunktet skal det planlegges for en vesentlig økning av antall tomter.

Fortetting i Grødalen forutsettes å skje innenfor dagens hytteområde som framgår av kommuneplankartet.

Reguleringsplanarbeidet baserer seg på de overordnede prinsippene vist i kommuneplanen. Hensynet til kulturlanskap/seterområder, vassdragssoner og naturtyper ligger således til grunn for fortettingsforslaget. Enkelte steder er det imidlertid noe konflikt som også beskrevet i planforslaget. Det foreslås imidlertid å ta vekk hyttetomter i henhold til innsigelsene fra Møre og Romsdal fylke vedrørende åpne korridorer, freda kulturminner og registrert naturtypeområde.

Arealgrense

æ Når det gjelder hensynet til åpne korridorer for vilt, allmenn ferdsel osv innebærer en økning av arealgrensen i hovedsak en fortetting innenfor eksisterende felt og dette har således ikke konsekvenser for de viktigste åpne korridorene i dalen.

ø Når det gjelder å differensiere mellom 80 og 100m2 vil det være vanskelig å trekke en grense på kartet. I liområder vil det for eksempel være stor forskjell mellom bratte og slake partier. På bratte steder vil det kunne være problematisk selv med utvidelse opp til 80m2 mens på flatere partier ikke trenger å være problematisk med utviding opp til 100m2.

Dette innebærer at hvor stort hver enkelt får bygge innenfor 100 m2 blir bestemt ut ifra bestemmelsene om terrengtilpassning og høydebegrensningene. Det stilles krav om terrengprofiler som skal vise tiltakets plassering i terrenget med visning av både eksisterende og nytt terreng slik at dette kan avgjøres på en tilfredsstillende måte i byggesaksbehandlingen.

Når det gjelder hyttefelt i dalbunnen mener vi det ikke trenger å være problematisk med utviding opp til 100m2 selv om hyttefeltene er ganske tette. Dette på grunn av ganske kupert terreng og mye trevegetasjon.

Arealregnskap naturtypeområde

Arealregnskap for naturtypeområde tas med i planbeskrivelsen. Vi mener ellers at retningslinjene i fylkesdelplanen er rimelig ivaretatt i planforslaget jfr. punktene nedenfor.

Kulturminner/seterområder

Når det gjelder kulturminner er alle seterområder og registrerte fornminner tatt med. Det ble gjennomført arkeologisk registrering sommeren 2010. Kulturminner reguleres som hensynssoner med tilhørende bestemmelser i henhold til ny planlov i stedet for den eldre betegnelsen spesialområde bevaring. Handlingsplan for skjøtselstiltak

er ikke en del av reguleringsplanen.

Friluftsområder
Det er lagt stor vekt på å sikre friluftsområdene med innregulering av hensynssone grønnstruktur. Det er også lagt inn tursti og hovedskiløype. Vi mener med dette at friluftsliv og ferdsel er godt ivaretatt med korridorer gjennom dalen.

Veger
Det har i reguleringsprosessen vært en betydelig diskusjon om vegframføring eller ikke, om hvilken standard og formål disse vegene bør ha. På bakgrunn av dette er det kommet fram til løsninger for dette. Den nye planen er dermed avklarende for vegtype og vegstandard og vilkår for bruk.

I områder utenom regulerte veger og gangveger med særskilte bestemmelser om transport vil det ikke være tillatt med motorisert ferdsel etter planen. I disse områdene må det evt. søkes etter lov om motorisert ferdsel i utmark.

Merknad nr.22 foreslås tatt delvis til følge ved at hytter N1-2, N30-41, N50 og N118 tas ut av planen og N55 trekkes lengre ned. Det tas med bestemmelser om at alle veganlegg skal følge eksisterende terreng uten større fyllinger og skjæringer. Sidekanter skal dekkes med humusholdige masser og tilsås. Ved eventuell kryssing av bekker må bekkeløpet ikke endres. Sideveger skal være maksimalt 2 meter brede og vegdekke skal være stedlige masser. På våte partier kan grusdekke tilføres.

Merknad 23, fra Ole A Gravem, 01.02.09

Resymè av uttalelsen:

Det er betenkelig å legge en bilveg videre frem der det mangler tilfredsstillende sammenheng over ei ustabil elv. Det er uaktuelt å videreføre nåværende praksis med å parkere på feil side av elva i utmark. Det er ikke ønskelig med biltrafikk over eiendom 17/6, oppgrusing er utført av hytteeiere uten tillatelse. Tidligere var dette et naturlig tråkk/sti.

å Kommentar:

aa Av hensyn til drift og vedlikehold av kulturlandskapet bør det være mulighet for kjøreadkomst til Tøftvangen/Gjerdevangenområdet. Med den betydelige hytteutbyggingen som har vært i området er det også naturlig at eksisterende trase blir beholdt for materialtransport. Det er også foreslått nye punkt/tomter i området og det er naturlig at denne traseen blir brukt i forbindelse med bygging.

bb Etter en samlet vurdering foreslår vi derfor at traseene i Tøftvangen/ Gjerdavangenområdet reguleres som gangveg med bestemmelser om transport og utforming.

cc Evt. vegrett over eiendommer, bruk og vedlikehold mv. vil

være privatrettslige spørsmål og omhandles ikke av reguleringsplanen.

Merknad nr.23 foreslås tatt delvis til følge ved at traseene i Tøftvangen/Gjerdavangenområdet reguleres til gangveg med følgende bestemmelse: Formålet er ikke motorisert ferdsel men det tillates nødvendig materialtransport i forbindelse med tillatt byggevirksomhet, vedtransport og transport i forbindelse med landbruksdrift forutsatt at transporten tilpasses gangvegens standard og utforming. Det tillates ikke parkering langs gangveger.

Merknad nr. 24, fra Geir Forseth, 27.04.10

Resymè av uttalelsen:

Mener verneverdig høgstaudebjørkeskog er grovt og feilaktig inntegnet. Ønsker å beholde tomt 55 og 56 i området.

dd Kommentar:

ee Hyttetomt N55 flyttes til ny egnet plass ned på flaten nedenfor naturtypeområdet. N56 ligger helt mot østlige grensen av området og fylkesmannen godtok i brev av 27.01.2011 at denne plasseringen ble beholdt.

ff Merknad nr.24 foreslås tatt delvis til følge ved at N55 flyttes nedenfor naturtypeområdet og N56 beholdes.

Merknad nr. 25, fra Øvre Grødal grunneierlag, 17.06.10

Resymè av uttalelsen:

Opplysningene i planen om villreintrekk i Vangan/Orabekkenområdet og ved Hammartjønna mangler dokumentasjon og bygger på sviktende grunnlag. Merknadene i planen som er begrunnet i villreintrekk ved Vangan/Orabekken og ved Hammartjønna bør ikke tas til følge.

gg Kommentar:

hh Under 1. gangs behandling av planforslaget ble det, etter forslag framkommet på møtet, vedtatt å vise villreintrekk ved Orabekken og Hammartjønna på plana, før utsending til høring og offentlig ettersyn.

ii Under høringsprosessen kom det flere merknader og innsigelse mot hyttetomter i disse områdene.

Møre og Romsdal fylke har innsigelse til en del nye hyttetomter. Deres begrunnelse er at de ønsker å beholde åpne korridorer hvor rein kan trekke. Dovrefjellrådet og Villreinutvalget anbefaler ytterligere reduksjoner.

jj Innsigelsen fra Møre og Romsdal fylke blir foreslått tatt til følge. Dette for å opprettholde åpne korridorer på tvers av dalen. Ytterligere reduksjoner som foreslått av Villreinnemda og Dovrefejellrådet foreslås imidlertid ikke tatt til følge.

Merknad nr.25 foreslås ikke tatt til følge.

Merknad nr. 26, vurdering av skredfare fra Møre og Romsdal fylkeskommune, fylkesgeologen, 01.11.2010

Resymè av uttalelsen:

Har vurdert skredfaren i området basert på fjernanalyser av kart og flyfoto og en feltbefaring.

Uttalelsen inneholder beskrivelse av topografi, vegetasjon og klima, snøskred og tilhørende farenivå.

Det er ikke mulig å gi eksakte tall for skred. Særlig for de sjeldne skredene er slike estimat usikre. Med dette forbeholdet har vi skissert eksiterende og planlagte hytter der vi vurderer den nominelle sannsynligheten for skred til å være over grenseverdien 1/1000 per år. Alle er lokalisert i den nordlige dalsida.

Flere andre eksisterende og planlagte hytter ligger teoretisk utsett for snøskred, men med et farenivå som vi vurderer til lavere enn 1/1000 per år.

kk Kommentar:

ll Alle nye hyttetomter som fylkesgeologen har pekt på som rasutsatt tas ut av planen eller flyttes ut av rasutsatt område. Unntatt er en rasutsatt tomt med eksisterende hytte som ble bebygd for et par år siden. Det tas med i planen rassikring av denne hytta.

Merknad nr. 26 med fylkesgeologens vurdering av skredfare foreslås tatt til følge ved at følgende hyttepunkt tas ut av planen: 10.5, R14, R15, 10B, R19, N14, N15, N76, N77,N87, N88, N91, N92, N93, N94, N95. Det foreslås å flytte følgende hyttepunkt: R56, R58, R59, N80. Det foreslås å rassikre eksisterende hytte R16.

Merknad nr. 27, innsigelse fra Møre og Romsdal fylkeskommune, fylkeskonservatoren, 15.11.2010

Resymè av uttalelsen:

Har innsigelse mot veg til eksisterende hytter 6.7 og 6.5 nord for Langtjønna, N3 og N4 med veg og parkeringsplass, N1 og N2 og N21.

Merknaden nr. 27 foreslås tatt til følge ved at N1, N2, N21 tas ut av plana. Vegtraseen til 6.7 og 6.5 flyttes nord for vernesone til kulturminne. N4, veg og parkeringsplass flyttes ut av vernesone til kulturminne. Det stilles vilkår for bygging av N3.

Merknad 28, fra Peder Magne Solheim, 14.12.10

Resymè av uttalelsen:

Anmoder om at eksisterende og nytt vegnett i Gjerdavangen/Tøftvangenområdet blir klassifisert som gangveg, men med mulighet for driftskjøring og frakting av materialer.

Merknad nr. 28 foreslås tatt til følge ved at traseene i Tøftvang-

en/Gjerdavangenområdet reguleres til gangveg med følgende bestemmelse: Formålet er ikke motorisert ferdsel men det tillates nødvendig nødvendig materialtransport i forbindelse med tillatt byggevirksomhet, vedtransport og transport i forbindelse med landbruksdrift forutsatt at transporten tilpasses gangvegens standard og utforming. Det tillates ikke parkering langs gangveger.

Merknad 29, fra Ole og Ingrid Gravem, 16.12.10

Resymè av uttalelsen:

Det er uaktuelt å legge veg forbi og gjennom setertun, utmark og innmark. Hyttene er bygd med vintertransport som løsning. Uaktuelt med veg som legges inntil eller over Støgubekken. Umulig å lage en 2 meter bred veg i utkanten av jordet nedenfor Gjerdavangen uten store terrenginngrep. Ny veg er ikke forenlig med gamle seteranlegg og muligheter for framtidig driftsformer. Vi godkjenner ikke vei for motorisert ferdsel over vår eiendom ved elva eller over innmarka til Gjerdavangen.

mm Kommentar**:**

nn Vi er enige i at det ikke må anlegges nye avskjærende veger over innmark og setertun. Det er et overordnet mål å bevare jordbruksarealer inntakt uten avskjærende veger.

oo Vi mener imidlertid det er en fordel å vise en mulighet for å kunne lede ferdsel utenom setertun og innmark. Det er derfor vist en framtidig mulighet for en trase syd for dyrkamarka på Gjerdavangen.

pp Dette foreslås som gangvegtrase med formål ikke motorisert ferdsel, men at det tillates nødvendig kjøring av større material- og varetransport og transport i forbindelse med landbruksdrift forutsatt at transporten tilpasses gangvegens standard og utforming. Det tillates ikke parkering langs gangveger.

qq Det er satt generell begrensning på at alle sideveger i Grødalen skal være maksimalt 2 meter brede, men de kan bygges smalere dersom det ønskes og terrenget tilsier det.

rr Planen viser dermed en mulighet for bygging av en gangveg utenfor dyrket mark og vilkår for bruk, men det er ikke noe pålegg i planen om at den skal bygges. Dette vil være opp til grunneier.

ss Dette vil være en privat veg. Kommunen vil ikke ekspropriere grunn til en slik veg og eventuell enighet om utbygging, drift osv. vil være privatrettslige forhold.

tt Eventuell bygging av veg kan imidlertid ikke skje før den byggesakbehandlet og godkjent.

Merknad nr. 29 foreslås ikke tatt til følge.

Merknad nr. 30 fra Magnhild Pape Meringen m. fl. , 20.12.10

Resymè av uttalelsen:

Er enige i at veitrase til våre eiendommer bør flyttes til "alternativ forslag ny veg 11" ved Gjerdavangen og at tidligere forslag ny veg 10 utgår. Veg sør for Gjerdavangen er bedre fordi den knapt vil medføre terrenginngrep. Ny veg 10 ville krevd grøfting/drenering og betydelig oppgrusing pga at det er meget bløtt.

Det er etter rettsmøte i jordskiftesak kommet til enighet om veirett for gnr. 23, bnr. 7, 35 og 36 over Gjerdavangen. Synes fornuftig at vegtraseen legges utenfor inngjerdingen av dyrkajorda som på kommunes forslag i stedet for traseen like ved husene. For å bevare kulturlandskapet ønskes at vegen kun skal bestå av enkle kjørespor.

Forutsetter at det blir innregulert veg slik at bilkjøring frem til hyttene ikke kommer i konflikt med motorferdsel i utmark.

uu Kommentar**:**

vv I planen foreslås en mulighet for bygging av en gangveg utenfor dyrket mark på Gjerdavangen med bestemmelser om drifts- og materialtransport. Det er imidlertid ikke noe pålegg i planen om at den skal bygges. Dette vil være opp til grunneier.

ww Dette vil være en privat veg. Kommunen vil ikke ekspropriere grunn til en slik veg og eventuell enighet om utbygging, drift osv. vil være privatrettslige forhold.

xx Eventuell bygging av veg kan imidlertid ikke skje før den byggesakbehandlet og godkjent.

Merknad nr.30 foreslås tatt delvis til følge ved at planen viser mulighet for ny gangveg utenfor dyrkajord på Gjerdavangen med bestemmelser om drifts- og materialtransport.

Merknad nr. 31, fra Ivar Gravem, 06.12.2010

Resymè av uttalelsen:

Vil ikke tillate veg på min eiendom langs Orabekken da dette vil forringe min hytteeiendom.

yy Kommentar**:**

zz Planen viser en mulighet for bygging av en veg langs Orabekken, men det er ikke noe pålegg i planen om at den skal bygges. Dette vil være opp til grunneier.

ææ Dette vil være en privat veg. Kommunen vil ikke ekspropriere grunn til en slik veg og eventuell enighet om utbygging, drift osv. vil være privatrettslige forhold.

øø Eventuell bygging av veg kan imidlertid ikke skje før den byggesakbehandlet og godkjent.

Merknad nr.31 foreslås ikke tatt til følge.

Merknad nr. 32, fra Norges vassdrags- og energidirektorat, 27.01.2011

Resymè av uttalelsen:

a) Voller bør kun benyttes for å sikre eksisterende bebyggelse eller hvor en er nødt til å plassere hytte på skredutsatt tomt eller er umulig å finne sikrere områder.

b) Personell med skredfaglig kompetanse må kunne godtgjøre at utforming og plassering av innregulerte skredvoller for hyttene R56, R16 og 10,5 vil ivareta tilfredsstillende sikkerhet for de senere brukerne av hyttene. Dersom dette ikke kan godtgjøres må hyttene tas ut av planen.

c) Det må utarbeides et notat/rapport av fagkyndig personell som utreder de faktiske fareforholdene ved de enkelte hyttefelt eller et faresonekart som viser grensa for 1000-års skredet for planområdet. Nye fritidsboliger vil ikke kunne plasseres innenfor denne sona.

åå Kommentar**:**

aaa Det vises til gjennomført drøftingsmøte den 08.03.2011.

bbb Vi vil imidlertid også kommentere at fylkesgeologen har lang erfaring med vurdering av skred i vårt distrikt og kjenner lokale forhold godt. Vi anser derfor skredvurderingene til fylkesgeologen som å være meget gode. Sunndal kommune ønsker å benytte fylkesgeologens kompetanse videre.

Merknad nr.32 foreslås tatt til følge ved at de to tidligere godkjente tomtene som er rasutsatt tas ut av plana eller flyttes lengre ned utenfor rasutsatt område. Dette i stedet for å sikre med voll. Eksisterende hytte i rasutsatt område sikres etter geologisk fagkyndigs anvisning. Fylkesgeologen som geologisk fagkyndig legger inn grense for 1000-års skredet på utvalgte områder der det er planlagt nye hytter.

Merknad nr. 33, fra Fylkesmannen i Møre og Romsdal, 27.01.2010

Resymè av uttalelsen:

Trekker innsigelsen til punkt N1, N2, N30 – N38, N39-N41, N50, N55, N56 og N118.

Anbefaler at en strammer inn bestemmelsene til gangveger.

ccc Kommentar**:** Vi er enige i at bestemmelsen til gangveger gir rom for tolkning av hva som er nødvendig og hva som er større material- og varetransport.

ddd Foreslår derfor å stramme inn ved at varetransport tas bort og ta med at materialtransport gjelder byggevirksomhet. Ved-transport tillates.

eee Merknad nr.33 foreslås tatt til følge ved at bestemmelsen om gangveger strammes inn til følgende: Formålet er ikke motorisert ferdsel men det tillates nødvendig materialtransport i forbindelse

med tillatt byggevirksomhet, vedtransport og transport i forbindelse med landbruksdrift forutsatt at transporten tilpasses gangvegens standard og utforming. Det tillates ikke parkering langs gangveger.

Merknad nr. 34, fra Møre og Romsdal fylkeskommune, 31.01.2011

Resymè av uttalelsen:

Vi viser til konkrete krav under automatisk freda kulturminne og har framleis motsegn når det gjeld omfang av omsynssoner og føresegner til desse. Motsegna vil bli trekt når kart og føresegner er endra slik det punktvis kjem fram.

fff

Merknad nr.34 foreslås tatt til følge ved at ved at hensynssoner innlegges på plankartet med riktig koder og det tas med bestemmelser i henhold til deres krav.

Merknad nr. 35, fra Gammelsætra hamnelag, 02.02.2011

Resymè av uttalelsen:

Vi mener at tomt N2 som vil komme på stedet for den gamle saueinnhegninga ca 120 m øst for fangstgropene, ikke vil være i konflikt med trekkruter og kulturminner og bør kunne godkjennes.

ggg Kommentar**:** N2 er foreslått trukket ut på grunn av innsigelse både fra fylkeskommunen (kulturminner med fangstgroper) og fylkesmannen (natur- og miljøverninteresser med åpne korridorer). Av hensyn til kulturminner var det viktig å beholde den landskapsmessige sammenhengen mellom naturmiljøet fangsanleggene. Av hensyn til natur- og miljøvern var det viktig å beholde åpne korridorer. Disse begrunnelsene ligger bak at tomt N2 tas ut av planen.

Merknad nr.35 foreslås ikke tatt til følge.

Merknad nr. 36, fra Øvre Grødal grunneierlag, 02.02.2011

Resymè av uttalelsen:

Ønsker ikke en generell oppjustering av arealgrensa. Dersom det likevel skulle bli vedtatt en øvre arealgrense på 100 kvm, må det gå klart fram av planen hvor slike utvidelser ikke er mulig.

Mener økning av maks mønehøyde og reduksjon av pillarhøyde er uheldig og forutsetter at opprinnelig tekst beholdes. Ser imidlertid behov for å begrense mønehøyden på anneks til eksempelvis 4m over grunnmur slik at dette står til husets størrelse og med takvinkel tilnærmet likt hovedhuset.

hhh Kommentar**:**
iii Det vil være vanskelig å trekke en grense mellom områder for 100m2 og områder for 80m2. I liområder vil det for eksempel være stor forskjell mellom bratte og slake partier. På bratte steder vil det kunne være problematisk selv med utvidelse opp

til 80m2 mens på flatere partier ikke trenger å være problematisk med utviding opp til 100m2.

Dette innebærer at hvor stort hver enkelt får bygge innenfor 100 m2 blir bestemt ut ifra bestemmelsene om terrengtilpassning og høydebegrensningene. Det stilles krav om terrengprofiler som skal vise tiltakets plassering i terrenget med visning av både eksisterende og nytt terreng slik at dette kan avgjøres på en tilfredsstillende måte i byggesaksbehandlingen.

Når det gjelder hyttefelt i dalbunnen mener vi det ikke trenger å være problematisk med utviding opp til 100m2 selv om hyttefeltene er ganske tette. Dette på grunn av ganske kupert terreng og mye trevegetasjon. Forholdet mellom naboer reguleres i byggesaksbehandlingen.

Forslag til endring av mønehøyden ble foreslått på bakgrunn av innkomne byggesøknader. Det er viktig at bestemmelsene ivaretar hensynet til byggeskikk og landskapsvirkning av bebyggelsen. Det er imidlertid også en utfordring at bestemmelsene skal kunne brukes i de ulike situasjonene og terrengforholdene og at de ikke skal fravikes.

En viktig begrensning som ligger inne i bestemmelsene er takvinkel på maks 27 grader. Standardhytter med 27 graders takvinkel har som regel mønehøyde fra 4,15 – 4,8 over pillar avhengig av hyttenes bredde. Dette er ofte hytter med hems men ikke to vanlige etasjer. På bakgrunn av dette mener vi en begrensning på maksimal mønehøyde over ferdig terreng på 5,2 meter vil være fornuftig.

Vi er enige i at det ikke er aktuelt med oppstugumodeller i Grødalen og bestemmelsene må ikke åpne opp for dette. De fleste oppstugumodeller har imidlertid ganske høy mønehøyde. Oppstugumodeller fra for eksempel saltdalshytta har mønehøyde på 5,86 meter over pillar. Det kan imidlertid forekomme andre oppstugumodeller som har lavere mønehøyde. Det foreslås derfor tatt med i bestemmelsene at oppstugu ikke er tillatt for å unngå oppstuguløsninger i Grødalen generelt.

For å unngå misforståelser om hvordan høyder skal beregnes anbefaler vi at det benyttes standard måleregler i teknisk forskrift. Dette betyr at mønehøyder skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Dette beskrives nærmere i beskrivelsen til planen.

Det er fornuftig at anneks som har mye mindre grunnflate også har mindre mønehøyde enn hovedhytta. Det tas derfor med bestemmelse om at anneks skal ha maks mønehøyde på 4 meter.

Når det gjelder høydebegrensninger på pillarer og terrasser mener vi det er viktig å beholde dette lavt for ikke å få for høye og dominerende bygningsanlegg i liene. Det er bedre å senke bygningene i terrenget enn å bygge bygninger med høye pillarer og terrasser foran. Dette måles også ut fra målereglene i teknisk forskrift.

Merknaden nr.36 foreslås tatt delvis til følge ved at det tas med i bestemmelsene at maks mønehøyde på anneks er 4m og at oppstugu ikke er tillatt. Det tas med i beskrivelsen til planen at møne- pillar og terrassehøyder måles i henhold til måleregler i teknisk forskrift.

Merknad nr. 37, fra Olav Gravem m. fl. , 02.02.2011

Resymè av uttalelsen:

Kan ikke godta at tomtene N30 – N41 og N118 tas ut av planen uten at kommunen presenterer hvilke opplysninger kommunen har som dokumenterer villreintrekket.

jjj Kommentar**:** Etter varsel om oppstart av planarbeidet kom det flere innspill om trekk av rein på tvers av dalen og at dette må tas hensyn til. Mulig villreintrekk ble vist som illustrasjon på plana etter 1. gangs behandling av planforslaget.

kkk Under høring av plana kom Møre og Romsdal fylke med innsigelse pga natur- og miljøvern i brev datert 14.12.2009:

lll "Det vil vere naturleg å tenkje seg at villreinen sine trekk ikkje absolutt er avgrensa til akkurat desse streka på kartet, men at den nyttar tilgjengelege korridorar i heile dalen. Trekkrutene som er teikna inn samsvarar med opne korridorar innafor plan-området, og vi meiner derfor at det er viktig å bevare desse opne slik at villreinen har ein mulegheit for å trekke over dalen.

mmm Nokre av dei innteikna tomtene kjem i konflikt med trekk-rutene som er teikna inn. Etablering av fritidsbustader på desse tomtene vil føre til auka ferdsel og dermed forstyrring i område som i dag er delvis opne korridorar kor reinen kan trekke. På grunnlag av dette har vi motsegn mot desse tomtene: N1-2, N30-N38, N118 og N39-41"

nnn Det er dette som er bakgrunnen for at tomtene N30-N41 og N118 tas ut av planen.

Merknad nr.37 foreslås ikke tatt til følge.

Merknad nr. 38, fra Grødalen hytteeierlag, 06.02.2011

Resymè av uttalelsen:

Mener det skal være tillatt å bygge 100m2 i hele Grødalen. Ved utvidelse av eksisterende hytter bør det ikke gjøres fratrekk for overbygd terrasse.

Bør gi rom for flere løsninger med toalett med godkjent lukka løsning og filtreringsanlegg.

Presisere hvor det er mulig å ta ut masse.

Eksisterende kjøreveger opprettholdes og må ikke fjernes.

Må gis rom for uttynning av skogen med felles regelverk.

Retningslinjer om utelys må samsvare med bestemmelsene 1.1.n

ooo Kommentar**:**

ppp Planforslaget med 100m2 som maksimal grense gjelder hele planområdet men kan kun tillates der det terreng- og landskapsmessig ligger til rette for det, og det kan dokumenteres god landskapstilpassning uten store inngrep i eksisterende terreng. Tiltak må ligge innenfor høydebegrensningene gitt i bestemmelsene.

qqq Toalett er drøftet tidligere. På grunn av spredt hytteutbygging, begrenset vegtilknytning og sårbar resipient ligger det ikke til rette for utbygging av avløpsnett eller tømming av tette tanker i Grødalen.

Vannkilden for de fleste er i dag overflatevann fra nærliggende bekker eller enkle brønner. Enkelte henter vann fra elva som renner gjennom dalen. Gårdsbruket i Svisdalen har også drikkevannskilde fra Grødøla. Vassdraget karakteriseres som meget sårbart for bakterier.

Det finnes flere typer vannklosett. Felles for vannklosett er imidlertid en uttynning med vann som medfører flytende avfall som må behandles/infiltreres eller transporteres vekk. Å anlegge og drifte lokale anlegg for rensing av svartvann er både terrengmessig og teknisk krevende. Ved utilfredsstillende anlegging eller drift medfører infiltrasjon av svartvann fare for forurensning av grunnen. Resepienten i området er sårbar og det anbefales ikke å tillates infiltrasjon av svartvann i grunnen.

Vannklosett med tett tank krever regelmessig tømming med tankbil og veg fram til hytta. Dette gjelder også vinters tid. Erfaringer fra steder med slike løsninger er at tankene ofte går fulle og at det ofte skjer lekkasjer fra slike tanker. I forhold til økt transportbehov og fare for forurensning av grunnen anbefales ikke toalettløsning med tett tank som avløpsløsning for hyttebebyggelsen i Grødalen.

rrr På bakgrunn av ønske om å ta vare på ren natur og vassdrag, unngå terrenginngrep og unngå økt transportbehov tillates biodo, forbrenningsdo eller lignende som ikke bruker vann i systemet og hvor ikke lekkasjer til vann og vassdrag kan forekomme.

sss Grus kan kun tas ut i det innregulerte grustaket på plana. Dette klargjøres. Det tas derfor med i bestemmelsene at det ikke er tillatt med uttak av grus i LNF-områder (landruks-, natur- og friluftsområder) og at eksisterende grussuttak i LNF-områder skal gjenlegges.

ttt I forhold til tidligere utsendte planforslag er det vegene i Gammelseterlia og Tøftvangen/Gjerdavangenområdet som er

foreslått endret noe på og grunneiere i disse områdene er varslet.

uuu Det er tatt med retningslinjer om vedhogst og skogrydding for å unngå gjengroing.

vvv Bestemmelsene om utebelysning justeres.

www Merknad nr.38 foreslås tatt delvis til følge ved at det ikke er tillatt med uttak av grus i LNF-områder og at eksisterende grussuttak i LNF-områder skal gjenlegges. Det tas også med bestemmelse om at det ikke er tillatt å sette opp utelys i LNF-områder og at dette også gjelder langs veger, løyper og stier i LNF-områder.

Merknad nr. 39, fra Fylkesgeologen, 13.05.2011

Resyme:

Kart med inntegnet rasgrense for 1000-års raset for utvalgte områder og justering av sikringsvoll for eksisterende hytte.

Merknad nr. 39 tas til følge ved at plankartet endres i henhold til grenser for 1000-års ras og sikringsvoll justeres.

7 Tilråding

7.A **Økonomi- og planutvalget 2. gang, merknadsbehandling**

Tilråding

Økonomi- og planutvalget har behandlet 6 innkomne merknader og fatter slikt vedtak:

xxxI A Merknad nr 2, 7, 19, 26, 27, 28, 32, 33, 34 og 39 tas til følge.

yyyI B Merknad nr 3, 4, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 22, 23, 24, 30, 36 og 38 tas delvis til følge

zzz I C Merknad nr 1 og 21 tas til orientering.

æææ I D Merknad nr 5, 6, 8, 9, 15, 20, 25, 29, 31, 35 og 37 tas ikke til følge.

øøøII Planforslaget endres slik:

A. Planen justeres med hensyn til arkeologi, åpne korridorer i dalen og ras. Følgende hyttepunkt tas ut av planen: N1, N2, 10.5, R14, R15, 10B, R19, N14, N15, N21, N30-44, N50, N76, N77, N80, N87, N88, N91, N92, N93, N94, N95 og N118. Følgende hyttepunkt flyttes: N4, R56, R58, R59, N55, N80.

B. Eksisterende hytte R16 rassikres etter geologisk fagkyndigs anvisning.

C. Det tas med bestemmelser om at alle veganlegg skal følge eksisterende terreng uten større fyllinger og skjæringer. Sidekanter skal dekkes med humusholdige masser og tilsås. Ved eventuell kryssing av bekker må bekkeløpet ikke endres. Sideveger skal være maksimalt 2 meter brede og vegdekke skal være stedlige masser. På våte partier kan grusdekke tilføres.

D. Det reguleres gangveg med mulighet for material- og driftstransport på steder der det er problematisk med ordinær bilveg. Det tas med følgende bestemmelse til regulerte gangveger: Formålet er ikke motorisert ferdsel men det tillates nødvendig materialtransport i forbindelse med tillatt byggevirksomhet, vedtransport og transport i forbindelse med landbruksdrift forutsatt at transporten tilpasses gangvegens standard og utforming. Det tillates ikke parkering langs gangveger.

åååE. Det tas med gangveg langs eksisterende trase opp lia i felt 6.

F. Ny vegtrase i lia ved felt 6 reguleres til gangveg.

G. Traseene i Tøftvangen/Gjerdavangenområdet reguleres til gangveg.

H. Planen viser mulighet for ny gangveg sør for dyrkajorda på Gjerdavangen.

I. Videre vegtrase over elva og våtmarksområdet nedenfor eksisterende hyttepunkt R46-47 tas ut.

J. Vegtraseen til 6.7 og 6.5 flyttes nord for vernesone til kulturminne.

K. N4, veg og parkeringsplass flyttes ut av vernesone til kulturminne.

L. Det stilles vilkår for bygging av N3.

M. Planen revideres i henhold til grenser for 1000-års skredet og sikringsvoll for eksisterende hytte ifølge kart fra fylkesgeologen som geologisk fagkyndig.

N. Hensynssoner innlegges på plankartet med riktig koder og det tas med bestemmelser i henhold til krav.

O. Det tas med i bestemmelsene at maks mønehøyde på anneks er 4m og at oppstugu ikke er tillatt.

aaaa P. Maks størrelse på terrasse økes fra 25 til 30m2.

Q. Det tas med i beskrivelsen til planen at møne- pillar og terrassehøyder måles i henhold til måleregler i teknisk forskrift.

bbbb R. Det tas med i bestemmelsene at det ikke er tillatt med uttak av grus i LNF-områder og at eksisterende grussuttak i LNF-områder skal gjenlegges.

S. Det tas med bestemmelse om at det ikke er tillatt å sette opp utelys i LNF-områder og at dette også gjelder langs veger, løyper og stier i LNF-områder.

T. Det tas med at utelys skal være avskjermet/nedadrettet og ikke virke blendende.

U. På endelig plan til godkjenning vises det formelle plankartet med formål etter gjeldende standard.

7.B **Kommunestyrets sluttbehandling**

Tilråding

Økonomi- og planutvalget vedtar slik innstilling:

cccc I Sunndal kommunestyre vedtar reguleringsplan for Grødalen vist på plankart revidert i henhold til vedtak i økonomi- og planutvalget i møte den 24.05.2011

dddd II Tilsvarende deler av bebyggelsesplan for Grødalen vedtatt 08.08.94 og bestemmelser revidert 16.08.99 oppheves.

III Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-12.

8. SLUTTBEHANDLING

Rådmannens innstilling
Tilråding
Økonomi- og planutvalget vedtar slik innstilling:
I Sunndal kommunestyre vedtar reguleringsplan for Grødalen vist på plankart revidert i henhold til vedtak i økonomi- og planutvalget i møte den 24.05.2011
II Tilsvarende deler av bebyggelsesplan for Grødalen vedtatt 08.08.94 og bestemmelser revidert 16.08.99 oppheves.
III Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-1

Behandling i Økonomi- og planutvalget - 24.05.2011
Jorunn Solheim erklærte seg inhabil i sak 48/11, jmf. Forvaltningsloven § 6c, og fikk utvalgets godkjenning til å fratre under behandling av saken.
Økonomi- og planutvalget sluttet seg enstemmig til innstillingen.

Vedtak
Økonomi- og planutvalget vedtar slik innstilling:
ISunndal kommunestyre vedtar reguleringsplan for Grødalen vist på plankart revidert i henhold til vedtak i økonomi- og planutvalget i møte den 24.05.2011
IITilsvarende deler av bebyggelsesplan for Grødalen vedtatt 08.08.94 og bestemmelser revidert 16.08.99 oppheves.
III Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-12.

Behandling i Kommunestyret - 22.06.2011
Representanten Jorunn Anne Solheim, Arbeiderpartiet, ba om å bli erklært inhabil med bakgrunn i at hennes ektemann har levert inn en merknad i saken. Solheim fikk kommunestyrets tilslutning og fratrådte under behandlingen, jfr. Forvaltningslovens § 6, 1. ledd bokstav c).
Representanten Janne Merete Rimstad Seljebø, Arbeiderpartiet, fremmet følgende tilleggsforslag:
"1. Endring av punkt 2.3 Gangveier, reguleringsbestemmelser for Grødalen:
Formålet er ikke motorisert ferdsel, men det tillates nødvendig kjøring for transport av tyngre varer, …… osv.
2. Området ved Orabekken.
a) Kommunestyret tar ut området ved Orabekken og vedtar øvrige del av reguleringsplan for Grødalen.
b) Kommunen skal være pådriver for å fremme ny reguleringsplan for området Orabekken."

VOTERING:
Forslaget fremmet av Janne Merete Rimstad Seljebø ble votert over punktvis og fikk følgende resultat:
Punkt 1 ble enstemmig vedtatt.
Punkt 2 a) ble vedtatt med 20 mot 6 stemmer.
Punkt 2 b) ble vedtatt med 14 mot 12 stemmer.
Til slutt ble innstillingen og de vedtatte tilleggene tatt opp til samlet votering og ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:
Økonomi- og planutvalget vedtar slik innstilling:
I Sunndal kommunestyre vedtar reguleringsplan for Grødalen vist på plankart revidert i henhold til vedtak i økonomi- og planutvalget i møte den 24.05.2011 med følgende

endringer:
1. Endring av punkt 2.3 Gangveier, reguleringsbestemmelser for Grødalen:
Formålet er ikke motorisert ferdsel, men det tillates nødvendig kjøring for transport av tyngre varer, …… osv.
2. Området ved Orabekken.
a) Kommunestyret tar ut området ved Orabekken og vedtar øvrige del av reguleringsplan for Grødalen.
b) Kommunen skal være pådriver for å fremme ny reguleringsplan for området Orabekken.
II Tilsvarende deler av bebyggelsesplan for Grødalen vedtatt 08.08.94 og bestemmelser revidert 16.08.99 oppheves.
III Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-12.

Vedlegg til kommunestyret
1 Plankart
2 Bestemmelser
3 Planhefter og samlet saksframstilling 1. og 2.gangs behandling
Vedlegg innkommet etter behandling i økonomi- og planutvalget 24.05.2011
4 Frafall av innsigelse fra NVE
5 Reguleringsplan Grødalen - regulering av gangveg ved Gjerdavangen
6 Innspill på reguleringsplan for Grødalen

Saksopplysninger
Det vises til planhefte

Vurdering
Det vises til planhefte.

Rett utskrift 23.06.11: Brit Resell møtesekretær

9. KLAGER ETTER PLANVEDTAK

9.1 Klage vedrørende hyttetomt fra Eli Naustbakk

Rådmannens innstilling
Økonomi- og planutvalget imøtekommer klage fra Eli Naustbakk ved at eksisterende hyttetomt gnr. 14, bnr. 4 tas inn i planen.

Behandling i Økonomi- og planutvalget - 24.04.2012
Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:
Økonomi- og planutvalget imøtekommer klage fra Eli Naustbakk ved at eksisterende hyttetomt gnr. 14, bnr. 4 tas inn i planen.

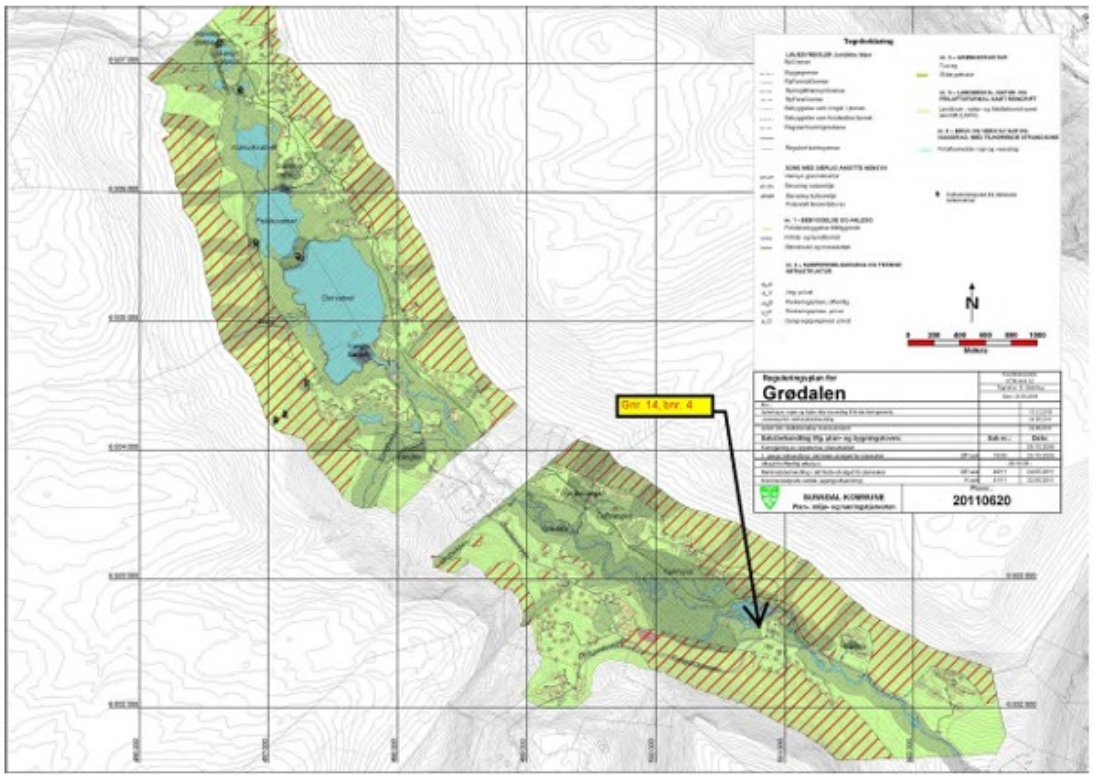
Vedlegg
1 Klage på reguleringsplan for Grødalen vedrørende hyttetomt på Tjønnhaugen
2 Forslag til imøtekommelse av klage vedrørende hyttetomt på Tjønnhaugen

Saksopplysninger
Klage vedrørende hyttetomt fra Eli Naustbakk datert 04.07.2011 kom innenfor fristen som var satt for klage.
Resyme av klagen:
Det klages på at hyttetomt gnr. 14, bnr. 4 som var fradelt i 1957 er oversett i planen og at hun som direkte berørt grunneier ikke har blitt underrettet om planarbeidet.

Vurdering
Eiendommen har dessverre av tekniske årsaker falt ut av listen over gjeldende eiendommer. Vår vurdering er at hvis vi hadde vært oppmerksom på denne hyttetomta i planprosessen hadde vi tatt den inn i planen. Hyttetomta er en eksisterende tomt som ligger i et område med flere eksisterende hytter. Området har ikke vært konfliktfylt i planarbeidet med hensyn til overordnede interesser. Tomta ligger noe lenger vekk fra vannet enn hytta ved siden av og den ligger utenfor naturtypeområde, rasområde og viltkorridorer i planen. Vi vil derfor foreslå at den inntas i planen. Det vises til vedlagte planutsnitt hvor byggeområde for hyttetomt gnr. 14, bnr. 4 er tatt inn.



Planutsnitt hvor byggeområde for hyttetomt gnr. 14, bnr. 4 er tatt inn.



9.2 Klage på rasvurdering fra Lars M. Bjørbekk

Rådmannens innstilling
Økonomi- og planutvalget kan ikke imøtekomme klage på rasvurdering fra Lars M. Bjørbekk
Saken oversendes til fylkesmannen for sluttbehandling.

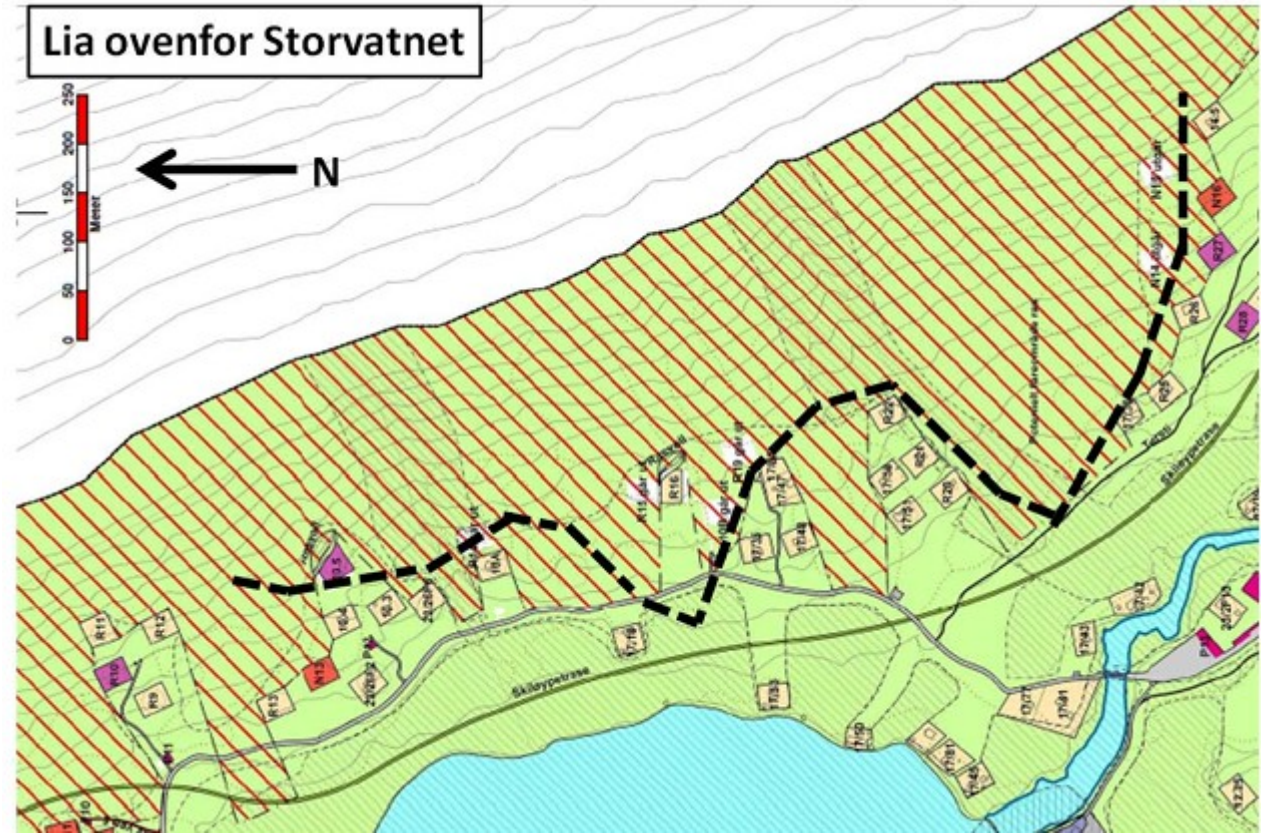
Behandling i Økonomi- og planutvalget - 24.04.2012
Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:
Økonomi- og planutvalget kan ikke imøtekomme klage på rasvurdering fra Lars M. Bjørbekk
Saken oversendes til fylkesmannen for sluttbehandling.

Vedlegg
1 Klage på rasvurdering på tomt 5 felt 10
2 Behandling av klage på rasvurdering på tomt 5 felt 10
3 Opprettholdelse av klage

Saksopplysninger
Klage på rasvurdering på tomt 5 felt 10 fra Lars M. Bjørbekk datert 24.08.2011 kom innenfor fristen som var satt for klage.
Tomt 5 felt 10 (tomt 10.5) er en ubebygd tomt fra tidligere plan godkjent i 1994.

Resyme av klagen:
Krever en revisjon av vurderingene som angår eksisterende tomt 10.5, herunder også at det foretas en befaring av geolog sammen med grunneier og tomtefester.
Vurdering
Fylkesgeologen har utarbeidet grense for nominell skredsannsynlighet 1/1000 per år for dette området. Ubebygd tomt 10.5 ligger ovenfor denne grensen. Tomt 10.5 ligger altså innenfor område hvor den nominelle sannsynligheten for skred er vurdert til å være over 1/1000 per år.



Rasgrense innlagt av fylkesgeologen

Vi vurderer at saksgang vedrørende skredfare er gjennomført på en tilfredsstillende måte. Myndighetenes krav er at skredfare skal utredes av fagkyndig personell. Det ble i planprosessen brukt fylkesgeologens kompetanse. Vi har erfaring av at fylkesgeologen har god erfaring og kunnskap om skredforholdene i vårt distrikt. Vi har ikke kompetanse til å kunne overprøve fylkesgeologens utredning og konklusjon.
Det ble i planprosessen foreslått å beholde og sikre eksisterende ubebygde rasfarlige

tomter med voll. Dette godtok ikke Norges vassdrags- og energidirektorat som er myndighet vedrørende skredfare. De krevde at eksisterende ubebygde hyttetomter innenfor rasfarlig område måtte tas ut for å trekke sin innsigelse.

9.3 Klage på vedtak fra Mathea Bjørkhaug og Kjell M. Skålvoll

Rådmannens innstilling
Økonomi- og planutvalget imøtekommer delvis klage på vedtak fra Mathea Bjørkhaug og Kjell M. Skålvoll ved at parkeringsplassen flyttes ut av eiendommen til motsatt side av adkomstvegen.

Behandling i Økonomi- og planutvalget - 24.04.2012
Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:
Økonomi- og planutvalget imøtekommer delvis klage på vedtak fra Mathea Bjørkhaug og Kjell M. Skålvoll ved at parkeringsplassen flyttes ut av eiendommen til motsatt side av adkomstvegen.

Vedlegg
1 Klage på vedtak - reguleringsplan Grødalen
2 Forslag til justering etter klage på vedtak

Saksopplysninger
Klage på vedtak fra Mathea Bjørkhaug og Kjell M. Skålvoll datert 26.08.2011 kom innenfor fristen som var satt for klage.

Resyme av klagen:
Det protesteres på at Sunndal kommune har vedtatt en reguleringsplan på feil kartgrunnlagt og at deres merknad mot fortetting ikke er blitt hørt.

Vurdering
Vårt kartgrunnlag i området viste feil eiendomsgrense for eiendom gnr. 13, bnr. 17 da eiendommen ikke var oppmålt. Denne eiendommen er nå i etterkant blitt innmålt og korrekte grenser er inntegnet. Dette viser at den innregulerte adkomstvegen ligger utenfor eiendom gnr. 13, bnr. 17, men parkeringsplassen ligger innenfor.
Det foreslås å imøtekomme klagen ved at parkeringsplassen flyttes ut av eiendommen til motsatt side av adkomstvegen. Øvrige deler av planen med muligheter for nye tomter og adkomstveger ihht vedtatt plankart og bestemmelser beholdes imidlertid som vedtatt.
Foreslått justering kommer ikke i konflikt med hensynssoner for grønnstruktur, naturmiljø, kulturmiljø eller fareområder.
Vedlagte utsnitt av reguleringsplanen viser forslaget til justering. Til informasjon er innmålte grensepunkt markert med røde punkt, flytting av parkering er markert med rød pil

10. ENDRINGER AV PLANEN

10.1 Endring av bestemmelse om utforming av bebyggelsen 09.05.2012

Rådmannens innstilling
Økonomi- og planutvalget tar ut bestemmelsen punkt 1.1 d. om at oppstugu ikke er tillatt.
Landskapshensyn med å unngå høye eksponerte fasader styres av gjeldende bestemmelse punkt 1.1 i. om at eksponerte gavl / glassfasader ut mot dalen ikke tillates.
Dette vurderes som mindre endring som kan vedtas av økonomi- og planutvalget.

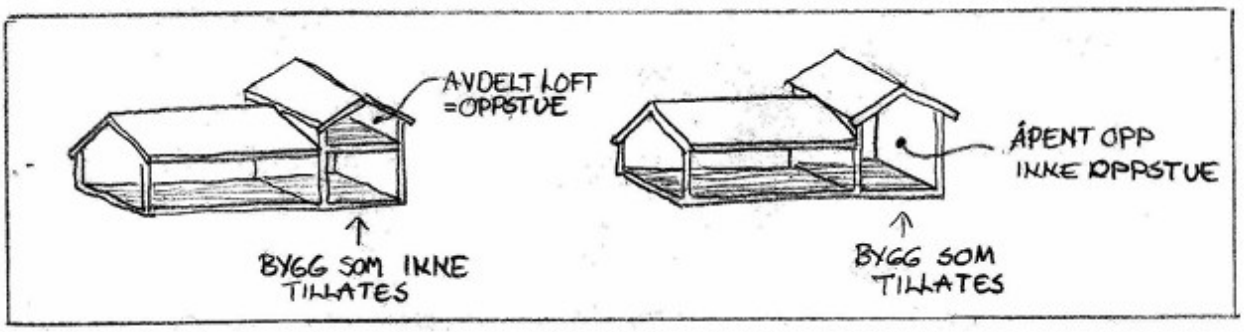
Behandling i Økonomi- og planutvalget - 24.04.2012
Under debatten endret rådmannen sin innstilling med følgende:
"Siste avsnitt i innstillingen utgår og endres til:
Saken legges fram for kommunestyret for endelig avgjørelse."
Økonomi- og planutvalget sluttet seg enstemmig til innstillingen med rådmannens endringer.

Økonomi- og planutvalget fremmer slik innstilling til kommunestyret:
Økonomi- og planutvalget tar ut bestemmelsen punkt 1.1 d. om at oppstugu ikke er tillatt.
Landskapshensyn med å unngå høye eksponerte fasader styres av gjeldende bestemmelse punkt 1.1 i. om at eksponerte gavl / glassfasader ut mot dalen ikke tillates.
Saken legges fram for kommunestyret for endelig avgjørelse.

Behandling i Kommunestyret - 09.05.2012
Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak
Kommunestyret tar ut bestemmelsen punkt 1.1 d. om at oppstugu ikke er tillatt.
Landskapshensyn med å unngå høye eksponerte fasader styres av gjeldende bestemmelse punkt 1.1 i. om at eksponerte gavl / glassfasader ut mot dalen ikke tillates.
Vedlegg
1 Reguleringsbestemmelser
2 Høring, endring av bestemmelser
3 Svar, endring av bestemmelser

Saksopplysninger
Under merknadsbehandlingen av planen ble mønehøyden foreslått økt fra 4,6 meter fra topp grunnmur til 5,2 meter fra gjennomsnittlig terreng rundt bygningen jfr. måleregler i teknisk forskrift.
Under begrenset høringsrunde hadde grunneierlaget merknad på dette. De var redd for at det da blir oppført bygninger i to etasjer eller oppstuer med eksponerte gavlfasader. På bakgrunn av dette ble det inntatt en bestemmelse om at oppstugu ikke skulle være tillatt.
Vurdering
Bestemmelsen om oppstugu viser seg imidlertid vanskelig å bruke i byggesaker. Oppstugu er et rom som ligger på tvers over rommene for øvrig.
Bestemmelsen fører til forskjellsbehandling mellom de som vil ha loftsrom/hems i et tilbygg røstet på tvers i forhold til de som bare vil ha det høyt under taket i et tilsvarende tilbygg. Etter bestemmelsen må det ene avslås og det andre tillates selv om det ser likt ut utvendig.



Bestemmelsen fører til forskjellsbehandling av to bygg som er like utvendig.

Det er uheldig å ha en bestemmelse som knytter seg til hvordan en bygning er oppdelt innvendig når det er den ytre bygningskroppen en ønsker å styre i forhold til omgivelsene.
Et av hovedmålene med bestemmelsene til reguleringsplan for Grødalen er å unngå høye eksponerte bygninger i landskapet. Når det gjelder gavlfasader ivaretas landskapshensyn med bestemmelse punkt i) om at eksponerte gavl / glassfasader ut mot dalen ikke tillates.

Høring av endringsforslaget
Forslaget til endring er sendt til Øvre Grødal grunneierlag på høring. Når det gjelder oppstugu er de av den formening at oppstugu vil vel uansett ikke kunne oppføres innenfor de vedtatte bestemmelsene om byggehøyder i Grødalen.
Kommentar til dette er at standard oppstugumodeller har høyere mønehøyde enn de vedtatte bestemmelsene om byggehøyder i Grødalen. Oppstugumodeller fra for eksempel Saltdalshytta har mønehøyde på 5,86 m over grunnmur og disse kan uansett ikke tillates.
Ved arkitekttegnede tilbygg til eksisterende hytter er det imidlertid eksempler på tilbygg røstet på tvers med høyder under 5,2 meter over gjennomsnittlig terreng men som er høyere enn hovedhytta. For disse vil det bli forskjellsbehandling avhengig om de skal avdele et øvre rom/hems innvendig eller ikke. Det er ikke dette som er hensikten med bestemmelsene.

Det foreslås derfor å ta ut bestemmelsen punkt 1.1 d. om at oppstugu ikke er tillatt.
Landskapshensyn med å unngå høye eksponerte fasader styres av gjeldende bestemmelse punkt 1.1 i. om at eksponerte gavl / glassfasader ut mot dalen ikke tillates.

10.2 Endringer med forskyving av hyttetomter 09.05.2012

Rådmannens innstilling
Økonomi- og planutvalget vedtar følgende endringer i reguleringsplan for Grødalen:
1. Hyttetomt R57, R58og R59 forskyves noe pga myr og bratt bakke.
2. Gangvegen og N44 justeres for tilpassing terreng og eiendomsgrense.
3. R30 forskyves noe lengre opp pga terrengforholdene.
4. N74 og N75 forskyves noe ned pga bratt terreng i øvre del.
5. N51 og N52 flyttes pga kraftlinje og terrengformasjoner.
Dette vurderes som mindre endringer som kan vedtas av økonomi- og planutvalget.

Behandling i Økonomi- og planutvalget - 24.04.2012
Under debatten endret rådmannen sin innstilling med følgende:
"Siste avsnitt i innstillingen utgår og endres til:
Saken legges fram for kommunestyret for endelig avgjørelse."

Økonomi- og planutvalget sluttet seg enstemmig til innstillingen med rådmannens endringer.
Økonomi- og planutvalget fremmer slik innstilling til kommunestyret:
Økonomi- og planutvalget vedtar følgende endringer i reguleringsplan for Grødalen:
1. Hyttetomt R57, R58og R59 forskyves noe pga myr og bratt bakke.
2. Gangvegen og N44 justeres for tilpassing terreng og eiendomsgrense.
3. R30 forskyves noe lengre opp pga terrengforholdene.
4. N74 og N75 forskyves noe ned pga bratt terreng i øvre del.
5. N51 og N52 flyttes pga kraftlinje og terrengformasjoner.
Saken legges fram for kommunestyret for endelig avgjørelse

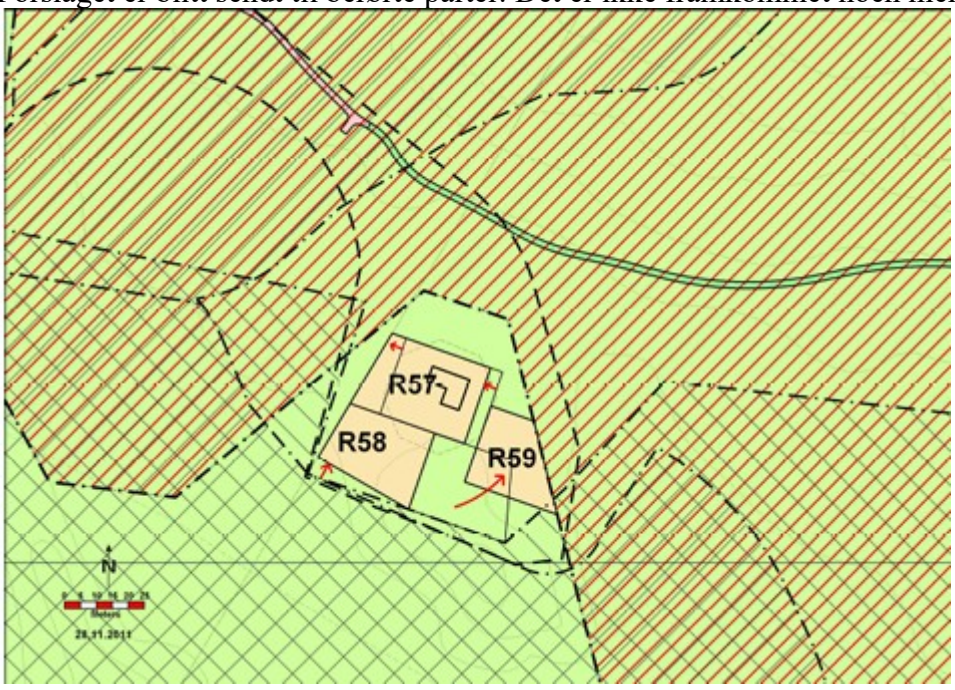
Behandling i Kommunestyret - 09.05.2012
Representanten Jorunn Solheim erklærte seg inhabil og fikk kommunestyrets godkjenning til å fratre under behandling av sak 44/12, jfr. Forvaltningslovens § 6, bokstav b.
Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak
Kommunestyret vedtar følgende endringer i reguleringsplan for Grødalen:
1. Hyttetomt R57, R58og R59 forskyves noe pga myr og bratt bakke.
2. Gangvegen og N44 justeres for tilpassing terreng og eiendomsgrense.
3. R30 forskyves noe lengre opp pga terrengforholdene.
4. N74 og N75 forskyves noe ned pga bratt terreng i øvre del.
5. N51 og N52 flyttes pga kraftlinje og terrengformasjoner.

Saksopplysninger
Ved utstikking har det framkommet behov for enkelte mindre justeringer av tomter og gangveg for tilpassing til terrenget.
Grunnkartet i området er meget grovt med kun 5-meters koter slik at det var vanskelig å få en nøyaktig tilpassing til terrengformasjoner ved utarbeidelse av planen. Det er derfor behov for å foreta mindre endringer på planen etter utstikking.
Oversiktskart med stedsangivelse av endringene ligger til slutt i dokumentet.

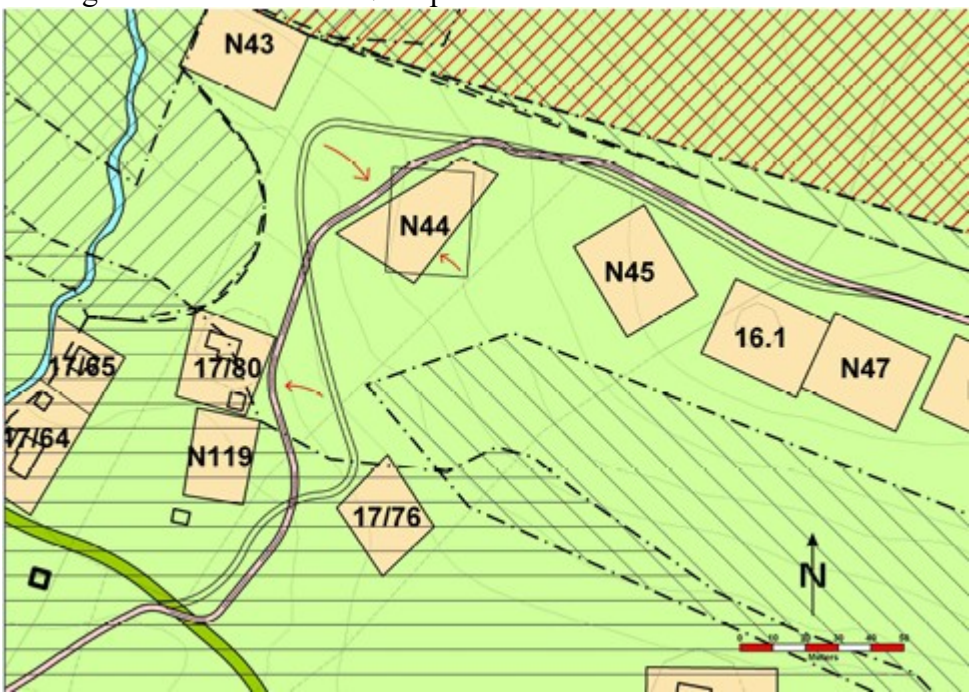
Vurderinger
1. Justering av hyttetomt R57, R58 og R59
R58 og R59 må forskyves noe pga myr og bratt bakke. Foreslåtte justeringer vises på vedlagte kartutsnitt. De nye plasseringene er mer terrengtilpasset og ligger utenfor rasgrensen for 1000 årsraset fastsatt av fylkesgeologen.

Forslaget er blitt sendt til berørte parter. Det er ikke framkommet noen merknader mot forslaget.



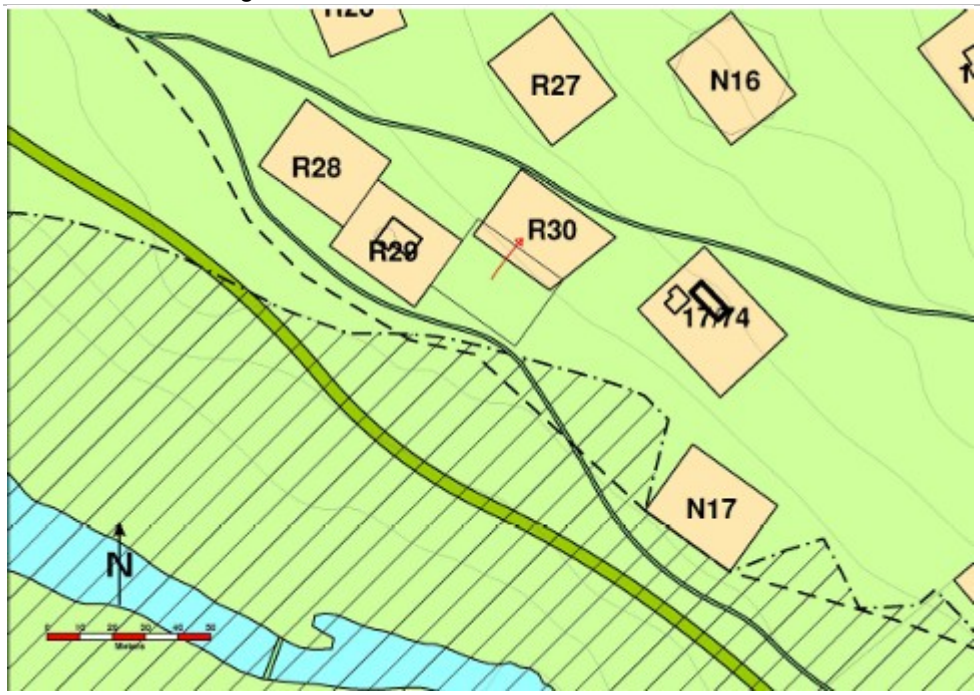
Utsnitt som viser forskyving av R57, R58 og R59

2. Justering av gangveg og tomt N44
Gangvegen og tomt N44 må justeres for tilpassing til terreng og eiendomsgrense.
Forslaget er blitt sendt til berørte parter. Det er ikke framkommet noen merknader mot forslaget.



Utsnitt som viser forskyving av gangveg og N44

3. Justering av tomt R30
R30 må forskyves noe lengre opp pga terrengforholdene.
Forslaget er blitt sendt til berørte parter. Det er ikke framkommet noen merknader mot forslaget.



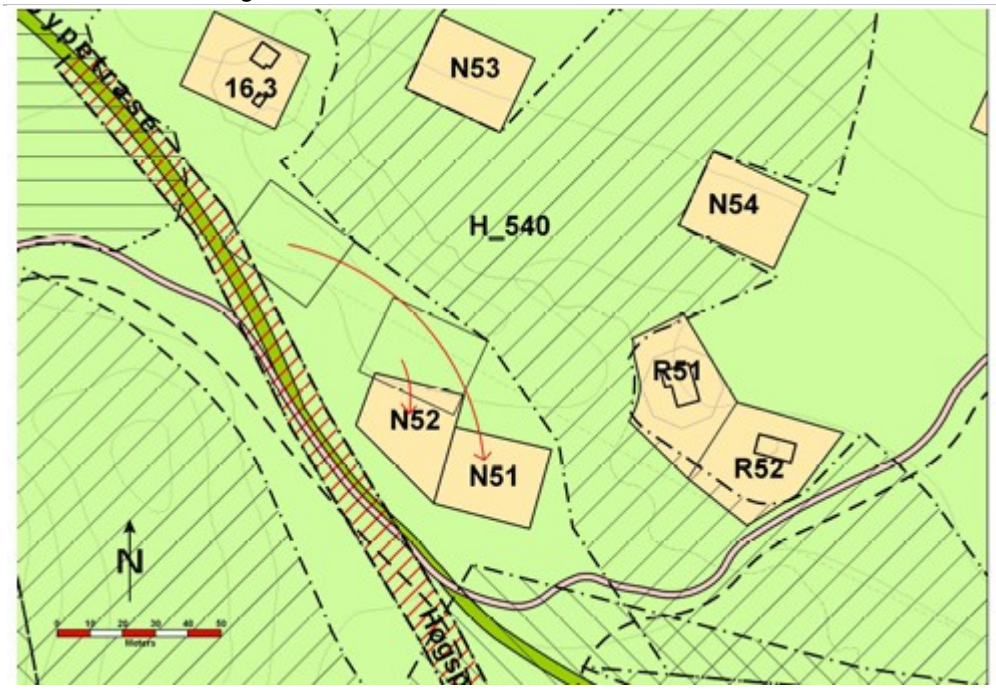
Utsnitt som viser forskyving av R30

4. Justering av tomt N74 og N75
N74 og N75 må forskyves noe ned pga bratt terreng i øvre del.
Forslaget er blitt sendt til berørte parter. Det er ikke framkommet noen merknader mot forslaget.



Utsnitt som viser forskyving av N74 og N75

5. Endring av tomt N51 og N52
N51 og N52 må flyttes pga kraftlinje og terrengformasjoner.
Forslaget er blitt sendt til berørte parter. Det er ikke framkommet noen merknader mot forslaget.



Utsnitt som viser forskyving av N51 og N52

10.3 Endring av bestemmelsene om veger og tomteplassering 04.11.2014

Rådmannens innstilling
Økonomi- og planutvalget har behandlet 1 innkommet merknad og fatter slikt vedtak:
Merknad nr. 1 foreslås ikke tatt til følge.
Endringen behandles som mindre endring av bestemmelsene. Økonomi- og planutvalget vedtar at reguleringsbestemmelsene for Grødalen endres som følger:
o Det tas med bestemmelse om at det kan foretas en liten forskyving av linjeføring på regulert vegtrase dersom det terrengmessig gir et bedre resultat.
o Det tas med bestemmelse om at det kan foretas en liten forskyving av tomteplassering dersom det terrengmessig gir et bedre resultat.
o Det tas med bestemmelse om at det kan anlegges små lommer for en til to biler langs regulert kjøreveg forutsatt at tiltaket og oppstilte biler blir lite synlig i landskapet og det ikke kreves vesentlig terrenginngrep, maks høydeavvik på fylling eller skjæring er 1 m fra opprinnelig terreng.
o Bestemmelsen om bredde på veger utenom Grødalsvegen endres til følgende: Vegdekke skal være av stedlige masser. På våte partier kan det tilføres faste masser i maksimalt 3 meter bredde, innenfor denne bredden skal skulder på hver side dekkes med humusholdige masser og tilsås slik at bredden på grusdekket blir på maks 2,5 meter.
o Ta ut formuleringen om sideveger pga misforståelse om at dette åpner opp for veger som ikke er regulert.
o Vise til lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) og forskrift om byggesak (byggesaksforskriften) som har oversikt over tiltak som krever søknad og tillatelse.

Behandling i Økonomi- og planutvalget - 04.11.2014
Brev fra Ole A. Gravem v/Arild Gravem, Ole Ingvar Gravem og Ingelin Gravem, datert 22.1014, vedrørende innsigelse omregulering av reguleringsplan Grødalen ble delt ut i møtet. Brevet ble registrert inn i kommunen 31.10.14, etter at sakspapirene ble sendt ut, og er derfor ikke blitt sendt ut sammen med sakspapirene. Brevet vil følge saken som et av innspillene.
Innstillingen ble enstemmig vedtatt.
Vedtak:
Økonomi- og planutvalget har behandlet 1 innkommet merknad og fatter slikt vedtak:
Merknad nr. 1 foreslås ikke tatt til følge.
Endringen behandles som mindre endring av bestemmelsene. Økonomi- og planutvalget vedtar at reguleringsbestemmelsene for Grødalen endres som følger:
o Det tas med bestemmelse om at det kan foretas en liten forskyving av linjeføring på regulert vegtrase dersom det terrengmessig gir et bedre resultat.
o Det tas med bestemmelse om at det kan foretas en liten forskyving av tomteplassering dersom det terrengmessig gir et bedre resultat.
o Det tas med bestemmelse om at det kan anlegges små lommer for en til to biler langs regulert kjøreveg forutsatt at tiltaket og oppstilte biler blir lite synlig i landskapet og det ikke kreves vesentlig terrenginngrep, maks høydeavvik på fylling eller skjæring er 1 m fra opprinnelig terreng.
o Bestemmelsen om bredde på veger utenom Grødalsvegen endres til følgende: Vegdekke skal være av stedlige masser. På våte partier kan det tilføres faste masser i maksimalt 3 meter bredde, innenfor denne bredden skal skulder på hver side dekkes med humusholdige masser og tilsås slik at bredden på grusdekket blir på maks 2,5 meter.
o Ta ut formuleringen om sideveger pga misforståelse om at dette åpner opp for veger som ikke er regulert.
o Vise til lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) og forskrift om byggesak (byggesaksforskriften) som har oversikt over tiltak som krever søknad og tillatelse.

Vedlegg
1 Bestemmelsene med endringene markert
2 Særutskrift - Oppfølging av reguleringsplan for Grødalen
3 Særutskrift Forslag til mindre endring av bestemmelsene, 1. gangs behandling, utlegging til høring og offentlig ettersyn
4 Forslag til mindre endring av bestemmelsene, utlegging til høring og offentlig ettersyn
5 Merknad til reguleringsplan for Grødalen, forslag til mindre endring av bestemmelsene

Saksopplysninger
Vedtak i DIS-sak 1/14 18.03.2014: Økonomi- og planutvalget ber om at det utarbeides forslag til endring av bestemmelsene for reguleringsplan for Grødalen.
Vedtak i sak 66/14 19.08.2014: Økonomi- og planutvalget sender forslag til endring av bestemmelsene for reguleringsplan Grødalen ut på høring og offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser.
Endringen behandles som mindre endring av reguleringsplan som kan vedtas av økonomi- og planutvalget.

Endringsforslaget ble sendt til grunneierlaget og hytteeierlaget som berørte parter og ble annonsert i Aura og Driva avis og lagt ut på internett og ved servicekontoret.
Det er kommet en merknad til planforslaget.

Vurdering
Merknad nr. 1 fra Ole A. Gravem, datert 14.oktober 2014
Resyme av merknaden:
Gang/kjerresti som er gitt tillatelse til – er gitt under forutsetning av to meters bredde, og en standard som tilsier gang/sykkel/kjerresti. Dette er et spesielt verneverdig kulturlandskap og villreinens leveområde tilsier at alt reguleringsarbeid i området skal stilles i bero.
På grunn av at vi ble gjort kjent med omregulering på svært kort varsel på telefon i dag vil utdyping fra oss og vår advokat komme i løpet av uken.
Kommentar:
Tidligere bestemmelse sa at sideveger skal være maksimalt 2 meter brede.
Denne bestemmelsen var litt uklar i forhold til hva en mente med vegbredden. Det er også praktisk at vegene kan brukes ved nødvendig frakt av varer og byggematerialer uten at de blir ødelagte, men de bør fremstå som smale veger i landskapet. Det ble derfor foreslått at vegene kan anlegges med faste masser i maksimalt 3 meter bredde, men innenfor denne bredden skal skulder på hver side dekkes med humusholdige masser og tilsås slik at bredden på grusdekket blir på maks 2,5 meter.
Dette er en maksimal bredde og vegdekket kan selvsagt også være smalere avhengig av hva det er søkt om og gitt tillatelse til. Veger er søknadspliktige tiltak og ny vedtatt bestemmelse vil ikke ha tilbakevirkende kraft på tidligere gitte tillatelser. Det må i så fall søkes på nytt.
Vi har vært i litt i tvil om maks bredde på grusdekket på veger i Grødalen skal settes til 2 eller 2,5 meter, men i og med at dette er en maksimal bredde og at traktorer ofte har hjulbredder større enn 2m har vi foreslått maksgrensen for grusdekke på 2,5 meter. Vi ser også at slike grusveger også ofte vil vokse til slik at det er kun hjulsporene som blir synlige og det er en fordel i forhold til landskapet.
Det er vurdert at foreslåtte endringer medfører kun små justeringer av allerede innregulerte tiltak og at dette ikke har konsekvenser for naturmangfold, viktige naturtyper, kulturminner eller sikkerhet.
Merknaden foreslås ikke tatt til følge.

10.4 Omregulering fra gangveg til kjøreveg i felt 6, 04.11.2014

Forslag til mindre endring av reguleringsplan, merknadsbehandling og vedtak

Rådmannens innstilling
Økonomi- og planutvalget har behandlet 2 innkomne merknader og fatter slikt vedtak:
Merknad nr. 1 tas delvis til følge ved at saken behandles politisk.
Merknad nr. 2 tas til følge ved endring fra gangveg til kjøreveg i felt 6 Gammelseterlia.
Endringen behandles som mindre endring av reguleringsplan. Økonomi- og planutvalget vedtar endring fra gangveg til kjøreveg i felt 6 Gammelseterlia vist på tegning datert 02.01.2014.
Behandling i Økonomi- og planutvalget - 04.11.2014
Representanten Marit Brånås, uavhengig, ba om å få vurdert sin habilitet med bakgrunn i at hennes svigerfar, Aksel Aarflot, har levert inn merknad til saken. Marit Brånås Aarflot ble erklært inhabil og fratrådte under behandlingen av saken, jfr. Forvaltningslovens § 6, 1.ledd bokstav b).
Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:
Økonomi- og planutvalget har behandlet 2 innkomne merknader og fatter slikt vedtak:
Merknad nr. 1 tas delvis til følge ved at saken behandles politisk.
Merknad nr. 2 tas til følge ved endring fra gangveg til kjøreveg i felt 6 Gammelseterlia.
Endringen behandles som mindre endring av reguleringsplan. Økonomi- og planutvalget vedtar endring fra gangveg til kjøreveg i felt 6 Gammelseterlia vist på tegning datert 02.01.2014.

Saksopplysninger
Gammelseterlia veilag sendte søknad til kommunen om omregulering av gangveg til kjøreveg i felt 6 (Gammelseterlia) den 08.12.2013
Kommunen sendte brev til veglaget med orientering om planprosess og foreløpig vurdering den 16.12.2013
Kommunen sendte forslag om endring av gangveg til kjøreveg i felt 6 til høring til berørte parter den 02.01.2014.
Det kom inn merknad fra Aksel Aarflot datert 22.01.2014 og Kjell Jostein Sandvik datert 03.02.2014
Den 18.03.2014 ble det fremmet sak for ØP om omregulering av gangveg til kjøreveg i felt 6. Det ble da fattet vedtak om at saken utsettes i påvente av gjennomgangen av reguleringsplan for Grødalen, vedtatt i DIS 1/14 dato 18.03.2014.

Vurdering
Endringen omhandler i hovedsak den interne bruken av vegen og behandles som mindre endring som kan vedtas av økonomi- og planutvalget ifølge pbl §12-14 og delegasjonsreglementet for Sunndal kommune.

Vurdering av vegformål i reguleringsplanen
Reguleringsplanen er bindende for nye tiltak. Avklaring av hvor det skal gå veger og ikke er tatt på reguleringsplannivå i forhold til myndigheter, arkeologiske undersøkelser, verdifull natur osv. Det kan ikke opparbeides andre veger enn det som er vist på plankartet.
Om veger skulle være gangveger eller kjøreveger ble vurdert i hvert enkelt tilfelle i forhold til vurdering av bratthet, landskapsvirkning og innspill/merknader. Innover Grødalen er veger inn til hyttene derfor noen steder regulert kjøreveg og noen stedet regulert gangveg med tillatt transport etter fastsatte bestemmelser.

Vurdering av gangveg eller kjøreveg i felt 6

I reguleringsplanen ble denne vegen regulert til gangveg pga innspill/merknad og at vegen lå i lisida. Vegen er nå bygd og plan- miljø- og næringstjenesten var på befaring på vegen den 26.08.2013 og fant den fint anlagt i terrenget. Vi så også at det var en god del vegetasjon i området som skjermet mot uheldig eksponering.
Ved utsending til høring ble det vurdert at endringen fra gangveg til kjøreveg i hovedsak berører den interne bruken av vegen. Naturmangfold, viktige naturtyper, kulturminner eller dyreliv berøres ikke i særlig grad av endringen. Når det gjelder landskapshensyn så vurderte vi at vegen er lagt fint i terrenget og at større fyllinger og skjæringer er unngått. Endringen fra gangveg til kjøreveg vil medfører mer kjøring i lia, men det er en del bjørkeskog i dette området som gir visuell skjerming.

Vurdering av parkering
Det er viktig å unngå uheldig eksponering av biler og det vises i den forbindelse til bestemmelsene punkt 2.2 a) om at parkering skal være lite synlig i landskapet.
Det vises også til saken om mindre endring av bestemmelsene med nytt punkt 2.2 b) om at det kan anlegges små lommer for en til to biler langs regulert kjøreveg forutsatt at tiltaket og oppstilte biler blir lite synlig i landskapet og det ikke kreves vesentlig terrenginngrep, maks høydeavvik på fylling eller skjæring er 1 meter fra opprinnelig terreng.
Både veger og parkeringsplasser er imidlertidig søknadspliktige tiltak slik at søknad og tillatelse også må foreligge før de kan anlegges.


Foto av øvre del av veg i felt 6 i Grødalen

Veilaget har pekt på at den innregulerte parkeringsplassen litt oppe i lia er uheldig pga terrenginngrep og naboforhold. Denne er ikke bygd ennå og foreslås redusert til snuplass som kan være praktisk å ha før den bratteste stigninga på vegen.

Merknad nr 1, fra Aksel Aarflot, datert 22.01.2014
Resymè av uttalelsen:
Omregulering av gangveg til kjøreveg er en prinsipiell sak som må behandles politisk.

Har vært motstander av kjøreveg hele tiden men ble med på å bygge gangveg etter reguleringsplana. Det er nå bygd en fullverdig kjøreveg med parkeringsplasser til hver hytte etter innsendt byggesøknad. Stiller spørsmål om behandlinga av byggesøknaden uten å påpeke avvika fra reguleringsplana.
Kommentar: Vi ser at det er konflikter om saken og fremmer den som vanlig til politisk behandling.
Vedlagt byggesøknaden for gangveg i felt 6 datert 09.09.2012 medfulgte en del kartvedlegg. Godkjente dokumenter i igangsettingstillatelsen datert 14.09.2012 er 1D- situasjonsplan. 1D-situasjonsplan viser den regulerte vegtraseen uten sideveger. Vi ser imidlertid at det av praktiske årsaker ofte er behov for å kunne anlegge mindre lommer langs regulerte kjøreveger for møting og parkering og at dette ikke er detaljert i tilstrekkelig grad i reguleringsplanen. Det er samtidig viktig å unngå uheldig eksponering av biler og det vises i den forbindelse til bestemmelsene punkt 2.2 a) om at parkering skal være lite synlig i landskapet.
Det vises også til saken om mindre endring av bestemmelsene med nytt punkt 2.2 b) om at det kan anlegges små lommer for en til to biler langs regulert kjøreveg forutsatt at tiltaket og oppstilte biler blir lite synlig i landskapet og det ikke kreves vesentlig terrenginngrep, maks høydeavvik på fylling eller skjæring er 1 meter fra opprinnelig terreng.
Både veger og parkeringsplasser er imidlertidig søknadspliktige tiltak slik at søknad og tillatelse også må foreligge før de kan anlegges.
Merknaden foreslås tatt delvis til følge ved at saken om omregulering fra gangveg til kjøreveg i felt 6. behandles politisk.

Merknad nr 2, fra leder i gammelseterlia veilag Kjell Jostein Sandvik datert 03.02.2014

Resymè av uttalelsen:
Veilaget består av 17 hytteiere hvorav 16 var for omregulering og 1 var imot.
Dagens veg er lagt naturlig inn i terrenget og avkjørslene som er tilrettelagt er plassert usjenert inne i skogen. En nei til omregulering vil medføre at vi må opparbeide 2 større parkeringsplasser som vil bli svært synlige for allmennheten.
All fornuft tilsier at det også på en kjørbar gangveg må være mulighet for å kjøre av veien for av- og pålessing slik at en ikke hindrer annen trafikk.
Kommunen har opptrådt profesjonelt, ryddig og serviceinnstilt i behandling av søknader.

Kommentar:
Plan- miljø- og næringstjenesten var på befaring på vegen den 26.08.2013 og fant den fint anlagt i terrenget. Vi så også at det var en god del vegetasjon i området som gir visuell skjerming.
Vi må imidlertid påpeke at godkjente dokumenter i igangsettingstillatelsen datert 14.09.2012 er 1D- situasjonsplan. 1D-situasjonsplan viser den regulerte vegtraseen uten sideveger.

Vi ser imidlertid at det av praktiske årsaker ofte er behov for å kunne anlegge mindre lommer langs regulerte kjøreveger for møting og parkering og at dette ikke er detaljert i tilstrekkelig grad i reguleringsplanen. Det er samtidig viktig å unngå uheldig eksponering av biler og det vises i den forbindelse til bestemmelsene punkt 2.2 a) om at parkering skal være lite synlig i landskapet.
Det vises også til saken om mindre endring av bestemmelsene med nytt punkt 2.2 b) om at det kan anlegges små lommer for en til to biler langs regulert kjøreveg forutsatt at tiltaket og oppstilte biler blir lite synlig i landskapet og det ikke kreves vesentlig terrenginngrep, maks høydeavvik på fylling eller skjæring er 1 meter fra opprinnelig terreng.
Både veger og parkeringsplasser er imidlertidig søknadspliktige tiltak slik at søknad og tillatelse også må foreligge før de kan anlegges. Vi må også påpeke at det kan ikke kan opparbeides andre veger enn det som er vist på reguleringsplankartet.
Merknaden foreslås tatt til følge ved at gangveg i felt nr. 6 forslås omregulert til kjøreveg.

10.5 Forskyving av en hyttetomt, 22.10.2015

Administrativt vedtak Delegert plansak - nr. 2/15

Saksopplysninger:
Hytteeier ønsker å forskyve regulert byggeområde/hyttetomt nr. 19 i felt 6 i forbindelse med fradeling og oppmåling av hyttetomta. Dette av hensyn til framtidig disponering og bygging på tomta. Det vises til e-post med vedlegg datert 12.10.2015
Endringen er omsøkt av grunneierne i området i e-post datert 22.10.2015
Kommunen orienterer om kostnader og saksbehandling av liten endring i e-post datert 22.10.2015.

Vurderinger:
Endringen innebærer en forskyving av regulert byggeområde/hyttetomt på ca 5 meter. Dette anses som en liten endring og vil ikke ha virkning for naturmiljø, naturmangfold, kulturminner, sikkerhet eller forhold til nabobebyggelse. Hytteeieren og eierne av grunnen som er direkte berørt av endringen er enige om tiltaket. Øvrige hytteeiere i området ligger så langt unna at de ikke blir berørt av endringen.

Vedtak:
Det vedtas følgende liten endring av reguleringsplan for Grødalen: Byggeområde/hyttetomt nr. 19 i felt 6 forskyves i henhold til vedlagt kartutsnitt alternativ 2.

10.6 Endring av bestemmelser om toalett, mønehøyde og takvinkel, 31.05.2016

Rådmannens innstilling
Økonomi- og planutvalget har behandlet en innkommet merknad og fatter slikt vedtak:
Merknad nr. 1 foreslås ikke tatt til følge.
Økonomi- og planutvalget vedtar at reguleringsbestemmelsene for Grødalen endres som følger:
i. Som toalett i hyttene 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. Det må søkes om godkjenning på eget skjema.
c. Mønehøyde skal maksimalt være 5,4 meter fra ferdig planert terreng for hytter og 4,6m fra ferdig planert terreng for anneks.
h. Valg av takvinkel innenfor 18-32 grader skal tilpasses nærliggende bebyggelse.

Behandling i Økonomi- og planutvalget - 31.05.2016
Innstillingen ble enstemmig vedtatt.
Vedtak:
Økonomi- og planutvalget har behandlet en innkommet merknad og fatter slikt vedtak:
Merknad nr. 1 foreslås ikke tatt til følge.
Økonomi- og planutvalget vedtar at reguleringsbestemmelsene for Grødalen endres som følger:
i. Som toalett i hyttene 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. Det må søkes om godkjenning på eget skjema.
c. Mønehøyde skal maksimalt være 5,4 meter fra ferdig planert terreng for hytter og 4,6m fra ferdig planert terreng for anneks.
h. Valg av takvinkel innenfor 18-32 grader skal tilpasses nærliggende bebyggelse.

Vedlegg
1 Reguleringsbestemmelser med forslag til endringer markert
2 Plankart, reguleringsplan for Grødalen
3 Notat 1 Vurderinger av toalettløsninger i Grødalen
4 Notat 2 Vurderinger av toalettløsninger i Grødalen
5 Høringsbrev
6 Merknad

Saksopplysninger
Endringen gjelder bestemmelse om avløp, mønehøyde og takvinkel på bakgrunn av kommunens erfaringer med dagens bestemmelser og nyere løsninger.
Endringsforslagene har vært sendt på høring til Grødalen hytteeierlag, Øvre Grødal grunneierlag, er annonsert i lokalavisene og lagt ut på kommunens og hytteierlagets nettsider.
Det er kommet inn 1 merknad til forslaget, se nedenfor.

Vurderinger
Endringen behandles som mindre endring av bestemmelsene som kan vedtas av økonomi- og planutvalget iht. delegasjonsreglementet for Sunndal kommune.

Vurdering av avløp fra toalett fra hytter i Grødalen fra tekniske tjenester
Det ble mye snakk om avløp fra toaletter i Grødalen i 2015. I henhold til reguleringsbestemmelsenes pkt. 1.1.i, er det ikke tillatt å installere toalett som bruker vann i systemet. Sent i 2014 ble det søkt om dispensasjon fra dette pkt., og det ble gitt tillatelse til å installere Jets vakuumtoalett med avløp til tett tank med nivåalarm når tanken nærmer seg full.
Dette utløste et ras av søknader om det samme, og det ble stilt spørsmål om tillatelse til installering

av standard vannklosett med avløp til tett tank. Antall søknader førte til at vi måtte innføre full stans i dispensasjonene. Reguleringsbestemmelsen har ingen hensikt dersom det gis ubegrenset med dispensasjoner. Vi måtte derfor se nærmere på utarbeidelse av en avløpsplan for Grødalen.
Vi er kjent med at det er installert noen ulovlige vannklosett med ymse utløp, og ønsker derfor å få til en løsning for Grødalen som gjør at vi kan ha oversikt over forurensningssituasjonen i området.
I utgangspunktet er det flere områder i Grødalen med grunnforhold som er egnet for å bygge et vanlig infiltrasjonsanlegg i tilknytning til slamavskiller. Det som begrenser plassering av slike anlegg er avstand mellom infiltrasjonsanlegget til drikkevannsuttak (min. 100 m), samt at det må være mulig å komme nært nok tanken til at den kan tømmes med slamsugebil. I enkelte tilfeller kan det kanskje benyttes traktor og vakuumvogn, men det vil nok være enkelte hytter som ikke blir tilgjengelig for tømming. Disse må fortsatt ha biodo/forbrenningsdo eller tilsvarende.
Planen var at vi skulle ta en runde med alle hytteeiere for å få en oversikt over alle drikkevannsuttakene i Grødalen. Vi har snakket med ganske mange hytteeiere nå, og det begynner å bli den del brønner i området, i tillegg til at det fortsatt er svært mange som henter drikkevann fra bekker/småvann i nærheten av hytta si. Dette medfører at det blir svært få arealer igjen som kan benyttes som infiltrasjonsareal.
Vi har hatt en del interne diskusjoner vedr. endring i punkt 1.1.i, og kommet fram til at vi ønsker å beholde intensjonen med bestemmelsen; nemlig at det fortsatt skal være forbud mot utslipp av svartvann i Grødalen.
Vi kommer derfor til å jobbe videre med alternativet om å åpne for å installere vakuumtoaletter som bruker minimalt med vann i systemet, med påfølgende utslipp til tett tank med volum min. 5 m3. Det vil ikke bli tillatt med vanlig vannklosett. Årsaken til dette er at når de tette tankene skal tømmes, må alt suges ut av tanken og transporteres til godkjent mottak for slam. Det nærmeste anlegget som har kapasitet til å håndtere slike mengder på en forsvarlig måte, er Sunndalsøra Renseanlegg ved Sunndalsfjorden. Det er derfor et mål at det brukes minst mulig vann til spylingen, slik man får tømt så mange tanker som mulig på én bil før den må kjøre til renseanlegget på Sunndalsøra. For å sikre at det ikke slås hull i tanken for å slippe å betale for tømming (et kjent problem fra andre kommuner), vil det bli krav om tvungen, årlig tømming av tanken. Dette kan antakelig reduseres til tømming annet hvert år der det kan dokumenteres at det er tilstrekkelig.

Vedr. medlemsmøte i Grødalen hytteeierlag, 16/3-2016
Det ble i møtet stilt kritiske spørsmål rundt hvorfor det var brukt så lang tid på å velge avløpsløsning for hyttene i Grødalen.
Vi vil først og fremst gjøre oppmerksom på at reguleringsarbeid for private hyttefelt ikke er en kommunal oppgave. Sunndal kommune er en av få kommuner som fortsatt er i stand til å yte denne servicen til sine innbyggere, men når det må prioriteres mellom planoppgaver for private og planoppgaver for lokalsamfunnet, må lokalsamfunnet prioriteres først.
Når vi nå har sagt oss villige til å vurdere avløpsplan i Grødalen, har vi bevisst valgt å gå grundig til verks når vi skal foreslå en endring i bestemmelsene. Årsaken er at vi ønsker å lande på en løsning som kan bli stående, og som vi i prinsippet ikke kommer til å gi dispensasjon fra.
Vi har vært i kontakt med kjentfolk i Grødalen (inkl. en del hytteeiere), samt et par kommuner som også har tillatt avløp til tette tanker. I tillegg er det hentet informasjon fra andre instanser vedr. infiltrasjonsmuligheter.
Vi hadde opprinnelig tenkt å hente inn informasjon om eksisterende drikkevannsuttak, for å se hvilke arealer som båndlegges av disse, men det minst like viktig å ta hensyn til framtidige drikkevannsuttak. Det er fortsatt mange hytter som ikke har innlagt vann. Dersom det bygges infiltrasjonsanlegg rundt om i dalføret, vil dette legge store begrensninger for hvor det kan bores etter vann, og dette vil igjen medføre store terrenginngrep med et virvar av ledningsanlegg.
De fleste minirenseanlegg (kjemisk/biologisk) har samme krav til avstand til drikkevannskilder som tradisjonelle infiltrasjonsanlegg.
Rådet fra de kommuner vi har snakket med, er at det sikreste og mest oversiktlige er at svartvannet tillates ført til tette tanker der det er mulig, og at det samtidig innføres årlig tømming. Deres erfaring

er at noen få finner det formålstjenlig å slå hull i tanken, slik at avløpet renner ut i grunnen for å slippe å betale for tømming. Det er derfor flere og flere kommuner som innfører tvungen tømming også av tette tanker, ikke bare tanker med infiltrasjonsanlegg/utslipp til sjø.
Vi diskuterer for øvrig om det er mulig å få til et gebyrsystem basert på tankens størrelse. Det er derfor veldig viktig at det foretas grundige vurderinger av avløpsmengdene før det velges tankstørrelse, ettersom dette antakelig får konsekvenser for opparbeidelseskostnaden, samt senere driftskostnader.
Ettersom de fleste hytter i Grødalen nå har adkomst for bil fram til hytta (observert på flyfoto fra 2014), er de fleste hytter tilgjengelige for vår nye tankbil for tømming.
Dersom noen av hyttene ligger så langt unna kjørbar veg at de ikke kan tømmes, kan vi heller ikke tillate at det monteres vannbasert toalettløsning med avløp til tett tank.
I samråd med Plan-, miljø- og næringstjenesten, har vi bestemt å dele prosessene med avløp og eiendomsgrenser, slik at hytteeierne får god tid til å vurdere evt. flytting av grenser, samtidig som man antakelig kan behandle endring i bestemmelsen om avløp i ØP-møtet den 31.05.2016.

Bestemmelser om avløp
I gjeldende bestemmelser er det tillatt med biodo med lukket beholder, forbrenningsdo eller lignende som ikke bruker vann i systemet. Bakgrunnen for dette er miljøhensyn i forhold til å unngå forurensning av drikkevannskilder, rent vassdrag og å unngå transport av store mengder svartvann.
Kommunalteknisk tjeneste har gjennomført en omfattende vurdering av dette og mulige nye løsninger. På bakgrunn av vurderingene foreslås det at bestemmelse punkt
i) blir endret til følgende:
Som toalett i hyttene 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. Det må søkes om godkjenning på eget skjema.

Bestemmelser om mønehøyde og takvinkel
I gjeldende bestemmelser skal mønehøyde maksimalt være 5,2 meter fra ferdig planert terreng for hytter og 4 meter fra ferdig planert terreng for anneks. Takvinkel skal være 15-27 grader. Etter at planen har blitt vedtatt har det kommet henvendelser om at dette er noe for knapt for å få etablert hems med brukbar høyde. De fleste firmaer som bygger hytter har i dag løsninger som viser mønehøyde over 5,2 meter og takvinkel over 30 grader.

Det er imidlertid viktig at nye bygg harmonerer med eksisterende bebyggelse i området. Det er uheldig med for stor forskjell mellom takvinkel på nærliggende hytter. På bakgrunn av dette foreslås følgende bestemmelser:
Mønehøyde skal maksimalt være 5,4 meter fra ferdig planert terreng for hytter og 4,6m fra ferdig planert terreng for anneks.
Valg av takvinkel innenfor 18-32 grader skal tilpasses nærliggende bebyggelse.

Merknader
Det er kommet inn 1 merknad. Merknad nr. 1 fra Grete Marie Eikebu og Kolbjørn Megård, datert 27.04.2016
Resyme av merknaden:
Vår hytte ligger ca. 50 meter over dalbunnen/elva. Horisontal avstand til elva er 150 meter. En må anta at grunnvannstanden ligger nesten 50 meter under hytta. Ved hytta vår er det derfor eksepsjonelt gode infiltrasjonsmuligheter. Avstanden fra hytta til brønnen (vårt borehull for vann) er ca 160 meter. Infiltrasjon vil gi en mer robust løsning enn med tett tank og en vil unngå støy fra avløpsløsningen inne i hytta. Forskning og erfaring viser at det ikke påvises forurensningsproblemer i områder med betydelige løsavsetninger, gunstig permeabilitet og stor avstand til grunnvannet. Vi mener at en standardisering av avløpsløsningene i Grødalen ikke er

fundert på faglige vurderinger av lokale forhold mm. Vi ber om at reguleringsbestemmelsene får en annen ordlyd: Pkt. 1.1 må inneholde bestemmelse om at slamavskiller og infiltrasjon tillates der det dokumenteres tilfredsstillende grunnforhold slik at avløpsløsningen ikke forurenser drikkevann (brønner), grunnvann eller vassdrag. Avstand til brønn må være minst 100 meter. Tømming av slamavskiller må inngå i kommunens slamtømming. (Ordning for tett tank kommer i tillegg)
Kommentar:
Pga sårbart vassdrag med bekker, elver og vann og mange drikkevannskilder i Grødalen er det svært få arealer igjen som kan benyttes til infiltrasjonsanlegg fra toalett. Infiltrasjonsanlegg fra toalett vil også båndlegge arealer for mulig etablering av evt. framtidig drikkevannsuttak innenfor en radius på 100 meter fra slike anlegg. Dette vil kunne ha negative konsekvenser for eksisterende og nye naboer som ennå ikke har boret etter vann. På bakgrunn av en helhetlig vurdering har kommunen kommet fram til at det ikke bør åpnes opp for vanlige vannklosett i Grødalen.
Det er imidlertid kommet nye tekniske løsninger med vannbesparende toaletter som innebærer betydelig reduksjon i mengde avløpsvann. En løsning med vannbesparende toalett med tette tanker vil kunne anlegges de fleste steder forutsatt nødvendig adkomst. Kommunen har derfor etter en helhetlig vurdering kommet fram til at det kan åpnes opp for vannbesparende toalett som bruker maks 1 liter vann per spyling og tett tank.
Ifølge plan- og bygningsloven § 12-7 kan det angis reguleringsbestemmelser om utforming og bruk av arealer og bygninger i reguleringsområdet og settes vilkår for bruken eller forby former for bruk for å fremme eller sikre formålet med reguleringen. På bakgrunn av dette, miljøverndepartementets veileder T-1450 og en helhetlig vurdering fastsettes bestemmelse om hvilke privettyper (toalett) som tillates i Grødalen.
Merknad nr. 1 foreslås ikke tatt til følge.

Virkninger av endringene
De foreslåtte endringene vurderes ikke å ha negative virkninger for naturmangfold, friluftsliv, kulturminner eller sikkerhet.
Bestemmelsene om hvilke toalett som tillates er utformet for å ta vare på ren natur, unngå store inngrep og unngå forurensning av eksisterende og framtidige drikkevannskilder. Bestemmelse om vannbesparende toalett med tett tank vil ikke ha negative konsekvenser på naturtypeområder, vassdrag og kulturminner da dette er lukkede system som anlegges nært hyttene. Av hensyn til natur og mulige kulturminner i grunnen ønskes ikke store fellesanlegg i Grødalen da dette medfører omfattende graving for rør til anlegget. Det anses som mest gunstig med toalettløsninger hvor avløpet kan håndteres så nært hytta som mulig.
Når det gjelder landskapsvirkning er økning av maksimal mønehøyden fra 5,2 m til 5,4 m en begrenset økning slik at virkningen i landskapet blir begrenset. Takvinkel tillates noe brattere enn før men det tas forbehold om at dette skal tilpasses nærliggende bebyggelse.

10.7 Endring med forskyving av hyttetometer, 25.04.2017

Rådmannens innstilling
Økonomi- og planutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan for Grødalen planid. 20110620 vist på vedlagte plankart med endringer inntegnet.
Vedtaket er fattet i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 og delegeringsreglementet for Sunndal kommune.

Behandling i Økonomi- og planutvalget - 25.04.2017
Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:
Økonomi- og planutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan for Grødalen planid. 20110620 vist på vedlagte plankart med endringer inntegnet.
Vedtaket er fattet i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 og delegeringsreglementet for Sunndal kommune.

Vedlegg
1 Reguleringsplan for Grødalen, plankart vestre del med endringer inntegnet
2 Reguleringsplan for Grødalen, plankart østre del med endringer inntegnet
3 Reguleringsplan for Grødalen, utsnitt av plankartet med endringer inntegnet
4 Innkomne innspill om mindre forskyving av byggeområde, 15 stk
5 Merknad til endringer i reguleringsplan for Grødalen fra fylkesmannen i Møre og Romsdal
6 Merknad til endringer i reguleringsplan for Grødalen fra Møre og Romsdal fylkeskommune

Saksopplysninger
Bakgrunn for endringene
Reguleringsplana for Grødalen planid. 20110620 ble vedtatt den 22.06.2011. Planen viser innregulerte byggeområder rundt hver hytte. Mange har ikke vært klar over at byggeområdet er juridisk bindende for plassering av hytter, tilbygg, anneks og oppmåling av ny hyttetomt. Enkelte har ønsket forskyving av byggeområdet av praktiske hensyn. Av rasjonalitetshensyn ble det ble satt en felles frist for innspill om dette, slik at endringene kan behandles i samme sak.
Innkomne innspill
Det er kommet inn 15 innspill om forskyving av byggeområde rundt eksisterende hytter fra 15 ulike hytteeiere fra følgende gårds- og bruksnummer: 17/18, 17/85, 19/17/16, 19/17/39, 19/17/26, 15/34, 23/6/2, 19/17/36, 23/26/7, 19/17/3, 13/7/9, 19/17/9, 19/17/44, 23/26/10 og 19/17/21.

Inntegning på plankartet
Innspillene er vurdert og det er inntegnet mindre forskyving rundt følgende hytter gnr. bnr. 17/18, 17/85, 19/17/16, 19/17/39, 19/17/26, 15/34, 23/6/2, 19/17/36, 23/26/7, 19/17/3, 13/7/9, 19/17/9, 19/17/44, 23/26/10 og 19/17/21. Regulert størrelse på tomtene på 800m2 ifølge vedtatt reguleringsplan er beholdt.
Ved tidligere gjennomførte oppmålinger av enkelte tomter er det gjort mindre forskyvinger for å få god terrengtilpassing. Dette er gjort med hjemmel i reguleringsbestemmelsene som sier at det kan foretas en liten forskyving av tomteplassering dersom det terrengmessig gir et bedre resultat.
Ved gjennomgang av plankartet er det hensiktsmessig at plankartet oppdateres i forhold til eksisterende innmålte tomter slik at byggeområdet stemmer overens med tomtegrensene. Små justeringer av veglinje på allerede innregulerte og etablerte veger er også tatt med.
Høring av endringene
De foreslåtte endringene er inntegnet på kart og ble sendt på høring til berørte hytteeiere, Øvre

Grødal grunneierlag, Grødalen hytteeierforening, Møre og Romsdal fylkeskommune og Fylkesmannen i Møre og Romsdal. Det er kommet to merknader til høringen.

Merknad nr. 1 fra fylkesmannen i Møre og Romsdal datert 28.02.2017
Endringane gjeld justering av byggeområde rundt eksisterande hytter, samt små justeringar av vegline på etablerte vegar. Fylkesmanen har ut frå sine ansvarsområde ingen merknader til dette.»
Merknaden tas til orientering.

Merknad nr. 2 fra Møre og Romsdal fylkeskommune datert 15.03.2016
«Endringsforlaget er avgrensa til mindre justering av nokre vegtrasear, i tillegg til justering av byggeområde for 15 fritidsbustader som i dei fleste tilfelle gjeld justering i tråd med innmålte tomter med mindre avvik frå regulerte byggeområde. Fylkeskommunen har ikkje merknader til endringane eller at desse blir vedtatt som mindre reguleringsendring.»
Merknaden tas til orientering.

Vurdering
De foreslåtte endringene er mindre forskyvinger av byggeområde rundt eksisterende hytter og mindre endringer i tråd med innmålte tomter og allerede innregulerte og etablerte veger. Berørte parter er hørt og det er ikke kommet innvendinger mot endringene.
De foreslåtte mindre endringene vurderes ikke å ha negativ virkning på friluftsliv, landskap, naturmangfold, sikkerhet eller kulturminner. Områdene med byggeområder og veger ble undersøkt i forbindelse med arkelologisk registrering i 2010 i samband med utarbeidelse av reguleringsplanen for Grødalen vedtatt 22.06.2011. Skredfaren ble da også vurdert av fylkesgeologen. Det foreslås ikke innført nye byggeområder eller veger som må vurderes på nytt i forhold til dette.

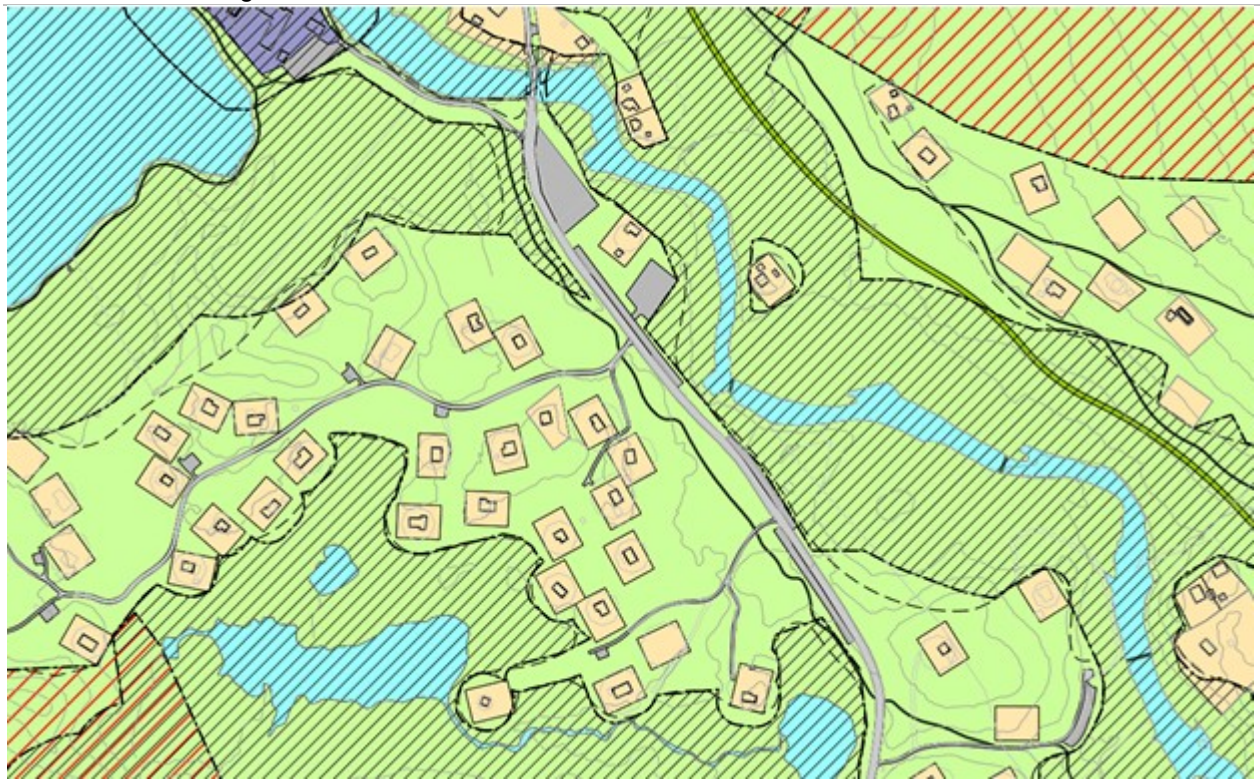
10.8 Endring av parkeringsplasser langs Grødalsvegen 23.05.2019

Kommunedirektørens innstilling
Formannskapet vedtar mindre endring av reguleringsplan for Grødalen planid. 20110620 vist på vedlagte plankart og bestemmelser datert 11.03.2019 med endringene inntegnet.
Vedtaket er fattet i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 og delegeringsreglementet for Sunndal kommune.

Behandling i Formannskapet - 23.05.2019
Innstillingen ble enstemmig vedtatt.
Vedtak:
Formannskapet vedtar mindre endring av reguleringsplan for Grødalen planid. 20110620 vist på vedlagte plankart og bestemmelser datert 11.03.2019 med endringene inntegnet.
Vedtaket er fattet i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 og delegeringsreglementet for Sunndal kommune.

Vedlegg
1 Plankart med endringer av parkeringslommer datert 11.03.2019
2 Reguleringsbestemmelser med endringer datert 11.03.2019
3 Høringsbrev
4 Merknad fra NVE
5 Merknad fra Fylkesmannen i Møre og Romsdal
6 Merknad fra Møre og Romsdal fylkeskommune

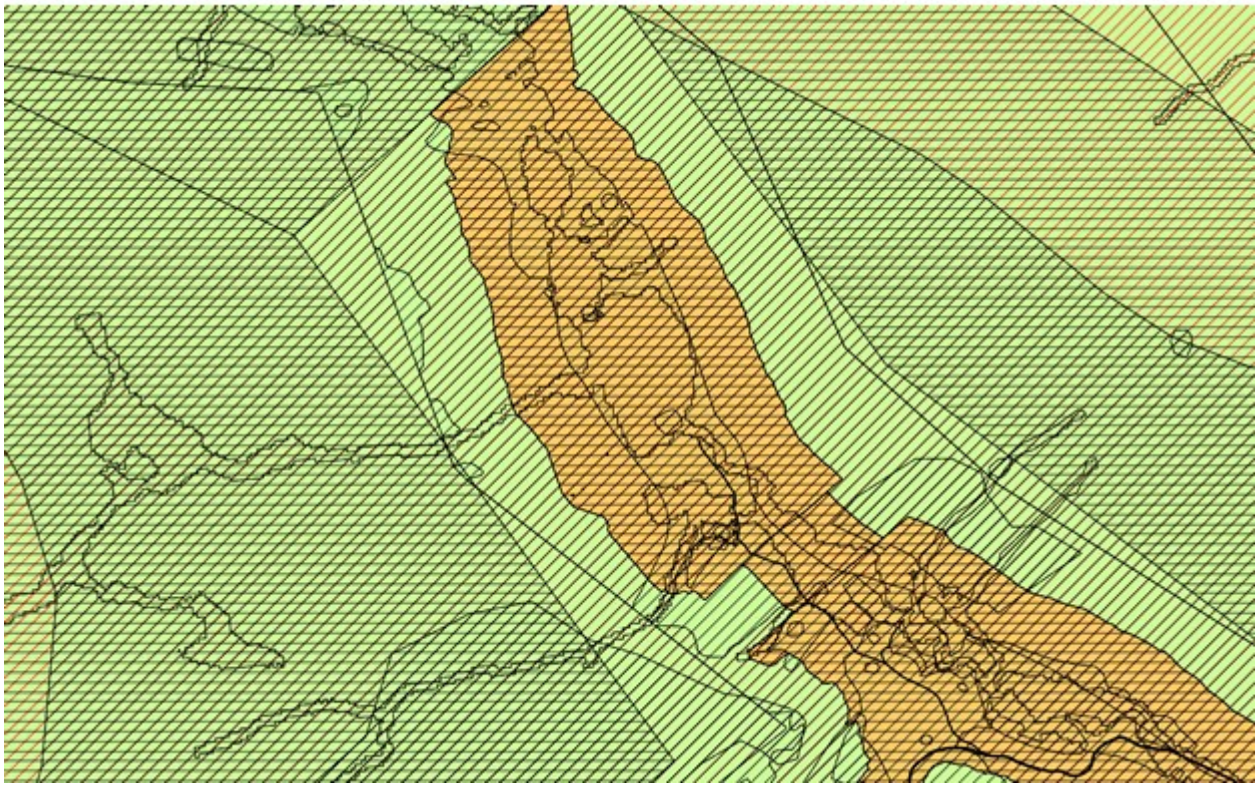
Saksopplysninger
Forslag til mindre endring av reguleringsplan
Endringen gjelder utvidelse av parkeringslommene langs Grødalsvegen på strekningen før Steinbrua. Forslaget fremmes som mindre endring av reguleringsplan for Grødalen.
Bakgrunn
Bakgrunnen for forslaget er at Grødalen er et populært utfartsområde både for kommunens egne innbyggere og for tilreisende turister. Området er et attraktivt turområde både sommer og vinter. Grødalen er innfartsområde til turstisnettet i Sunndalsfjella som er kartlagt som svært viktig friluftsområde. Om vinteren er området utgangspunkt for både skiturer i fjellet og skiløype i Grødalen. Området ligger i enden av kommunal vinterbrøytet veg, og spesielt på større utfartshelger vinter og påske er det for lite parkeringsplasser i området.
Ønsket om å legge bedre til rette for parkering i området ble tatt opp på møte høsten 2018 der representanter fra hytteeierlaget og grunneiere deltok.
Reguleringsplan for Grødalen, vedtatt 09.05.2012
Gjeldende reguleringsplan viser tre langsgående parkeringslommer langs Grødalsvegen, en parkeringsplass i enden av kommunal vinterbrøytet veg og en separat parkeringsplass sydøst for rødekorshytta. Den siste er ikke opparbeidet ennå. Reguleringsplanen angir dette som offentlige parkeringsplasser.
Det er vist byggegrense mot vassdrag mot elva utenfor de regulerte parkeringsområdene. Langs vassdraget er det også vist hensynssone grønnstruktur med sort skravur. Til hensynssone grønnstruktur er det knyttet bestemmelse om at utøvelse av friluftsliv og allmenn ferdsel langs vann og vassdrag skal ivaretas.
Til vegformålene på planen er det blant annet knyttet bestemmelse for å sikre god terrengtilpasning og landskapshensyn. Det vises til bestemmelse 2.b Alle anlegg skal følge eksisterende terreng uten større fyllinger og skjæringer. Sidekanter skal dekkes med humusholdige masser og tilsås.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for Grødalen, det er tre parkeringslommer langs vegen i området og to parkeringsplasser mot slutten av den kommunale vegen.

Mye av de viste parkeringsplassene er i dag opparbeidet unntatt den regulerte parkeringsplassen øst for rødekorshytta og enkelte partier langs vegen.

Kommuneplan for Sunndal – arealdelen, vedtatt 06.02.2019
Arealdelen er en overordnet plan som viser hovedtrekkene i arealbruken og hvilke hensyn som skal tas. Arealdelen viser at reguleringsplanen for Grødalen fortsatt skal gjelde (H910 sort horisontal skravur). Hensynssoner i kommuneplanens arealdel skal imidlertid gjelde foran eldre reguleringsplaner dersom disse hensynene ikke er tilstrekkelig vurdert og ivaretatt i vedtatt reguleringsplan.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel

Hele Grødalen omfattes av hensynssone landskap øvre Sunndal (H550_1 sort skrå skravur). Til denne hensynssonen er det knyttet følgende bestemmelse:

4.5.2 Hensyn landskap øvre Sunndal, H550_1

a) 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 Grøvuvassdraget 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.
b) Det skal som hovedregel ikke etableres nye felt for fritidsbebyggelse ut over det som allerede er godkjent i regulerings- eller kommuneplan.
c) 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.
d) Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i landskapet som er egna til å visuelt skjemme kulturminneverdiene eller opplevelsen av det helhetlige kulturlandskapet.

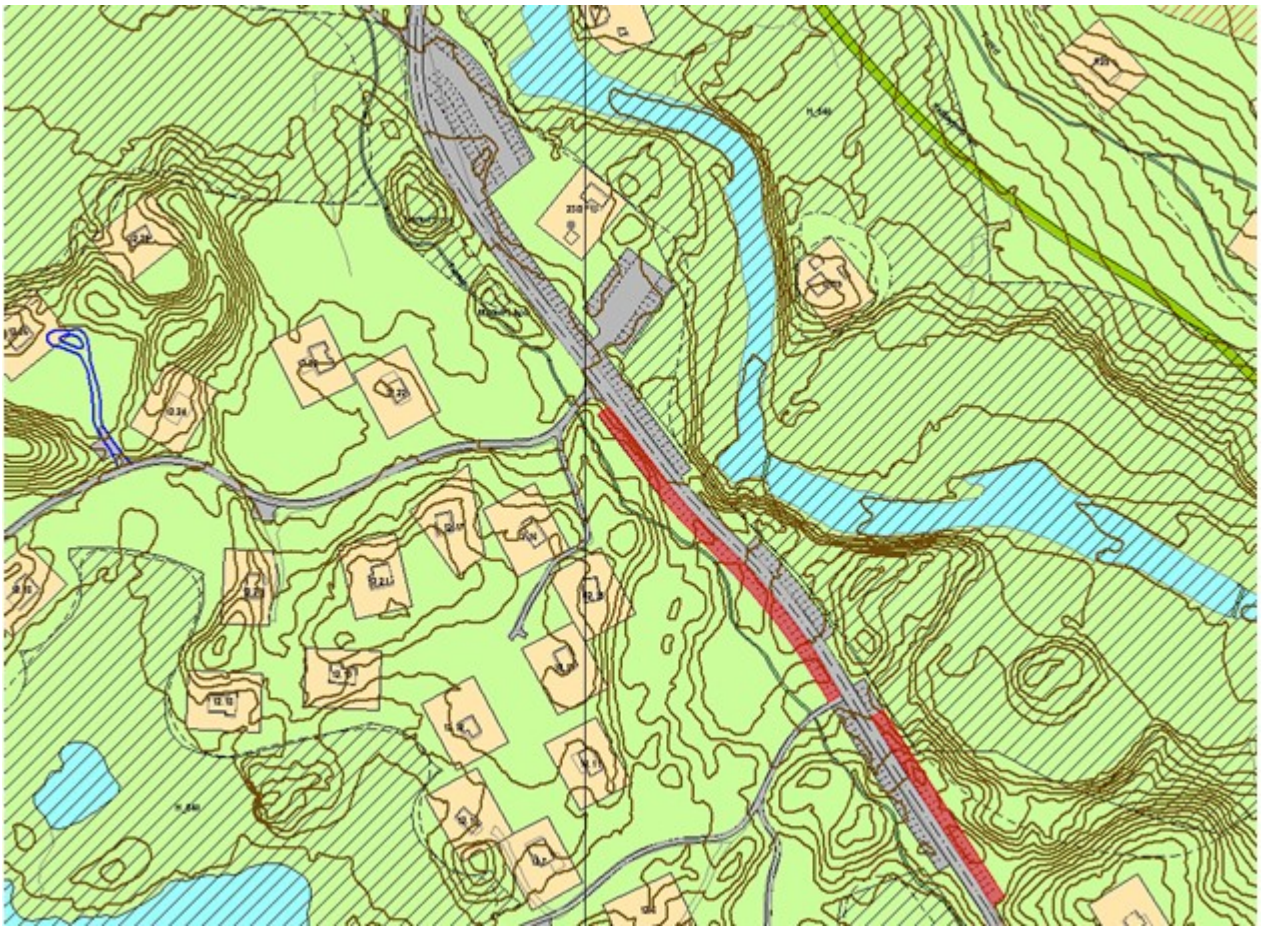
Vurdering

Forslaget

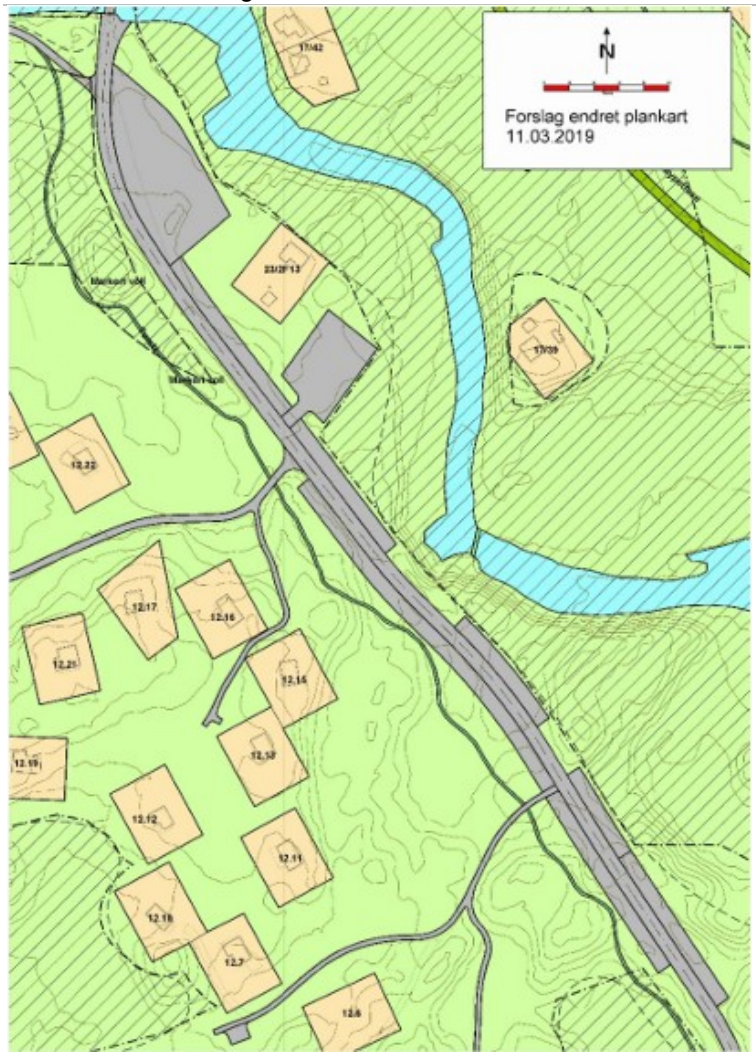
Kommunen har foretatt befaring i området for å vurdere hvordan parkeringsplassene best mulig kan plasseres i terrenget.

Det er gode løsmasser i området men det er enkelte terrengformer som bør hensyntas. De terrengformene som vi mener først og fremst må hensyntas er vollene som ligger på venstre

side like før p-plassen ved Steinbrua og markerte terrengformer mot elva.
På bakgrunn av vurderingene har vi tegnet opp plan med justering av parkeringsplassene og to nye parkeringslommer langs vegen. Parkeringslommene er avgrenset mot markerte terrengformer mot elva på høyre side og de markerte vollene før steinbrua på venstre side. Det er tegnet opp 5-6 meter brede parkeringslommer for 90 graders parkering som gir flest p plasser per løpemeter.



Oversikt som viser nye parkeringslommer som er tatt med (markert med rødt)



Plantegning av nytt forslag for området med utvidelse av parkeringslommene langs vegen

Ifølge beregningen er det ca 100 parkeringsplasser opparbeidet i dag, i gjeldende plan ca 180 plasser og i nytt forslag ca 256 plasser. Planforslaget viser derfor 156 flere p-plasser enn det som er opparbeidet i dag og ca 76 flere parkeringsplasser enn det som er vist i gjeldende reguleringsplan.

Opparbeidet i dag:	antall
P-plass ved Steinbrua	45
Opparbeidet 90 graders parkering	33
I tillegg er det en del langsgående parkering	22
sum	100
Gjeldende reguleringsplan:	

P-plass ved Steinbrua	57
P-plass ved Røde kors hytta	21
90 graders parkering	102
sum	180

Nytt forslag:	
P-plass ved Steinbrua	57
P-plass ved Røde kors hytta	21
90 graders parkering	178
sum	256

Steinbrua
Steinbrua har vært i fokus i det siste. Det har kommet innspill om at den bør vernes. Samtidig har den fått skader av biltrafikk og tråkkemaskin. Gammelsetervegen veilag har uttrykt ønske om en bedre kryssing av elva for biltrafikk.
Kommunal veg slutter ved Steinbrua og det er veilaget som er ansvarlig for bru og veg videre. Spørsmålet omkring alternativ elvekryssing er noe komplisert og det det anbefales at dette fremmes som egen sak.

Vurdering av virkninger
Anlegging av parkeringsplasser på hver side av Grødalsvegen gir en arealøkonomisk løsning. Ulempen med en slik løsning er imidlertid at vegen lett kan få et utglidende og bredt preg uten markert kjørebane. Dette er forsøkt unngått ved at parkeringslommene brytes ved viktige terrengformer/voller som tas vare på. I tillegg har det vært drøftet muligheten for å anlegge en overflate på parkeringsplassene som fremmer vegetasjonsetablering. Ved å dekke parkeringslommene med stedegne fine løsmasser som er egnet for gjengroing vil parkeringslommene på sikt kunne få et grønt preg.
Videre er det viktig at fyllinger og skjæringer får en god terrengmessig behandling. Ved anlegging av parkeringsplassene må topplaget med lyngdekke tas av og dette dekket brukes deretter til revegetering av de nye skråningene.
Parkeringsplassene vil bli liggende langs Grødalsvegen. De kommer ikke nærmere elva enn tidligere angitt byggegrense og det vurderes at utviding av parkeringslommene langs vegen ikke vil få negativ innvirkning på utøvelse av friluftsliv og allmenn ferdsel langs Grødalselva.
Det vurderes at ved å ta vare på viktige terrengformasjoner og bruke masser som fremmer vegetasjonsetablering slik at tiltaket får et grønt preg, vil tiltaket ikke skjemme opplevelsen av det helhetlige kulturlandskapet jfr. hensynssone i kommuneplan.
Når det gjelder saken vedrørende Steinbrua vurderes det at utvidelse av parkeringslommene langs Grødalsvegen ikke vil stenge for løsninger for framtidig elvekryssing.

Avbøtende tiltak
Det foreslås å utvide bestemmelsene om terrengbehandling som beskrevet ovenfor under punkt 2. samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
2.c Ved anlegging av nye anlegg skal humusholdig topplag med lyngdekke tas av, og dette skal brukes ved revegetering av nye fyllinger og skjæringer. Alle fyllinger og skjæringer skal være planert og dekket med humusholdige masser.

2.d For at parkeringsplasser skal få et grønt preg og gli best mulig inn i landskapet skal toppdekket bestå av stedegne finmasser som er egnet for gjengroing.

Høring
Forslaget til endring av reguleringsplanen har blitt sendt på høring til berørte myndigheter og naboer. Det har kommet inn 3 merknader. Resyme av merknadene:

Merknad fra Norges vassdrags- og energidirektorat datert 18.03.2019.
NVE anser at kommunen har behandlet saken på en grundig måte og kommet fram til løsninger mht. parkering som i sum synes lite utfordrende i forhold til våre interesser. Vi har derfor ingen invendinger til de foreslåtte endringene i reguleringsplanen.

Merknad fra Fylkesmannen i Møre og Romsdal datert 25.04.2019
Etter det vi kan sjå er det er tatt omsyn til landskapsverknader både ved lokalisering og utforming av parkeringsplassane. Fylkesmannen har derfor ingen vesentlege merknader til planendringa.

Merknad fra Møre Romsdal fylkeskommune datert 26.04.2019
Vi har ut fra våre ansvarsområder ingen særskilte merknader.

10.9 Endring av bestemmelsene om parkering, 06.10.2022

Formannskapet har behandlet saken i møte 06.10.2022 sak 59/22
Møtebehandling
Representanten Maja Solli ba i møtet om å få sin habilitet vurdert i saken, og fratrådte formannskapet under habilitetsvurderingen. Vararepresentant Einar Mo trådte inn i formannskapet under habilitetsvurderingen.
Representanten Maja Solli ble kjent enstemmig inhabil av formannskapet.
Vararepresentant Einar Mo deltok i behandling av saken.

Leder ved avdeling for samfunnsutvikling Marlene Aaram Vike orienterte innledningsvis.
Saksbehandler Berit Skjevling redegjorde ved spørsmål.

Votering
Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Formannskapets vedtak/innstilling
Formannskapet i Sunndal kommune vedtar følgende mindre endringer i reguleringsbestemmelsene for Grødalen vist med rødt:

l . l a Største samlet tillatte bebygd areal (T-BYA) er 100 m2per tomt/feste inklusive overbygde terrasser og eventuel/e uthus/anneks. Dette er en maksimal grense og kan kun tillates der det terreng- og /andskapsmessig ligger til rettefor det, og det kan dokumenteres god /andskapsti/passning uten store inngrep i eksisterende terreng. Areal for parkeringsplass på tomt/feste tillates i tillegg til maks bebygd arealforutsatt at den er åpen uten overbygning og at tomta er tilknyttet regulert vegadkomst.

1.1 f Det kan innenfor den totale arealbegrensningen være tillatt å bygge ett separat uthus/anneks plassert sammen med hytta slik at det hele framstår som en naturlig enhet. Anneks kan inneholde rom for beboelse, men er da et søknadspliktig tiltak. ~~Avstand til hytta skal ikke være større enn 6 meter.~~ Arealet for uthus/anneks skal ikke være over 25 m2.

2a Parkering av biler skal skje på parkeringsplasser vist på planen eller på steder langs regulerte kjøreveger eller på regulerte hyttetomter tilknyttet regulert kjøreveg hvor bilene er lite synlige i landskapet og hvor ikke kreves vesentlig inngrep i naturlig terreng og vegetasjon.
2 b Det kan anleggessmå lommerfor en til to biler langs regulert kjøreveg eller på tomter tilknyttet regulert kjøreveg forutsatt at tiltaket og oppstilte biler blir lite synlig i landskapet og det ikke kreves vesentlig terrenginngrep, maks høydeavvik påfylling eller skjæring er 1 meter fra opprinnelig terreng.

Endringen vedtas som mindre endring av reguleringsplan i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 og delegeringsreglementet for Sunndal kommune.

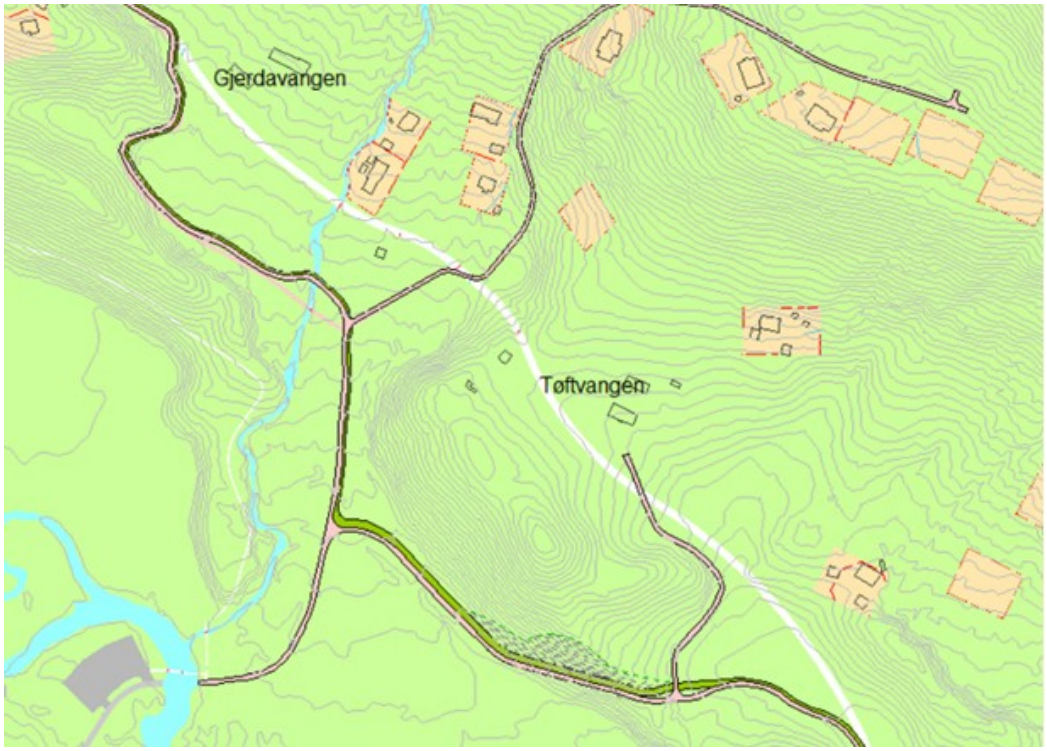
10.11 Omlegging av skiløype forbi Gjerdavangen og Tøftvangen 17.10.2024

Kommunedirektørens innstilling:
Formannskapet vedtar flytting av skiløypa forbi Tøftvangen og Gjerdavangen slik at den kommer lengre unna bebyggelsen og det tas med nytt punkt 2.4 om utforming av skiløypetrase.
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 og delegeringsreglementet i Sunndal kommune.

Saksopplysninger
Denne saken gjelder flytting av skiløype forbi Gjerdavangen og Tøftvangen i Grødalen
Bakgrunnen for endringen er at Tøftvangen har fått fast bosetting som driver landbruksdrift. I dag går skiløypa rett forbi gardstunet. Av hensyn til drifta av garden ønskes skiløypa omlagt utenfor gardstunet.
Kommunen har vært på befaring i lag med representanter for hytteeierlaget, de som drifter skiløypa og grunneier på Tøftvangen for å vurdere alternativer.
Forslag til endring av løypetraseen er sendt på høring til berørte parter og myndigteter. Det har kommet inn 2 merknader til endringen. Disse behandles under.

Vurdering
Foreslått endring
På befaringen så vi at det blir vanskelig å flytte skiløypetraseen til området ovenfor gardstunet pga. terrengforhold med bratt skråning og at det er uheldig i forhold til kulturlandskapet. Det mest hensiktsmessige er å legge skiløypa langs eksisterende vegtrase nedenfor/sør for garden. Her må skiløypa legges parallelt med vinterbrøytet gardsvegen et stykke.
Å flytte vinterbrøytet adkomstvegen til bakken vest for gardstunet, der skiløypa i dag går, er ikke mulig fordi denne bakken er for bratt for å komme opp med traktor vinterstid.
Ellers i området følger skiløypetraseen regulert gangveg som ikke brøytes om vinteren.
Reguleringsplanen oppdateres også i henhold til at skiløypetraseen er omlagt forbi Gjerdavangen. Her er løypa flyttet bort fra tunet og inn til regulert gangveg langs skråningen mot syd.

Plankart



Utsnitt av reguleringsplan for Grødalen. Skiløypetraseen er tegnet med grønt. Den hvite streken viser

tidligere regulert skitrase. Der skitraseen følger eksisterende sommertrase veg, vises den bare med en smal grønn linje da skitraseen her ligger over vegtraseen. Syd for Tøftvangen legges skitraseen parallelt med vegtraseen fordi vegtraseen her blir brøytet pga drift av garden.



Opp skråninga østover mot Tøftvangen settes det av 3,7 meter bredde til skitrase(mørk grønn farge) parallelt med vegen (rosa farge). Vegtraseen til Tøftvangen brøtes pga fast bosetting. Dette medfører at skiløypetraseen må legges innenfor vegen og skjæring i skråningen for å få plass. Nye koter er vist med stiplede linjer.

Terrengendring

Det meste av omlegging av skiløypetraseen medfører ikke inngrep i terrenget, unntatt opp skråningen syd for Tøftvangen. For å kunne legge skiløypetraseen parallelt med driftsveg må det tas ut i skråningen. På befaringen ble det diskutert en løsning med delvis skjæring og fylling, men av hensyn til en bekk nedenfor vegen og Statsforvaltarens merknad om å unngå fylling nærmere bekken beholdes terrenget mot bekken som før. Skiløypetraseen anlegges derfor innenfor vegen med skjæring i skråningen. Dette er en moreneskråning som er en vanlig terrengform i Grødalen. Det tas med bestemmelser om gjenbruk av stedegne masser/vegetasjonsdekke for revegetering. Det foreslås i den forbindelse tilsvarende bestemmelser til skiløypa som til øvrig samferdselsanlegg og infrastruktur i Grødalen. Nytt punkt 2.4 Skiløypetrase. Skiløypetraseen skal i hovedsak følge eksisterende terreng med minst mulig terrenginngrep. Ved eventuelle terrengendringer skal topplaget med lyngdekke tas av, og dette skal brukes ved revegetering av eventuelle fyllinger og skjæringer. Området ligger i dalbunnen og inngrepet blir lite eksponert mot omgivelsene. Skjæring i skråningen medfører masseoverskudd. Dette er en ressurs som f.eks. kan mellomlagres i nærliggende regulert grustak i Tjønnlia.



Flyfoto med skiløypetrase med grønn farge og vegtrase med rosa farge. Bekker vist med blå linje.

Merknader

Statsforvaltaren i Møre og Romsdal 23.09.2024

Resyme av merknaden: Foreslått omlegging av skiløypa vil føre til skjering og fylling i eit parti langs eksisterande traktorveg. Dette vil føre til at ustabile lausmassar (sand og grus) vert eksponert i skjeringa. For å unngå breiddeutviding her, vil vi rå til at ein vurderer om brukar av garden på Tøftavangen kan nytte traktorveg med tilkomst frå vest i staden for denne traktorvegen med tilkomst til tunet frå aust.

Kommentar: Alternativet med å nytte traktorvegen til garden fra vest ble vurdert på befaringen vi hadde med grunneier og hytteteierlaget i høst. Vi undersøkte da om driftsvegen til garden kunne følge traktorvegen opp til garden der skiløypa i dag går. Vi så imidlertid at denne traktorvegen går opp en veldig bratt skråning. Driver av garden sa at den var for bratt til å kunne brukes, spesielt på vinterstid. Den var så bratt at de ikke greide å komme seg opp der med traktor når det var glatt. Vi så også at det var vanskelig å endre terrenget her for å få den slakere både pga bekk og jordbruksarealene på toppen.

Det ble derfor vurdert at det beste er å legge skiløypa parallelt med vegen opp bakken sør for garden. Når det gjelder landskapspåvirkning så ligger vegen her godt skjermet mot kulturlandskapet rundt Tøftvangen og Gjerdavangen.

Endre Klingøy 12.08.2024

Resyme av merknaden: Max bredde med utlegger bak på tråkkemaskina er 3,67 m

Kommentar: På plankartet var skiløpetraseen tegna med 3,5 meter bredde. Av hensyn til å få nok bredde justeres bredden slik at skiløypetraseen blir 3,7 meter.

Møre og Romsdal fylkeskommune 27.09.2024

Resyme av merknaden: Vassførekomst 109-388-R Grødøla kan bli berørt av tiltaket. Ytterlegare

påverking på vassdraget kan ikkje tillatast dersom det påverkar miljøtilstanden negativt. Avrenning i forbindelse med anleggsfase og masseuttak kan medføre massetransport av finsediment som er uheldig for vasslevande organismar. Anna forureining, både i anleggsfase og drift av skiløype, kan også påverke vassførekomstane. Dersom det skal gjerast tiltak i elv/bekk med årsikker vassføring, må det søkast om løyve etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. For å fjerne/hogge kantvegetasjon, må ein søke Statsforvaltaren om dispensasjon frå vannressurslova, § 11.

Kommentar: I gjeldende reguleringsplan er det avsatt hensynssone grønnstruktur rundt Grødøla som er verna vassdrag. Regulert vegtrase ligger utenfor denne hensynssonen. Det går en liten bekk nedenfor vegen. Skiløypa legges inn mot skråningen innenfor eksistrerende veg slik at vegskjæringa ikke skal berører terrenget og kantvegetasjonen mot bekken.

Mindre endring
Endringen med flytting av skiløypa vil i liten grad påvirke gjennomføringen av reguleringsplanen for øvrig og går ikke ut over hovedrammene i planen. Traseen legges innenfor eksisterende vegtrase og berører ikke viktige natur- og friluftsområder. Endringen behandles derfor som mindre endring av reguleringsplan iht. plan- og bygningsloven § 12-14 og delegeringsreglementet i Sunndal kommune.

Kostnader for omleggingen
Reguleringsendringen med flytting av skiløypa åpner opp for at skiløypa kan flyttes. Reguleringsplanen sier imidlertid ikke hvem som skal utføre det eller bekoste det. Det er ikke rekkefølgekrav til tiltaket slik at det ikke er noe krav til når det skal gjennomføres.
Det blir derfor opp til partene med hytteierlag, grunneier og kommunen å komme fram til løsning for finansiering og opparbeidelse. Kommunen har ikke avsatt noen egne midler til dette. Kommunen gir støtte til hytteierlaget med kr. 75000 i året til drift av skiløypa i Grødalen.

10.12 Forslag til innregulering av plass for garasje for tråkkemaskin og toalett på parkeringsplassen ved Steinbrua

Bakgrunn

Det er behov for et sanitæranlegg for å betjene friluftsområdet Grødalen og en garasje for tråkkemaskina som er nødvendig for å kunne lage skiløyper i Grødalen.

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

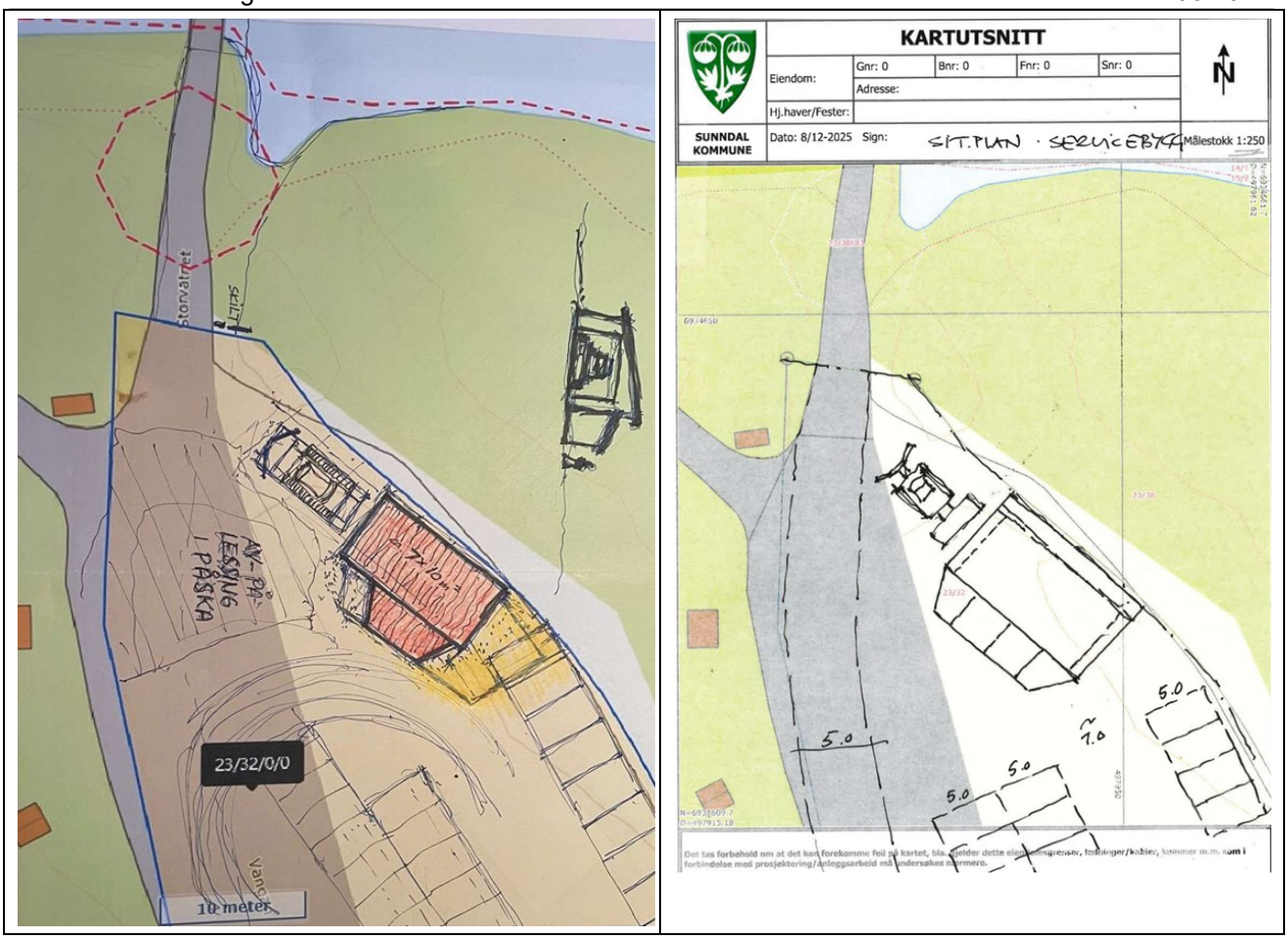
Arkitekt Eivind Bjørbekk og landskapsarkitekt Jostein Bjørbekk har laget skisser av utforming av plassen og bygget. Det er tatt hensyn til at bygget skal ha lett tilgang, være vakkert i utsjånad og ha ei god og funksjonell plassering

Vinter: Drift av parkeringsplassen – brøyting. Av-pålessing av biler / snøskuter – påske.

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 ikke konflikt mellom biltrafikk og kjøring av løypemaskin.



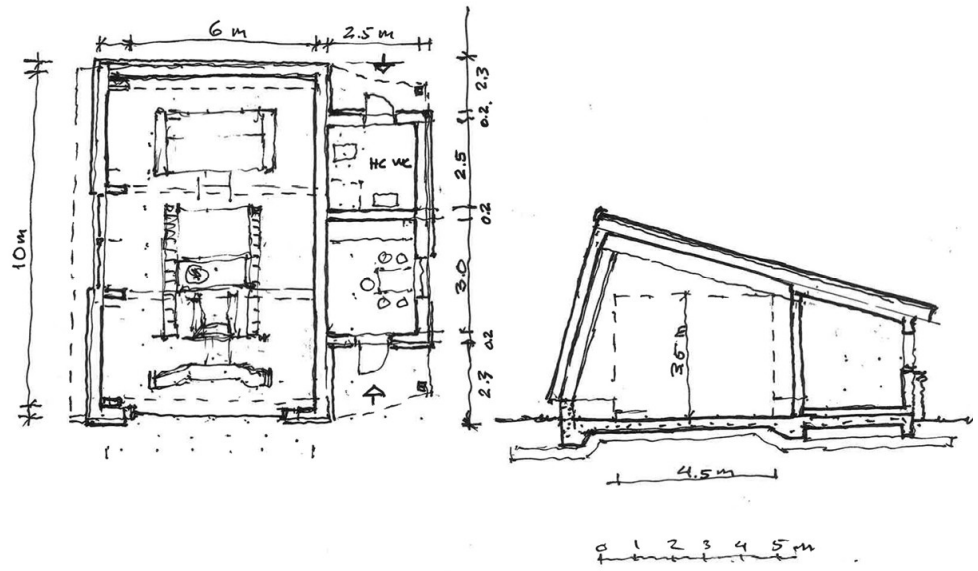
Figur 1 Plankisser fra arkitekt

Utdrag fra dimensjonerende størrelser

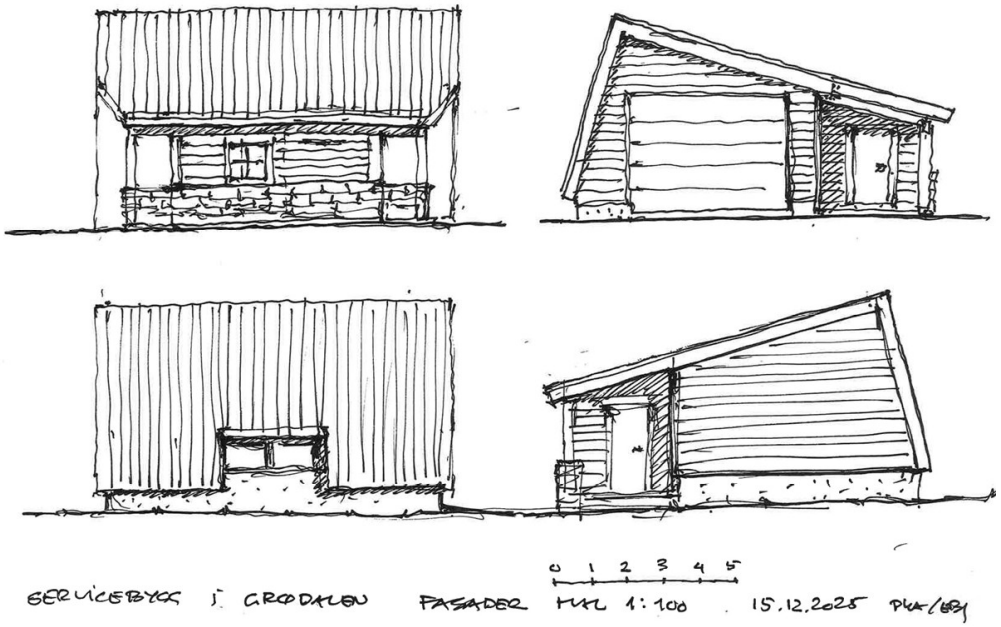
Høyde tilpassast løypemaskina– 3,5 m Løypemaskin inkl. utstyr – bredde 3,43 m - lengde 7,7 m Andre hensyn og behov: Oppstilling av løypemaskin utenfor garasjen. Tilkomst tankbil for dieselfylling Plass for tank for svartvatten fra toalettanlegg med tilkomst for tømming, infiltrasjon av gråvann.

Servicebygg på parkeringsplassen ved Steinbrua

PLANLØYSING OG SNITT



FASADEOPPRISS



Figur 2 Tegninger av planlagt bygg fra arkitekt

PERSPEKTIVSKISSE

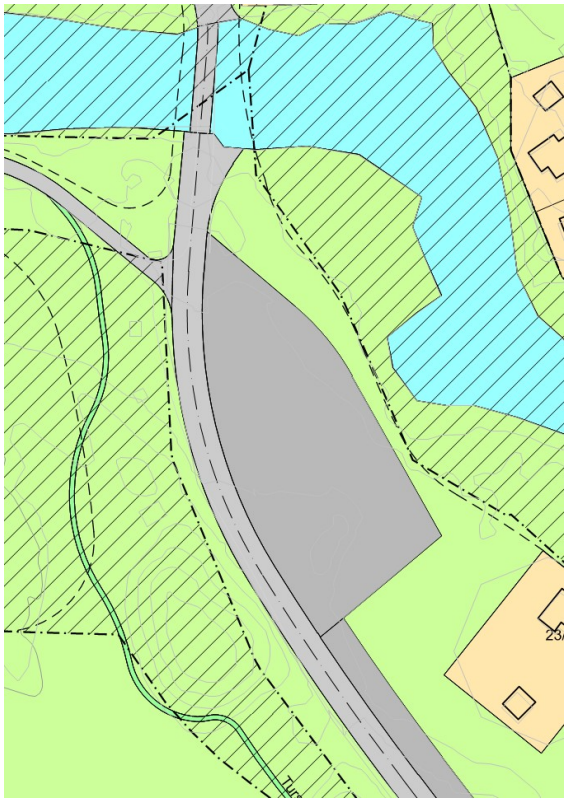
- med tretak,
betongrampe for løypemaskina
og skiferstein i frontsokkelen



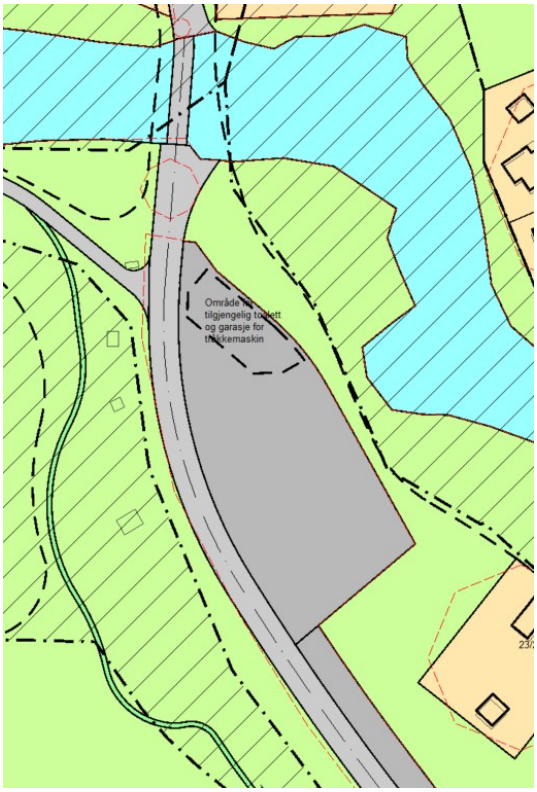
Figur 3 Perspektivskisse fra arkitekt

Gjeldende reguleringsplan

Reguleringsplan for Grødalen planid. 20110620 gjelder for området.



Figur 4 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan. Lys grå er veg, litt mørkere grå er parkerings-område



Figur 5 Utsnitt av planforslaget med regulering av plass for garasje/toalettbygg i nordre enden av parkeringsområdet

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.

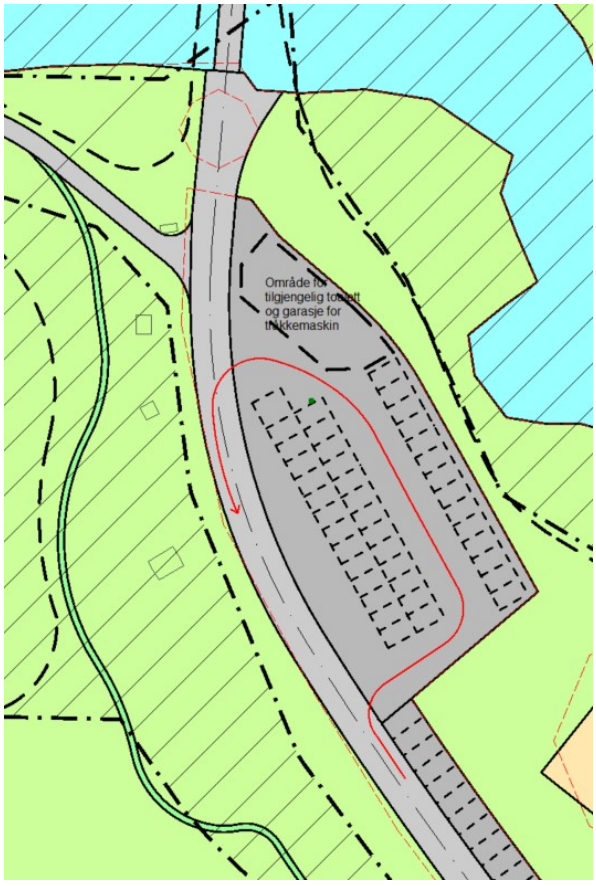
Det forslås imidlertid en endring av reguleringsplanen som innebærer at det tegnes inn byggegrense for plassering av et garasje/toalettbygg innenfor det regulerte parkeringsområdet med bestemmelser om utforming.

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 utbygget 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 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 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 6 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 7 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 sjø 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. 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, lyng-brann/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 plassen er oppfylt fra før blir det ikke nye inngrep i naturen og LNF-området. Det 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 skal beholdes 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 8 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 9 Foto av den nye «Steinbrua».

Flom fra elva ble vurdert ved bygging av ny bru ved Steinbrua. Den nye «Steinbrua» er dimensjonert med en lett 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. 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 foreslåttekombinasjonen med garasje for tråkkemaskin kan vi ikke akseptere.

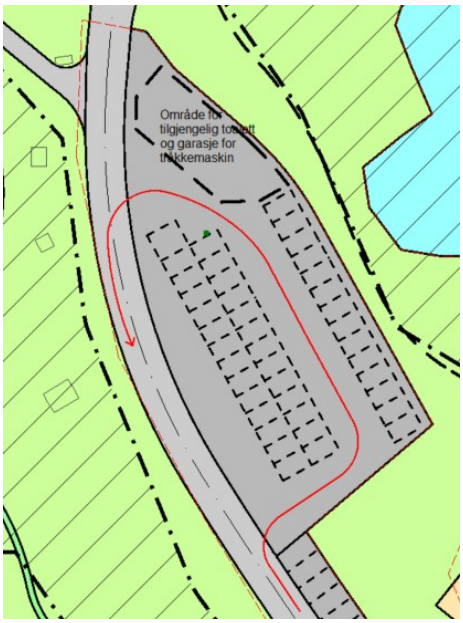
   Kommentar:

   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 10 Skisse fra arkitekt. Servicebygget (her vist med rødt) 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.



Figur 11 Utsnitt fra planforslaget. Parkeringsplasser er illustrert med stiplede linjer og kjøring gjennom parkeringsområdet er illustrert med rød linje.

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 vedtak 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 prosjktet 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 til planbeskrivelsen kapitel 10.12.

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