Sunndal kommune

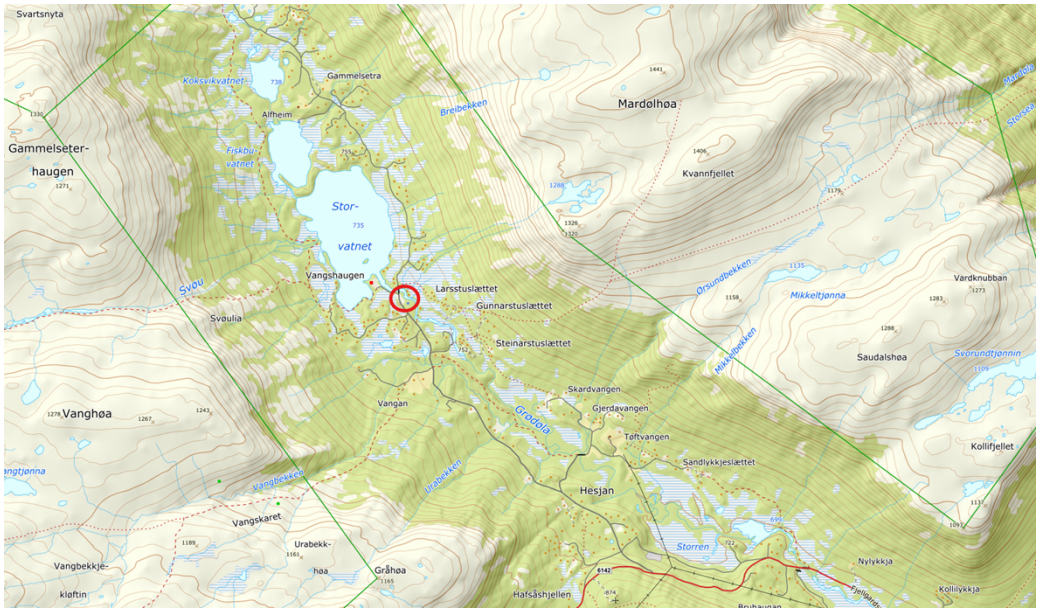
Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres referanse	Vår referanse	Saksbehandler	Dato
	22/01459-28	Berit Skjevling	20.03.2026

Reguleringsplan for Grødalen, plass for garasje til tråkkemaskin og toalett, mindre endring med høringsfrist 17.04.2026

Herved sendes forslag til mindre endring av reguleringsplan for Grødalen planid. 20110620 på høring til naboer og myndigheter. Eventuelle merknader sendes til Sunndal kommune innen 17.04.2026

Endringen innebærer at det reguleres inn byggegrense med bestemmelser for plassering av et garasje/toalettbygg innenfor det tidligere regulerte og anlagte parkeringsområdet ved Steinbrua i Grødalen.



Figur 1 Oversiktskart med det aktuelle område avmerket med rød sirkel

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.

Postadresse
Postboks 94, 6600 Sunndalsøra
E-post
post@sunndal.kommune.no

Besøksadresse
Avdeling for samfunnsutvikling,
Romsdalsv. 2, 6600 Sunndalsøra
www.sunndal.kommune.no

Telefon
+47 71 69 90 00
Organisasjonsnr.
964 981 604

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.

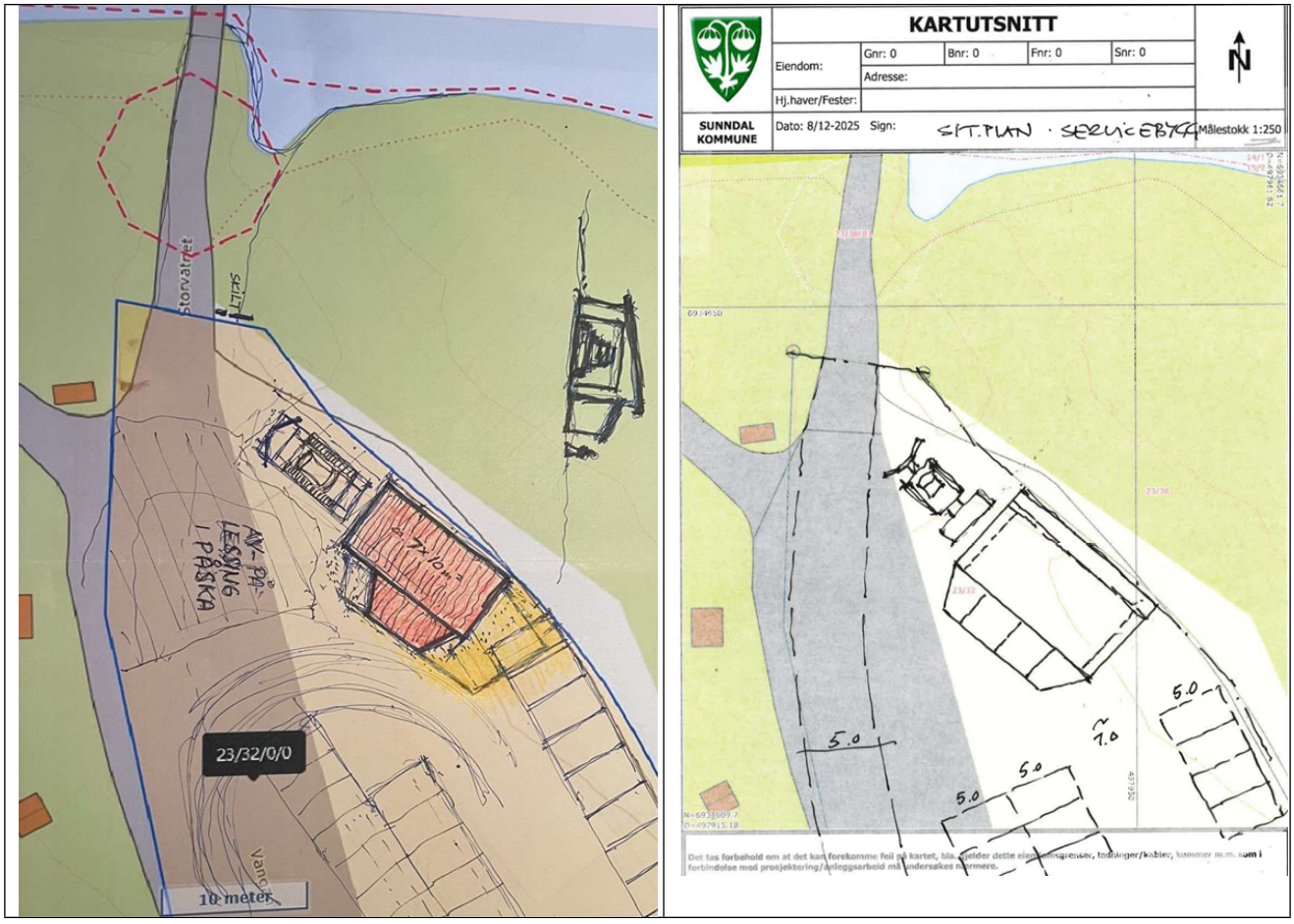
Utforming

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 utseende og ha en god og funksjonell plassering

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

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

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

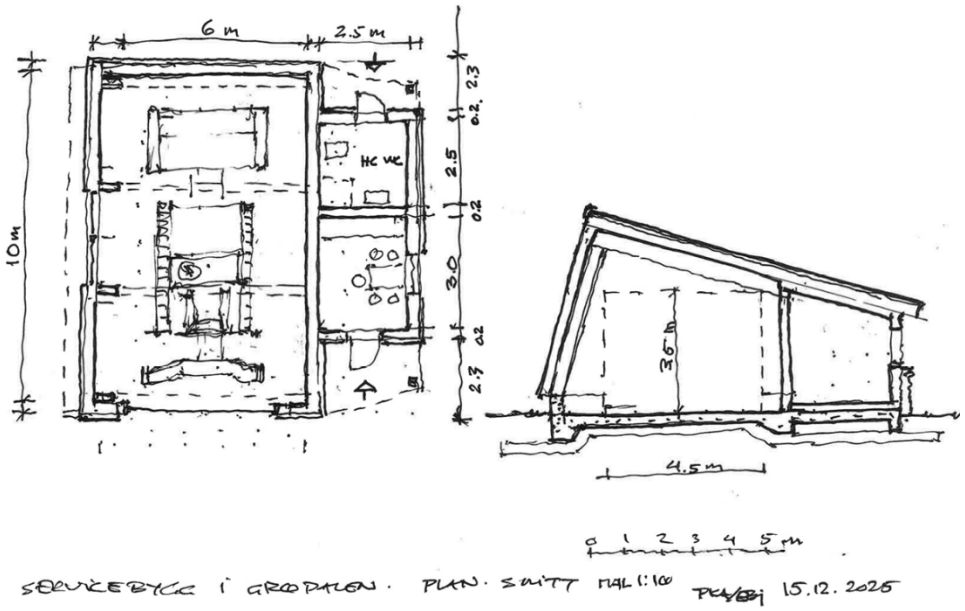


Figur 2 Planskisser fra arkitekt

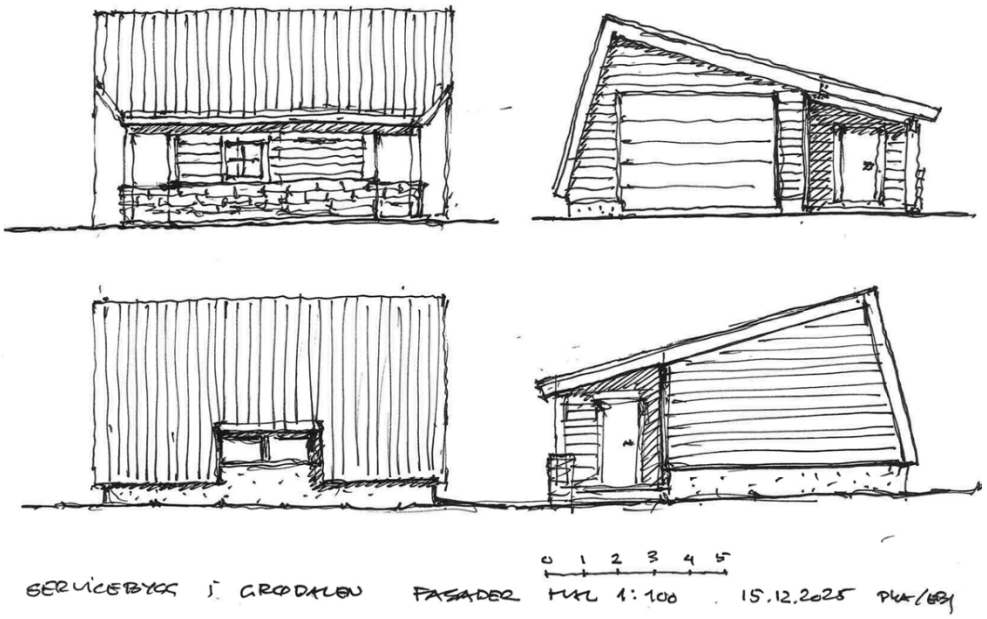
Utdrag fra dimensjonerende størrelser
Høyde tilpasses løypemaskina– 3,5 m Løypemaskin inkl. utstyr – bredde 3,43 m - lengde 7,7 m. Andre hensyn og behov: Oppstilling av løypemaskin utenfor garasjen, tilkomst tankbil for dieselfylling, plass for tank for svartvatten fra toalettanlegg med tilkomst for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

Servicebygg på parkeringsplassen ved Steinbrua

PLANLØYSING OG SNITT



FASADEOPPRISS



Figur 3 Tegninger av planlagt bygg fra arkitekt

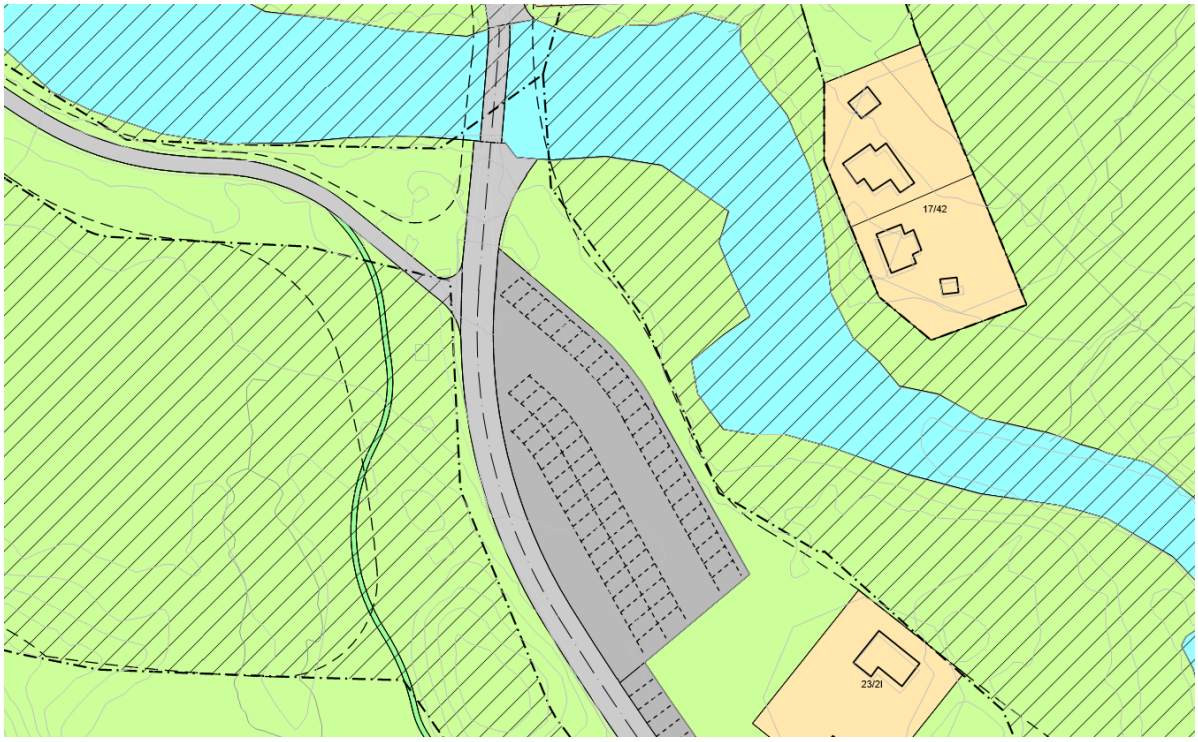
PERSPEKTIVSKISSE

- med tretak,
betongrampe for løypemaskina
og skiferstein i frontsokkelen



Figur 4 Perspektivskisse fra arkitekt

Gjeldende reguleringsplan
Reguleringsplan for Grødalen planid. 20110620



Figur 5 Parkeringsplassen er regulert til offentlig parkeringsplass, o_P, vist med grå farge. Byggegrense mot vassdrag er vist med sort stiplet linje på LNF-området. Inne på parkeringsplassen er det vist parkeringsplasser med stiplede linjer.

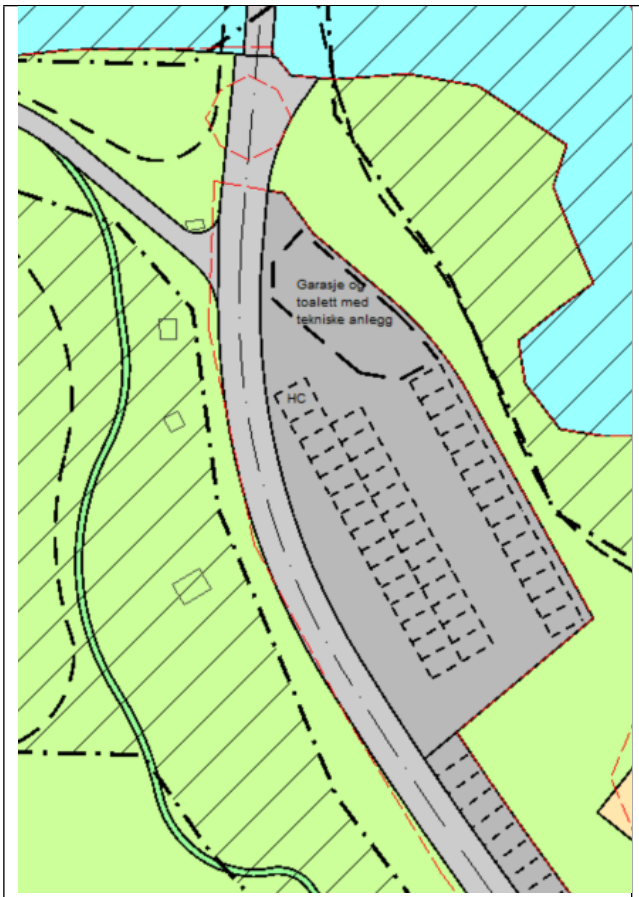
Endring av reguleringsplanen
Ifølge reguleringsplanveileder fra regjeringen.no omfatter arealformålet parkering underformålene parkeringsplasser, parkeringshus/ -anlegg og rasteplasser.
Et garasjebygg for tråkkemaskina med et offentlig tilgjengelig toalett og rasteplass vil derfor være innenfor gjeldende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

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



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 sort stiplet linje på det grønne området.

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 blir beholdt som i dag.

Bestemmelser
Det tas med forslag til reguleringsbestemmelser for utforming og bruken av det nye servicebygget i punkt 2.2 c. Innenfor angitte byggegrenser på parkeringsplassen før Steinbrua tillates anlagt servicebygg med garasje for tråkkemaskin, offentlig tilgjengelig toalett og rasteplass med tilhørende tekniske anlegg. Bygget anlegges med skrå takflater og mest mulig naturmaterialer i kledning for å dempe virkningen i landskapet. Maks mønehøyde 6,5 meter.

Mindre endring
Endringen vil i liten grad påvirke gjennomføring av planen for øvrig og går ikke ut over hovedrammene i planen. Videre er endringen inne på allerede oppfylt gruslagt område og berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Endringen kan derfor behandles som mindre endring av reguleringsplan i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14.

ROS-analyse

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

Når det gjelder vannforsyning- og drikkevann er det ikke tillatt med infiltrasjon av svartvann 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. Dette er nærmere vurdert og beskrevet i planbeskrivelsen kapitel 10.6.

Vi har foretatt en ny gjennomgang av sikkerhet og mulige naturfarer i dette området i forbindelse med tiltaket. Skredvurdering ble gjennomført av fylkesgeolog Einar Anda ved utarbeidelse av reguleringsplanen og ligger til grunn for faresonene for skred i planen. Det vises til kapitel 4.A i planbeskrivelsen. Snø- og steinsprangfaren i området er derfor avklart, og parkeringsplassen ligger utenfor dette.

Området ligger også utenfor det nye aktsomhetskartet for jord- og flomskred.

Parkeringsplassen ligger innenfor det nye aktsomhetsområde for flom. Vi har derfor vurdert flomfaren nærmere. Parkeringsplasen ligger på kote 736. Parkeringsplassen er tidligere oppfylt slik at det ligger på et noe høyere nivå enn terrenget ned mot elva som ligger på kote 735. Kotehøyden på selve elva framkommer ikke av kommunens grunnkart, men ligger lavere enn dette. Elva i området er forholdsvis bred med åpent løp, og det har etter det kommunen vet ikke forekommet flom på parkeringsplassen fra elva. Området ligger i kort avstand fra Storvatnet som har stor vannkapasitet.

Det er av og til isgang på elva. Oppe ved Storvatnet er det et gammelt vad som hindrer is fra vannet i å tette igjen elveløpet. Den nye «Steinbrua» har videre en åpen konstruksjon som gjør at is lett kan passere.

Når det gjelder flom fra elva ble dette også 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 vil dermed ikke demme opp området.

Det vurderes derfor at området på parkeringsplassen er tilstrekkelig sikkert for plassering av planlagt garasje og allment tilgjengelig toalett.



Figur 8 Foto av den nye «Steinbrua»



Eventuelle merknader sendes til Sunndal kommune innen 16.04.2026

Med hilsen

Berit Skjevling
Arkitekt

Elfrid Sundqvist
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Reguleringsplan med endring inntegnet A3 M1000
Reguleringsbestemmelser for Grødalen, nytt punkt 2.2 c
Utsnitt av gjeldene reguleringsplan A3 M1000
Planbeskrivelse for reguleringsplan for Grødalen, oppdatert med endringer

Mottakere:
Siw Elin Jenstad Julbø
MØRE OG ROMSDAL FYLKESKOMMUNE
STATSFORVALTAREN I MØRE OG ROMSDAL
NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE)
Ivar Magne Gravem
Tove Ørsund
GRØDALEN HYTTEEIERLAG
KRISTIANSUND OG NORDMØRE TURISTFO
SUNNDAL RØDE KORS
Elin Johanne Gravem
Ingrid Mary Sørseth
Sindre Haslene-Hox
Hanne Haslene-Hox
Thor Arne Brun