

Veileder

Planlegging av fritidsbebyggelse



MILJØVERNDEPARTEMENTET

Veileder

Planlegging av fritidsbebyggelse



Forord

Den norske hytta er en del av vår nasjonale identitet. Stadig flere får anledning til å realisere sine hyttedrømmer. For mange gir dette muligheter for friluftsliv og kontakt med naturen. Vi ser en jevn økning i antall nybygde hytter pr. år. Hyttene blir stadig større og mer komfortable, og hytteområdene får høyere standard. Bruken endrer seg også, og mange bruker fritidsboligen både som sin andre bolig og som arbeidsplass.

I mange kommuner betyr hytteutbyggingen inntekter og arbeidsplasser, som kan bidra til å holde bosettingen oppe. Men fritidsboligene beslaglegger også betydelige arealer, både i fjellet og langs sjøen. Siden områder med store naturkvaliteter og vakre kulturlandskap er de mest attraktive hytteområdene, er det også i slike områder utbyggingspresset er størst. Derfor har Stortinget ved behandlingen av St.meld. nr. 21 (2004-2005) Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand gitt klare føringer for kommunenes planlegging og utbygging av fritidsbebyggelse.

Det er et nasjonalt mål at fritidsbebyggelsen skal lokaliseres og utformes med vekt på landskap, miljøverdier, ressursbruk og estetikk.

Det er kommunene som har hovedansvaret for å oppfylle dette nasjonale målet. Kommunene må tenke langsiktig og trekke klare grenser mot de områdene som ikke skal utbygges. Kommuneplanen er et viktig redskap for å få til dette. Men det er også nødvendig å se ut over kommunegrensene og lage regionale planavklaringer.

Miljøverndepartementet ønsker med denne veilederen å fokusere på hvilke grep som kan tas for å forbedre kvaliteten på fritidsbebyggelsen, og hvordan konfliktnivået rundt den økende hyttebyggingen kan reduseres. Dette er nødvendig for å sikre nasjonale og regionale verdier knyttet til natur, landskap og kulturmiljø, men det er og nødvendig for å sikre gode hytteområder med langsiktige positive ringvirkninger i lokalsamfunnene.

November 2005



Helen Bjørnøy
Miljøvernminister

Innhold

FORORD	3
1 Innledning	6
2 Nasjonal hyttepolitikk	7
3 Fra tradisjonell fritidsbebyggelse til fritidsboliger	10
3.1 Former for fritidsbebyggelse	10
3.2 Eksisterende områder	11
3.3 Nye utbyggingsområder	11
SENTRALE FAGTEMA	
4 Viktige hensyn og arealinteresser	12
4.1 Naturverdier	12
4.2 Kulturminner/kulturmiljø	12
4.3 Friluftsliv	15
4.4 Reindrift og landbruk	15
4.5 Landskap	16
4.6 Terreng	18
4.7 Vegetasjon	19
4.8 Lokalklima	21
5 Utbyggingsmønster	23
5.1 Overordnet utbyggingsmønster i kommuneplanen	23
5.2 Videre avklaringer i kommunedelplan	23
5.3 Detaljvklaringer i reguleringsplan eller bebyggelsesplan	24
6 Grunneiersamarbeid og utbyggingsavtaler	25
6.1 Grunneierønsker og fordelingshensyn	25
6.2 Utbyggingsavtaler	25
6.3 Jordskifte	26
7 Teknisk infrastruktur	27
7.1 Teknisk infrastruktur del av arealplanene	27
7.2 Vannforsyning og avløpshåndtering	27
7.3 Veg	29
7.4 Kabelanlegg	30
7.5 Energibruk	31
7.6 Terrengtilpasning	32
8 Utforming av bebyggelsen	33
8.1 Volum, dimensjoner, materialbruk	33
8.2 Fargebruk	34
8.3 Tak og terrasser	34
8.4 Gjerder	35

HYTTER I KOMMUNEPLANENS LANGSIKTIGE DEL:

9	Langsiktige mål og retningslinjer	37
10	Arealdelen	38
10.1	Nye utbyggingsområder	38
10.2	Fortetting av eksisterende hytteområder	40
10.3	Spredte enkelthytter	41
10.4	"Masterplaner" og planlegging etter plan- og bygningsloven	41

HYTTER I REGULERINGSPLAN OG BEBYGGELSESPPLAN:

11	Planprosessen	44
12	Arealformål og kartframstilling	45
12.1	Kartgrunnlaget	45
12.2	Arealbruksformål Byggeområde - fritidsbebyggelse, plan- og bygningslovens § 25 nr. 1.	45
12.3	Landbruksbebyggelse	46
12.4	Arealbruksformål for områdene mellom hyttene	46
12.5	Atkomstveger, parkering	46
12.6	Stier og løyper	47
12.7	Andre aktuelle reguleringsformål	47
12.8	Framstilling av plankartet	48
13	Reguleringsbestemmelser - Plan- og bygningslovens § 26	49
13.1	Forholdet til annet lovverk.	49
13.2	Privatrettslige forhold	49
13.3	Opplysende tekst	49
13.4	Eksempler på forhold som kan tas opp i reguleringsbestemmelsene	49
14	Planbeskrivelse	53
15	Hva bør bli bedre i detaljplanleggingen av hytteområder?	54
16	Konsekvensutredninger	55

PLANEKSEMPLE

17	Litteratur	68
	Stikkordregister	69

1

Innledning

Hensikten med denne veilederen er å hjelpe kommunene, utbyggere, private konsulenter og andre aktører i plan- og utbyggingsprosessene til å oppfylle målene om en mer miljøtilpasset fritidsbebyggelse. Veilederen er basert på en veileder som Oppland fylkeskommune ga ut i 2000, "Fritidsbebyggelse i Oppland, fase 5 Veileder i hytteplanlegging". Det vises også til Nord-Trøndelag fylkeskommunes veileder "Hytteområder - Veileder om planframstilling og planbehandling", og til Buskerud fylkeskommunes hytteprosjekt på internett, www.hytteveilederen.no. Det vises også til annet veiledningsmateriale som kommuner, fylkeskommuner, statlige myndigheter og andre har utgitt og som kan være nyttige for planlegging og utbygging av fritidsbebyggelse. Hovedfokus i denne veilederen er rettet mot

hytteutbygging i fjell og utmark, men mange av temaene er også aktuelle ved planlegging av fritidsboliger langs kysten.

For generell informasjon om plan- og bygningsloven vises det i veilederen særlig til de to veilederne fra Miljøverndepartementet T-1382 Kommuneplanenes arealdel og T-1381 Reguleringsplan, bebyggelsesplan. Disse veilederne er under omarbeiding og vil bli lagt ut som internettutgave på Miljøverndepartementets nettsider, www.planlegging.no. Der fins også andre aktuelle veiledere, forskrifter m.v. som angår planleggingen av fritidsbebyggelse.

2

Nasjonal hyttepolitikk

Stortinget har ved behandlingen av St. meld. nr. 21 (2004-2005) Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand trukket opp nasjonale rammer for utviklingen av fritidsbebyggelse. De skal legges til grunn for kommunenes planlegging og tilrettelegging for fritidsbebyggelse. De skal også

legges til grunn når statlige og fylkeskommunale myndigheter gir innspill til kommunale planer, og i deres egen planlegging og virksomhet.

Kapitlet om fritidsbebyggelse i St. meld. nr. 21 (2004-2005) gjengis i sin helhet nedenfor:

11.5 En miljøtilpasset utbygging av fritidsbebyggelse

11.5.1 Nasjonalt resultatmål

Fritidsbebyggelse skal lokaliseres og utformes med vekt på landskap, miljøverdier, ressursbruk og estetikk.

11.5.2 Tilstand og måloppnåelse

Økende antall, bruk og standard på fritidsbebyggelsen innebærer at større deler av befolkningen får dekket sine fritids- og friluftslivsbehov og dermed økt livskvalitet. Hoveddelen av hyttemarkedet er knyttet til ønsket om nærhet til natur og friluftsliv, eller til kontakt med hjemstedet, familie og venner. I takt med økende urbanisering, mobilitet og velstand blir det vanligere med en «tobolig-tilværelse» der grensene mellom bolig, fritidsbolig og arbeidsplass er på veg til å viskes ut.

Denne utviklingen gir mange positive ringvirkninger, slik som helse- og trivselsvirkninger, lokal og regional verdiskaping, økonomiske ringvirkninger for grunneiere, økt grunnlag for lokal tjenesteyting og transporttilbud, og bedre aktivitetstilbud og tilgang til friluftsområder. Kommuner som har en bevisst holdning til utbyggingstempo, organisering og samarbeid mellom utbyggerne, og som har et eksisterende næringsliv å bygge på, ser ut til å få mest ut av hyttebyggingen i forhold til verdiskaping og lokalt positive ringvirkninger.

Utviklingen gir også en rekke areal- og miljøpolitiske utfordringer, som økt vegbygging og biltransport, arealforbruk og landskapsinngrep, økt ferdsløse i sårbare områder, reduksjon av store sammenhengende naturområder og økt energiforbruk. En undersøkelse gjennomført i 2000 på oppdrag fra Miljøverndepartementet konkluderer med at kunnskapen om de samlede virkningene av eksisterende og ny hyttebygging er mangelfull. Det er behov for veiledning i bedre hytteplanlegging til kommuner, utbyggere og planleggere.

Antall fritidsbygg nærmer seg nå 375 000 og har de siste årene økt med ca. 5 000 årlig. I tillegg kommer utbygginger og forbedringer på eksisterende hytter i omtrent samme omfang, samt utbygging av teknisk infrastruktur. Gjennomsnittlig bruksareal har økt fra 62 kvm i 1983 til 79 kvm. i 2003. Selv om hoveddelen av nye fritidsbygg er relativt store og har utbygd veg, vann, avløp og strøm, er fortsatt ca. en tredjedel av hyttene av lav eller middels standard. Det fins ikke eksakte tall for planlagte hyttetomter i kommunale planer, men det anslås til 50 000-70 000.

En stor del av hyttebyggingen er knyttet til fjell- og utmarksområder. Vel 1/3 av hyttene ligger i fylkene Hedmark, Oppland, Buskerud og Telemark, som også har hatt den største veksten av nye hytter de siste årene, jf. figur 11.3 og 11.4. Mye av denne hytteutbyggingen er knyttet til reiselivsutvikling,



der ulike former for ski- og friluftslivsaktiviteter, overnatting og opplevelsestilbud inngår i en samlet stedsutvikling.

Gardsbruk, seterbebyggelse og boliger tas i økende grad i bruk som fritidsbebyggelse. Dette kan gi muligheter for omstilling og utvikling i distriktene og for bevaring av bygninger. Men det kan også i en del områder gi uønskede virkninger i form av pris- og arealpress og uheldige ombygginger. Samtidig er det i en del kommuner et økende ønske om å ta i bruk fritidsbygg til permanente boliger. Dette kan ha positive ringvirkninger og styrke lokal utvikling, men det gir også utfordringer i form av økte krav om teknisk og sosial infrastruktur.

11.5.3 Virkemidler og tiltak

Regjeringen vil:

- Stimulere til langsiktig og helhetlig planlegging av fritidsbebyggelse, som sikrer et variert hytte-tilbud i samsvar med nasjonale og regionale samfunns- og miljømål.
- Tydeliggjøre hovedprinsipper som skal legges til grunn for kommunal og regional planlegging av fritidsbebyggelse.
- Sikre kvalitet i områder for fritidsbebyggelse gjennom utvikling av kriterier og verktøy.
- Framskaffe bedre kunnskap om energimessige konsekvenser av bygging og bruk av fritidsbygg, og vurdere ulike virkemidler for styring av energiform og forbruk.

Aktiv kommunal og regional planlegging

Kommunene har hovedansvaret for å legge til rette for planlegging og utbygging av fritidsbebyggelse, og at den skjer på en bærekraftig måte. Kommunene bør trekke opp en politikk for fritidsbebyggelse i kommuneplanen, som omfatter omfang, miljøkriterier og lokalpolitiske mål.

Svært mye av hyttebyggingen skjer som fortetting av allerede utbygde områder. Slik fortetting er krevende og betinger en aktiv deltakelse både fra kommunen, hytteeierne og lokalbefolkningen. I tillegg til at fortetting ofte er miljø- og arealmessig riktig fordi nye arealer ikke belastes, vil det kunne gi positive miljøeffekter gjennom opprydding av veg-, vann- og avløpsforholdene.

I flere fylker er det utarbeidet fylkesdelplaner eller interkommunale planer for arealforvaltningen i fjell-, utmarks- og kystområder, der avgrensning av områder for hyttebygging er et viktig element. Slike virkemidler vil, sammen med vern etter naturvernloven, være viktige både for å sikre sårbare økosystemer, landskap og store sammenhengende naturområder.


Hytter og energiforbruk

Miljøverndepartementet har tatt initiativ til et prosjekt der forholdet mellom hyttebygging og energiforbruk er utredet. I perioden 1994 - 2001 økte el-forbruket i fritidsbygg med 58 prosent. Dersom denne utviklingen fortsetter, vil el-forbruket i hytter nær firedobles fra 2001 til 2020. Ved en slik utvikling vil hytteforbruket øke fra ca. tre prosent av forbruket i husholdningssektoren i 2001 til mer enn 10 prosent i 2020.

Regjeringens samlede mål for energiforbruket vil påvirkes av utviklingen i antall fritidshus. Flere typer virkemidler er utredet for å begrense energiforbruket, blant annet bedre isolasjonskrav, effektbegrensning og toprissystem på energi. På samme måten som kommunene i dag kan styre hyttestørrelse gjennom plansystemet, kan det tenkes et system der energiform kan styres gjennom plan.

I rapporten «Hyttebygging i Norge» (NINA 2000) konkluderes det med at plan- og bygningsloven bør hjemle muligheter for en kommunal energipolitikk knyttet til hytteområder, og at det bør stimuleres til kommunale klima- og energiplaner. Regjeringen vil vurdere forslagene til nye styringsverktøy blant annet i forbindelse med arbeidet med ny plan- og bygningslov.

Planlegging av fritidsbebyggelse

Regjeringen mener at hovedprinsippene for utbygging av fritidsboliger bør avklares gjennom kommunale og regionale planprosesser. Målet bør være å sikre store sammenhengende naturområder og viktige naturverdier og kulturmiljøer, og å sette utbygging av fritidsboliger inn i en helhetlig regional- og næringspolitisk ramme. 

Kommunene bør legge vekt på følgende forhold ved planlegging av fritidsbebyggelse:

- 1.** Det skal trekkes klare grenser for områder med nasjonale interesser der hyttebygging bør unngås. Utbygging bør ikke skje i følgende områder:
 - Store sammenhengende områder uten større tekniske inngrep, i stor grad fjellområder/ snaufjell.
 - Områder langs vann og vassdrag (50-100 meters belte).
 - Truede naturtyper med rikt biologisk mangfold, sjeldne eller unike økosystemer.
 - Leveområder for villrein og andre sårbare eller truede arter, randsoner inn mot leveområdene og viktige viltkorridorer.
 - Nærområder til nasjonalparker eller landskapsvernområder der hyttebygging vil gi press mot sårbare naturverdier.
 - Viktige friluftsområder og bymarker, sårbare landskap og regionalt viktige grøntdrag, viktige kultur- og naturlandskap.
 - Viktige reindriftsområder og landbruksområder.
 - Viktige kulturminner og kulturmiljøer.
 - Rasområder og øvrige fareområder.
 - Områder i nedslagsfelt for vannverk.

- 2.** Bygging av fritidsboliger bør avklares i kommuneplan og reguleringsplan, der det legges vekt på:
 - Sikring av viktige landskaps-, natur- og kulturminneverdier og allmennhetens muligheter til ferdsel og flerbruk.
 - Næringsmessige mål, organisering og bruk av utbyggingsavtaler.
 - Antall, størrelse, standard og holdning til bruksendringer for de enkelte deler av kommunen.
 - Opprydding i eldre, ikke gjennomførte hytteplaner.
 - Løsninger for energibruk, vann/avløp, vegger, parkering og motorferdsel m.v.
 - Aktiv deltakelse i planprosessene fra befolkning, hytteeiere, grunneiere, næringsliv og myndigheter.”

3

Fra tradisjonell fritidsbebyggelse til fritidsboliger

3.1 Former for fritidsbebyggelse

Ulike former for fritidsbebyggelse stiller ulike krav til beliggenhet, gir ulike konsekvenser for omgivelsene og reiser ulike utfordringer for lokalsamfunn og kommuner. Kommunene bør i sin kommuneplanlegging behandle de ulike formene for fritidsbebyggelse i forhold til de ulike utfordringer de stiller. Det gjelder både ved planlegging av ny utbygging, og forvaltning og videreutvikling av eksisterende områder.

Kommunene bør selv finne fram til en hensiktsmessig områdeinndeling i ulike former for fritidsbebyggelse. Her er en måte å inndele hyttetyper og -områder:

Jakt- og fiskebuer

Enkle hytter kjennetegnet ved

- små hytter, ofte ettroms
- helt enkel standard
- kan ligge samlet eller spredt
- beliggenhet og bruk tradisjonelt knyttet til jakt og fiske

At jakt- og fiskebuer med utsatt beliggenhet i høgfjellet eller ved vann ofte ikke oppleves som konfliktfylt, beror på at de oppleves som tradisjonelle bygninger med stedstilpasset og tradisjonell utforming, med begrenset størrelse og standard.

Områder med tradisjonell fritidsbebyggelse

Tradisjonelle hytter kan være kjennetegnet ved

- begrenset størrelse, typisk størrelse 40 – 80 m²
- begrenset teknisk standard, ofte ikke innlagt vann, enkle doløsninger
- ikke innlagt strøm
- ikke kjøreadkomst helt fram
- brukes i ferier og helger
- bebos bare unntaksvis over lengre perioder

Selv om det er mye fokus på store, høgstandard hytter og fritidsboliger, planlegges og bygges det fortsatt mange små eller middels store hytter, og det synes å være en jevn etterspørsel etter slike hytter.

Områder med høgstandard hytter

Høgstandard hytter kan være kjennetegnet ved

- typisk størrelse fra 80 m² og oppover
- innlagt vann og avløp
- innlagt strøm
- kjøreadkomst helt fram eller nær ved
- brukes i ferier og helger,
- noen kan være bebodd over lengre perioder og fungere som bolig nr. 2
- noen fungerer som utleieenheter

Områder med høgstandard hytter kan være planlagt tilsvarende tradisjonelle hytteområder med tett avstand mellom hyttene eller som boligfelter med store tomter.

Områder med fritidsboliger

Fritidsboliger kan være kjennetegnet ved

- størrelse som for liten bolig og oppover
- standard, installasjon og adkomst som for bolig
- brukes i ferier og helger
- flere kan være bebodd over lengre perioder og fungere som bolig nr. 2,
- noen kan fungere som fast bolig
- noen kan eies og brukes i fellesskap av flere (ulike former, som bl.a. "time-sharing")
- noen vil fungere som utleieenheter for kort- eller langvarig utleie

Områder med fritidsboliger kan være planlagt tilsvarende boligfelt med store tomter, som integrerte deler av et tettsted, med beliggenhet nær alpinanlegg eller ved attraktive strandområder.

Hytter og fritidsboliger som nærings- eller reiselivsanlegg

Med fritidsbebyggelse mener vi hytter eller lignende som i hovedsak er i privat bruk. Dersom bygningene er beregnet på kommersiell virksomhet, som del av reiselivsvirksomhet eller annen næringsutøvelse, skal de behandles som næringsvirksomhet i planene.

3.2 Eksisterende områder

Planlegging av eksisterende bebyggelse som f.eks. utvidelser og ombygginger, anlegg av vann- og avløpsanlegg, innlegging av strøm, anlegg av veg, brøyting osv. bør bygge på klare rammer for den videre utvikling.

Store endringer i bebyggelse, standard og tilgjengelighet må avveies i forhold til de verdier som har ligget til grunn ved utbyggingen. Konsekvensene for arealbruken, de som har hyttene og natur og landskap må vektlegges. Vurderinger for enkelthytter bør gjøres med grunnlag i en helhetlig vurdering av større områder som ledd i kommuneplanleggingen.

Ved fortetting og nye områder innen de eksisterende bør en søke å ivareta de opprinnelige

områders preg og kvaliteter, og unngå å avskjære de eksisterende områder fra turområder, strandområder osv. eller å bygge ut disse områdene.

I tillegg til å vurdere utforming av områdene, tekniske installasjoner, adkomst osv, må en også vurdere konsekvenser av å akseptere fritidsbebyggelse som fast bolig eller for langtidsbeboelse. Det vil gjelde kapasiteten til tekniske anlegg, kommunale tjenester som bussforbindelser, skole- og barnehagedekning og sosiale tjenester.

I denne veilederen tas ikke opp de utfordringer som er knyttet til eldre by- og tettstedsnære hytteområder hvor det er et press for å gjøre om hytter som helårsboliger. De utfordringer som følger av at helårsboliger og landbruksbebyggelse fraflyttes og går over til fritidsbruk behandles heller ikke.

3.3 Nye utbyggingsområder

For nye utbyggingsområder bør en ha klart for seg hvilken type fritidsbebyggelse en legger opp til, og en må fastlegge bestemmelser som sikrer den ønskede utbygging og videre utvikling. Vi viser ellers til kapitlene "Sentrale fagtema" og "Hytter i kommuneplanens langsiktige del".

Viktige hensyn og arealinteresser

4.1 Naturverdier

Attraktiviteten i et hytteområde henger nært sammen med verdier knyttet til biologisk mangfold, landskap, vegetasjon, klima og andre naturgitte kvaliteter. Kunnskap om og hensyn til naturverdiene blir derfor ekstra viktig i planleggingen av hytter. Det må være et grunnleggende prinsipp at hytteutbyggingen ikke ødelegger kvalitetene i et område, men heller bidrar til å sikre dem, og kanskje til og med tilfører nye kvaliteter. Dette kan bare oppnås ved at hyttebyggingen tas opp som viktig tema i kommuneplanens arealdel.

Mange kommuner har gjennomført registreringer av viktige verneverdier i forbindelse med kommuneplanarbeidet. I tillegg foreligger en del fylkesvise registreringer, og registreringer utført i forbindelse med fylkesdelplaner og interkommunale planer. Et hovedprinsipp bør være at selv om ikke alle forhold kan registreres i detalj på kommuneplannivå, må kommunen søke å framskaffe best mulige data som grunnlag for sine vurderinger. Det er likevel vesentlig at planleggingsressursene ikke brukes opp til registreringer. Disse er bare et grunnlag for de vurderinger og prosesser som til slutt skal ende opp i et samlet utbyggingsmønster.

God kunnskap om naturverdiene er nødvendig ikke bare for å unngå å ødelegge verdier, men også for å kunne lokalisere hytter til attraktive områder der slik utnytting ikke er konfliktfylt. Vi vet at mange hytteiere ferdes mest i nærområdet, derfor vil opplevelsesmulighetene der være viktige for attraktiviteten i området.

Av St. meld. nr. 21 (2004-2005) Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand framgår det at ny hytteutbygging bør unngås i følgende områder av hensyn til bl.a. naturverdiene:

- Store sammenhengende områder uten større tekniske inngrep, i stor grad fjellområder/snaufjell.
- Områder langs vann og vassdrag (50-100 meters belte).
- Truede naturtyper med rikt biologisk mangfold, sjeldne eller unike økosystemer.
- Leveområder for villrein og andre sårbare eller truede arter, randsoner inn mot leveområdene og viktige viltkorridorer.
- Nærområder til nasjonalparker eller landskapsvernområder der hyttebygging vil gi press mot sårbare naturverdier.

4.2 Kulturminner/kulturmiljø

Hensynet til kulturminner og kulturmiljø er, ved siden av naturvernverdier, et av de viktigste kriteriene for lokalisering av fritidsbebyggelse. Ofte ser vi at det vi oppfatter som "gode steder" å bygge hytter eller boliger på i dag, er områder som har vært bebodd i tidligere tider. Dermed er det også store muligheter for at det her finnes verdifulle kulturminner. Det er en sammenheng mellom områder med stort biologisk mangfold, for eksempel gamle beitemarker, og potensialet for automatisk freda kulturminner. Slike områder vil ofte bli vurdert som svært attraktive hytteområder, men de vil kunne komme i konflikt med viktige kulturmiljøer og kulturminneinteresser. Det er derfor viktig å ta tidlig kontakt med regionale kulturminnemyndigheter (fylkeskommunen eller Sametinget) i planarbeidet.

St. meld. nr. 21 (2004-2005) fastslår at ny hyttebygging bør unngås i områder med viktige kulturminner og kulturmiljøer.

Forholdet til kulturminner og kulturmiljøer kan ivaretas gjennom å følge disse retningslinjene for planlegging og lokalisering av hytteområder:

1. KULTURMINNER BØR LIGGE I ROMSLIGE SPESIALOMRÅDER

Kulturminnene trenger plass rundt seg slik at de kan oppfattes mest mulig i sitt opprinnelige miljø. Dette gjelder både automatisk fredete og nyere tids kulturminner. Dette kan sikres gjennom regulering til spesialområde med formål bevaring eller som båndlagte områder i kommuneplanens arealdel.

Hytter i og i nærheten av kulturminner kan fort føre til konflikter gjennom økt bruk av selve byggeområdet og nærområdene til dette. Utbygging fører til økt ferdsel som igjen kan medføre slitasje på kulturminnene. Dette kan f.eks. gjelde gamle vegfar, kullgroper og jernvinneanlegg. Utbygging av hytteområder kan dessuten påvirke den visuelle opplevelsen av kulturminnene.

2. VERNEVERDIGE BYGNINGSMILJØER BØR SIKRES GJENNOM AREALPLANER

Seterområder, eldre hytter eller fiske-/jaktbuer er eksempler på slike bygningsmiljøer. Det er viktig at disse miljøene ikke forsvinner visuelt gjennom utbygging nær kulturminnene. Det er også viktig å sikre at enkeltbygningene ikke endrer karakter gjennom utskifting av materialer, farger, vinduer etc. og gjennom tilbygg som ikke er tilpasset bygningen. Riktig utført, kan ny bruk som fritidsbolig bidra til å sikre bevaring av verdifullt bygningsmiljø.

3. TA HENSYN TIL GAMLE STIER OG VEGFAR

Hytteområder lokaliseres ofte i områder som har vært i bruk tidligere. I landskapet er det spor etter gamle ferdselsveger og stier som kan få sin viktigste funksjon som turveger for hyttefolket. Disse vegfarene har sin historie som det er viktig å bringe videre. Mange steder tas det ikke hensyn til disse kulturminnene når nye felt planlegges ved at nye veger krysser de gamle og hytter plasseres midt i veger og stier. En kartfesting av gamle veger og stier bør være en del av grunnlagsmateriale for utarbeiding av hytteplaner.

4. VERDIFULLE KULTURMILJØER BØR IKKE LEGGES UT TIL HYTTETOMTER

Dette er en konsekvens av punktene ovenfor. Et kulturmiljø kan være et verdifullt nærmiljø til et hytteområde fordi det har kvaliteter både av visuell og kulturhistorisk art og derfor vil være et attraktivt turområde.

5. HYTTER BØR IKKE LEGGES INNENFOR ELLER INNTIL VERDIFULLE SETEROMRÅDER

Nye hytter bør legges utenfor setervangen og trekkes så langt unna at de ikke forstyrrer bildet av den opprinnelige seterbebyggelsen. Setervangen må kunne oppfattes som et enhetlig miljø og ikke forstyrres av nye enkelthytter eller hyttefelt. Disse medfører ofte også store terrenginngrep p.g.a. tekniske anlegg som fremføring av veg, vann, kloakk og strøm.

6. TA VARE PÅ BYGNINGEN I SITT OPPRINNELIGE MILJØ

Bygningene trives best i sitt opprinnelige miljø. Mange bygninger flyttes, og ofte er dette eneste muligheten for å ta vare på bygningen. Ut fra anti-kvarisk ståsted er det viktig at bygninger flyttes til et tilsvarende miljø som den kommer fra. Når gamle tømmerhus flyttes til hyttefelt, mister de vesentlige deler av sin historie og sammenheng. De får nye funksjoner i helt nye miljøer som ofte er svært sammensatte. Det vil være bedre om bygningene kan tas i bruk som fritidsbolig uten flytting.



Hytter i et seterområde tegnet for B. Narvesen av arkitektene Erik Glosimodt i 1913 (t.v.) og Heinrich Jürgensen i 1920. Venabygdsfjellet, Ringeby kommune. Foto: Jarle Wæhler, Opplandsbilder.



To naboområder med ulikt utbyggingsmønster.

4.3 Friluftsliv

For mange er utøvelse av friluftsliv og tilgang til naturopplevelser den viktigste grunn for å eie hytte. Det blir da et paradoks at etter hvert som hytteutbyggingen øker og gir flere muligheten for å utøve friluftsliv med utgangspunkt i hytta, er dette med på å redusere omfang, kvalitet og tilgjengelighet til de friluftsområdene som allerede finnes og som andre har benyttet seg av. Nye hytteområder har ofte så høg utnytting at alt areal mellom og rundt hyttene framstår som privatisert, der en ikke uten videre ønsker å ta seg fram.

Eksempler er arealer som ikke lenger kan brukes som friluftsområde pga. utbygging, gamle stier og råk som stenges, atkomstveger som brøytes og dermed ødelegges som skiløypetraséer, slitasje på nærområdene og nye aktiviteter, f.eks. alpinanlegg eller lysløype, som fortrenger det tradisjonelle friluftslivet.

Av St. meld. nr. 21 (2004-2005) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand framgår det at hyttebygging bør unngås i viktige friluftsområder og bymarker, sårbare landskap og regionalt viktige grøntdrag og i viktige kultur- og naturlandskap.

I Stortingsmelding nr. 39 (2000-2001) Friluftsliv beskrives utfordringene slik:

Å ta vare på naturen, kulturminna og kulturlandskapet som grunnlag for friluftsliv er eit ansvar for alle sektorar. Det er ei sentral utfordring å unngå at ein byggjer ned areal som er verdifulle for friluftsliv og at ein tek omsyn til friluftslivsinteresser når ein byggjer. Dette kan m.a. skje ved at ein tek vare på stigar, grøntkorridorar, landskapstypar, variasjon i naturtypar, badeplassar, utsiktspunkt, område med kulturminne og andre verdifulle areal for ferdsel og opphald.

Sikring av friluftsområder

Utgangspunktet er at friluftsliv sikrer allmennheten rett til fri ferdsel i utmark på visse vilkår. Dersom friluftslivsinteressene bør tillegges mer vekt, kan en ta inn retningslinjer - ikke rettslig bindende bestemmelser - til Landbruks-, natur- og

friluftsområder (LNF-områder) i kommuneplanens arealdel som begrunner og framhever friluftslivsinteressene. I en reguleringsplan kan friluftslivskategori skilles ut som eget spesialområde. Friluftslivsinteressene kan styrkes i kommuneplanen ved at områder som skal reguleres til friluftsliv, båndlegges etter plan- og bygningsloven § 20-4 nr. 4. Det forutsetter at området reguleres innen 4 år, med mindre båndleggingen er forlenget i to år.

Lov om friluftslivet (friluftslivloven) er et viktig juridisk grunnlag både for privatpersoner og offentlige myndigheter i sammenheng med friluftsliv. Lovens formålsparagraf kan være en nyttig innfallsvinkel:

Formålet med denne loven er å verne friluftslivets naturgrunnlag og sikre allmennheten rett til ferdsel, opphold m.v. i naturen, slik at muligheten til å utøve friluftsliv som en helsefremmende, trivselsskapende og miljøvennlig fritidsaktivitet bevares og fremmes.

Formålsparagrafen viser den tosidige oppgaven som loven skal ha:

- a) å verne naturgrunnlaget for friluftslivet
- b) å sikre allmennhetens rett og muligheter til å utøve friluftsliv

I særlig utsatte områder kan de to hensynene komme i strid med hverandre, ved at utøvelse av friluftsliv kan få et slikt omfang at det går ut over naturgrunnlaget.

4.4 Reindrift og landbruk

Reindriftnæringen er en betydelig arealinteresse i store utmarksområder. På samme måten som for villrein og annet dyreliv, vil hyttebygging kunne påvirke tamreinen på flere måter: Både gjennom den konkrete plasseringen av hytter, vegger og annen utbygging, og gjennom den økte ferdselen som hyttene fører med seg. Beiteområdene vil ha ulik bruk gjennom året, og ulik grad av sårbarhet. Derfor er det viktig at kommunene og reindriftsmyndighetene har tidlig kontakt i kommuneplanarbeidet, slik at hoveddrammene for hyttebyggingen i forhold til reindriften kan avklares.

Utmarksbeite for storfe og sau er viktig i mange fjellområder, og fortsatt drives aktiv setring i flere deler av landet. Dette er arealinteresser som kan bli påvirket av hytter og ferdsel. Det er for eksempel kjent at sauer kan oppfattes som uønsket inne i hytteområdene, og at hunder kan være en trussel mot beitedyr. God planlegging kan kanskje ikke løse alle slike problemer, men kommunene bør vurdere disse problemene i forbindelse med utlegging av nye hytteområder, i samråd med næringsutøverne. Der hvor det legges opp til en sambruk mellom fritidsboliger og landbruk, må det legges til rette for fri ferdsel ut til utmarka, og avklaring i forhold til inngjerding og bruk. For mange vil det oppfattes som attraktivt å ha en hytte i tilknytning til et aktivt og levende kulturlandskap.

St. meld. nr. 21 (2004 -2005) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand slår fast at hyttebygging bør unngås i viktige reindriftsområder og viktige landbruksområder.

I kommuner som har avgrenset "kjerneområder landbruk", skal disse være retningsgivende for planleggingen. Utbygging i slike områder bør unngås.

I veileder T-1443 Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss, er det gjort nærmere rede for hvilke regler som gjelder for sammenhengene mellom landbruk, fritidsboliger og annen næringsvirksomhet tilknyttet landbruket.

4.5 Landskap

Med landskap menes her de store trekkene i naturomgivelsene. Hyttebygging i innlandet skjer ofte i fjellområdene hvor de store, åpne landskapsrommene dominerer og hvor god utsikt er en viktig kvalitet. Dette gjør samtidig hytteområdene synlige fra store områder rundt. Derfor blir lokalisering og avgrensning av områdene, gruppering av bebyggelsen og utforming av bygninger og infrastruktur viktig for hvordan vi oppfatter landskapet.

Den europeiske landskapskonvensjonen, som trådte i kraft 1. mars 2004, innebærer at Norge forplikter seg til å vektlegge og ta hensyn til landskapet i all planlegging. Dette vil være et særlig viktig hensyn i mange hyttesaker, fordi hyttene

ofte legges i særlig verdifulle eller eksponerte landskap. Mer informasjon om landskapskonvensjonen fins på Miljøverndepartementets nettsider.

Det er et mål å ta vare på mest mulig av landskapet i og rundt hytteområdene fordi vi:

- ønsker å opprettholde landskapets kvaliteter i forhold til natur, kulturmiljø og estetikk
- ønsker å beholde landskapet som grunnlag for aktiviteter
- ønsker identitetsfølelse og tilhørighet til området
- ønsker skjerming mot vind og mot innsyn

Dette kan oppnås ved å:

- unngå topper og øverste høydedrag, snaufjell og områder med sparsom vegetasjon
- unngå bratte, jevne lisider
- søke småkupert landskap

Snaufjell, åpent landskap og lisider

Bygging i snaufjell eller annet åpent landskap betyr at hytta svært ofte blir dominerende i landskapet. Landskapsformen kan i tillegg gi silhuettvirkning og gjøre at hyttene blir liggende svært eksponert. Slike omgivelser for hyttene bør derfor unngås. Kommuner som tidligere har godkjent hytteområder i eksponerte snaufjellsområder, bør revidere kommuneplanen med tanke på å ta ut særlig uheldige hyttelokaliseringer i eldre, ikke realiserte planer.

Etablering av nye hytteområder i snaufjellet bør unngås. Dersom hyttebygging skal kunne tillates



Hyttebygging i snaufjellet gir lett svært eksponerte hytter og inngrep. Foto: Bjørn Casper Horgen, Miljøverndepartementet



I stedet for å hogge ut all skogen, som her, bør hytter, veger, ledninger og vegetasjon planlegges i sammenheng, for å sikre både utsikt og skjerming. Dette er viktig for landskapsvirkningen, men også for å gi skjerming for hyttene og redusert energiforbruk. Foto: Jarle Wæhler, Opplandsbilder

i områder med lite vegetasjon, bør det skje som fortetting etter en grundig vurdering av landskapsvirkningene. Lokalisering og gruppering av hyttene vil være særlig viktig i slike åpne områder.

Hytter i jevne lisider vil kunne bli svært eksponert, selv med bra vegetasjonsdekning, spesielt dersom hyttene legges høyt i terrenget. Bebyggelsen bør legges inn i skålformede terrengformer og utformes slik at den ikke eksponeres mer enn nødvendig. Gruppering vil også her kunne være viktig for å oppnå en god helhetsvirkning.

Slakt og småkupert landskap

Dette er den enkleste landskapstypen å innpasse hyttene i og det tåles også større bygninger. Markante landskapsformer bør få dominere ubrutt av inngrep.

Nattlandskapet

Fordi stadig flere hytteområder får innlagt strøm, bør virkningene på nattlandskapet vurderes i planleggingen. Områder som er lite synlige pga. vegetasjon om dagen, vil kunne bli synlige over svært store områder om natten. Større hytteområder



Utbygging i slakt terreng gir store muligheter for skjerming av hyttene, selv med glissen skog som her.

med høy standard vil ofte framstå som boligområder, med gatelys og utebelysning som står på også når ingen er på hytta. Dette er forhold som bør vurderes når det planlegges hytter i eksponerte eller åpne landskap.

4.6 Terreng

Med terreng menes her hyttas nære omgivelser, dvs. tomte og omkringliggende areal. Valg av landskapstype for utbyggingsområdene gir ulike utfordringer for terrengtilpasningen i neste omgang. I bratt og ulendt terreng vil det kreves kunnskap og erfaring for å plassere hytter godt i terrenget, ut over det som kan løses i reguleringsplanen. Mange fagområder støter sammen, og dette blir en viktig overgangsfase mellom "plan og virkelighet".

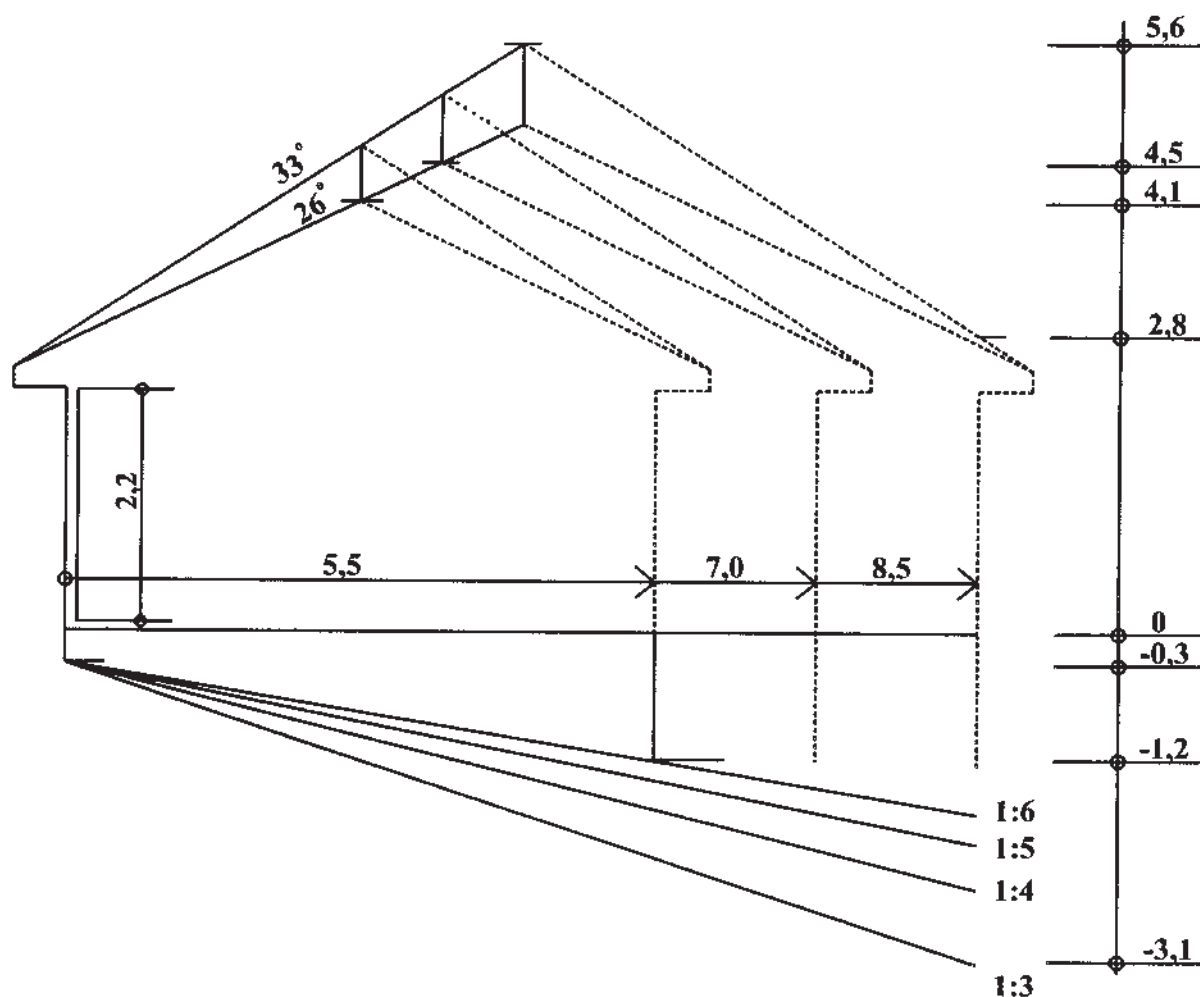
Terrengets helningsgrad er avgjørende for om området egner seg til utbygging. Dersom en ikke ser utfordringene ved et bratt terreng, kan resultatet bli et område med høye grunnmurer eller påler, store skjæringer og fyllinger og store inngrep og skader på vegetasjonen. Jo høyere utnytningsgrad planbestemmelsene legger opp til, jo slakere terreng bør kreves. Helningsgraden måles først og fremst på tomter og tomtefeltene, men også som gjennomsnittsmålinger over litt større områder.



Terrasse krever ekstra tilpasning



Høy utnyttning i kupert terreng gir store inngrep



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

Terreng med brattere fall enn 1:4

Slike områder bør ikke bygges ut. En eventuell utbygging vil kunne bli svært eksponert, og infrastruktur og tomter vil gi store terreng- og vegetasjonsinngrep.

Terreng mellom 1:4 – 1:6

Området kan bygges ut med bygninger som tar spesielle hensyn til terrengtilpasning, f.eks. med maksimal bredde på bygninger på 5,5-6 meter. Det bør stilles strenge krav til dokumentasjon i planlegging og utbygging, bl.a. at skråningsutslag for veger vises på plankartet og for bygninger på situasjonsplan.

Terreng slakere enn 1:6

Som oftest akseptabelt terreng for utbygging, men veger må gis skråføring for å oppnå akseptabel stigning. Også her må fylling/skjæring vises på planen.

4.7 Vegetasjon

Vegetasjonen forteller mye om områdets begrensninger og muligheter for utbyggingsformål. På grunnlag av vegetasjonsregistrering kan en plassere hovedstrukturen for grøntområder og byggeområder. Ulike vegetasjonstyper forteller om fuktproblemer og dermed også tele- og setningsfare, jordsmonnegenskaper, verneverdi, bruksverdi og slitestyrke. Et registreringskart bør kunne kreves som del av beskrivelsen til en reguleringsplan for fritidsbebyggelse, gjerne med enkle før-/etterskisser. Det er utarbeidet vegetasjonskart for mange deler av landet, jfr. www.nijos.no

Registreringene bør vise om arealene er næringsfattige og grunnlendte, eller næringsrike med dypere jordsmonn. Vegetasjonens karakter er også viktig, f.eks. tett, ung krattskog eller lys, åpen furuskog. Kartfest registreringen, og

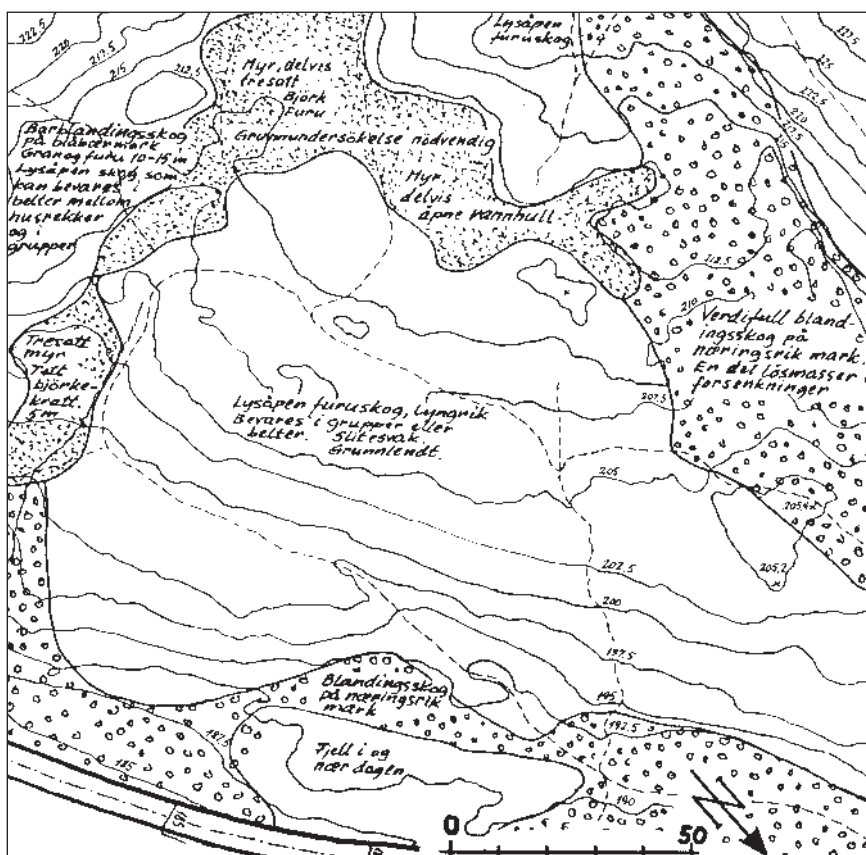
beskriv hvilke begrensninger og muligheter vegetasjonen byr på. Er det f.eks. ønskelig å tynne ut vegetasjonen, eller er det områder som er særlig sårbare for inngrep?

Ta derfor vare på:

- Vegetasjon på overordnede landskapstrekk, slik som åskammer, koller ol.
- Store trær, sammenhengende vegetasjonsbelter og tregrupper
- Trær i randsoner og overgangssonene mellom større veier og hyttefelt og mellom hytter og dyrka mark
- Legg opp til mindre og konsentrerte byggeområder med vegetasjonsbelter mellom. Hvis disse er brede nok, minimum 20 meter, kan de kombineres med turstier
- Kombiner i størst mulig grad veg- og ledningstraséer, eller løype- og ledningstraséer der ledningene ikke går i veg, for å redusere vegetasjonsinngrep
- Avgrens inngrepsområdet på den enkelte tomt, slik at mest mulig vegetasjon bevarer uberørt

Når detaljplanen for utbyggingsområdet er vedtatt og utbygging skal starte, kan mye gjøres for å unngå unødvendig rasering av vegetasjonen:

- All anleggstrafikk avgrenses til framtidige vegtraséer eller ledningstraséer. Det forutsetter at disse er stukket ut og avgrenset i bredde.
- I særlig sårbart eller viktig vegetasjonsområde bør ledningstrasé kunne avgrenses mer detaljert etter avtale med entreprenør.
- Områder for lager/rigg og massedeponi avklares tidlig, evt. gjennom å vise formålet i kombinasjon med parkeringsplass i reguleringsplanen.
- På tomtene hogges i utgangspunktet minst mulig, f.eks. bare en mindre sirkel der hytta skal stå.
- Viktige naturområder sikres mot skader i utbyggingsfasen både ved avsperring og ved avtaler.
- Etabler en "trebank" der en plasserer småbusker med rotklump som må fjernes fra veg- eller grøftetraséer med sikte på revegetering seinere. Påregn etterspørsel også fra hyttebyggere!
- Ved nyplanting, bruk stedegen vegetasjon eller klimarasere som tåler voksestedet. Det kan være aktuelt å gjerde inn nyplanting noen år, for å beskytte små planter mot beitedyr.



Skil ut:

- Furuskog
- Granskog
- Bjørkeskog/vier
- Sumpskog og myr
- Kulturpåvirket mark
- Fjell i dagen
- Spesielle enkelttrær

Eksempel på vegetasjonsregistrering (Fra veileder T-812 Gode utearealer i tettbygde strøk, Miljøverndepartementet)



Naturtorv med mose og lyng på nyanlagt skråning, Gålå i Sør-Fron.

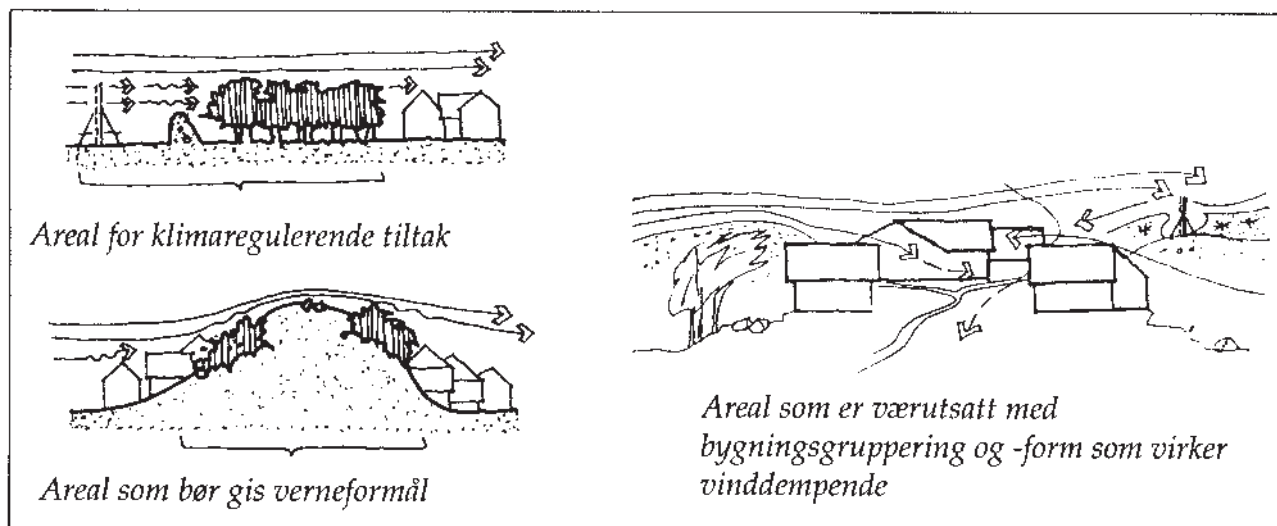
4.8 Lokalklima

Sol og skygge

De beste byggeområdene er terreng som heller mot sørvest, altså med maksimal soleksponering. Omkringliggende åser kan ha stor betydning for

antall soltimer, spesielt i vinterhalvåret. En bør benytte lokal-topografien for å finne de beste områdene klimatisk og lysmessig. Soleksponering har også betydning for energibruk til oppvarming av hytta.

ÅPENT SMÅKUPERT LANDSKAP



Åpent, småkupert landskap gir gunstige muligheter for utnyttning av solenergi. Væreksponeering gir behov for ytre skjerming med vegetasjon. (Fra veileder T-926 Klima og luftmiljø, Miljøverndepartementet)

Lokalisering og klima

I vindutsatte og snørike områder bør en registrere områder med spesielt ugunstige forhold. Toppene er generelt mest vindutsatt, mens kaldlufta "renner" som bekker i terrenget og søker nedover til dalbotnen.

En kan lese mye om klimaet ved å se på vegetasjonen. Snøen fokker seg ofte i et nokså fast mønster fra år til år. Sjekk snøforholdene på stedet før en f. eks. bestemmer den endelige vegtraséen, utforming og plassering av bebyggelsen og plassering av inngangsparti.

Vegetasjonen har avgjørende virkning på lokal-klimaet, og skogrydding kan gi betydelig mer vindutsatte områder. Dette vil i sin tur gi vesentlig

høyere energiforbruk til oppvarming av hytta. Det bør derfor settes av lebelter som inngår i den sammenhengende grøntstrukturen, om nødvendig revegetere grøftetraséer og skråninger hvor vegetasjonen har blitt fjernet. I kommuneplanens arealdel kan klimavernsone vises som båndlagt område dersom det er rimelig sikkerhet for at området vil bli regulert innen 4 år.

I reguleringsplan kan klimavernsone vises som spesialområde klimavern med bestemmelser om f.eks. skjøtsel.

Se veileder T-926 Klima og luftmiljø i areal- og bebyggelsesplanlegging (Miljøverndepartementet 1992) kap. 2.2 for mer informasjon.

5

Utbyggingsmønster

Etablering av et utbyggingsmønster for hytter er en svært viktig del av arbeidet med en kommunal hyttepolitikk i kommuneplanen. Utbyggingsmønsteret slik det vises i kommuneplanens lang-siktige del, avspeiler hvordan kommunen har avveid utbyggingsinteressene mot natur-, miljø- og kulturminneinteresser, og hvilke prioriteringer som er gjort mellom lokale og nasjonale/regionale mål og retningslinjer for arealbruken. Dette arbeidet er nærmere omtalt i neste hovedkapittel i veilederen.

Det kan være hensiktsmessig å drøfte utbyggingsmønsteret for hytter på tre nivå med utgangspunkt i henholdsvis kommuneplan-, kommunedelplan- og reguleringsplannivå.

5.1 Overordnet utbyggingsmønster i kommuneplanen

Det overordnede utbyggingsmønsteret skal avklares i kommuneplanen. Dette innebærer noe mer enn å tegne inn utbyggingsområder på plankartet. Med utgangspunkt i nasjonale og regionale mål for arealpolitikken, må kommunen utforme sine mål og strategier for hytteutbyggingen i planperioden. Ett sentralt spørsmål er hvordan ny hytteutbygging henger sammen med næringsutvikling i kommunen, f.eks. for å styrke eksisterende reiselivsområder.

En strategi bør derfor gi svar på bl.a. følgende spørsmål:

- Er det ønskelig med videre hyttebygging i kommunen?
- Hvor omfattende kan eller bør denne i så fall være?
- Hvor kan ny utbygging lokaliseres?
- Hvor mye kan være utvidelse og fortetting av eksisterende hytteområder?
- Skal det være områder for spredt hyttebygging?

- Hva slags teknisk standard skal det legges til rette for i de ulike områdene?
- Hvilke samfunnsmessige ringvirkninger kan oppnås gjennom hyttebyggingen?

5.2 Videre avklaringer i kommunedelplan

Selv om kommunen har utviklet en overordnet strategi for hyttebygging i kommuneplanen, vil det være behov for videre avklaringer på et mer detaljert nivå forut for reguleringsplanarbeidet. Dette gjelder særlig der hyttebygging skjer i tilknytning til reiselivsutvikling. Her har de fleste kommuner utarbeidet kommunedelplaner for deler av utmarka, der noe av formålet er å avklare omfang og lokalisering av hytter i disse områdene. Slike kommunedelplaner kan fremmes som en del av arealdelen, eller som egne planprosesser.

Valg av utbyggingsmønster på dette nivået vil omfatte mange av de samme spørsmålene som er nevnt ovenfor. I tillegg vil sentrale spørsmål være arrondering og størrelser på arealene, både på hytteområdene og tilstøtende areal med løypenett, veger osv. Avgrensning av byggeområdene bør gjøres så grundig at det kan settes realistiske rammer for antall hytter i hvert område. Også maksimal størrelse på hyttene bør avklares på dette nivået.

Hovedtyngden av hyttebyggingen i mange kommuner framover vil enten skje gjennom fortetting eller utvidelse av eksisterende hytteområder. Dette er en utbyggingsform som er mer krevende enn å starte med "blanke ark" på nye felt. Det stiller derfor også større krav til gjennomtenkt planlegging, særlig når det gjelder medvirkning. Et grundig arbeid på kommunedelplannivå vil gi mer forutsigbare resultater både for kommune, utbyggingsinteresser og de som berøres av utbyggingen.

5.3 Detaljavklaringer i reguleringsplan eller bebyggelsesplan

Det detaljerte utbyggingsmønsteret fastlegges på reguleringsplannivå. Momenter som må avklares er:

- Innbyrdes lokalisering av hyttene med gruppering i form av klynger, tun, lineær struktur langs veger eller frittliggende tomter med grøntområder mellom.

- Tilpasning til terrenget, landskapet og lokalklimaet
- Lokalisering i forhold til infrastruktur (vann, avløp, veier, løyper mv)

Også størrelse og form på hyttene vil kunne få betydning for valg av utbyggingsmønster.

6

Grunneiersamarbeid og utbyggingsavtaler

6.1 Grunneierønsker og fordelingshensyn

Hyttebygging utgjør en viktig økonomisk ressurs for grunneiere, og mange hytteområder har blitt planlagt ut fra prinsippet om at de grunneierne som ønsker det får noen tomter på sin teig, fordelt etter eiendomsstørrelsen. Dette gir ikke nødvendigvis et godt utbyggingsmønster der hensynet til natur, kulturminner, reindrift osv. ivaretas best mulig. Fordelingen på eiendommer gjør at store arealer blir berørt av hyttebyggingen.

Mange av konfliktene med natur-, kulturminne- og reindriftsinteressene skyldes at eiendomsforholdene er lagt til grunn for planleggingen. Det vil som regel være mulig å legge til rette for flere hytter, med bedre beliggenhet og mindre konflikter, dersom grunneierne går sammen om en plan, og blir enige om en fordeling av inntekter og utgifter uavhengig av hvilken eiendom hyttene plasseres på. Dette kan være en arbeidskrevende prosess, men mange har gode erfaringer fra slikt frivillig samarbeid. Utgangspunktet må være at samarbeidet skjer i et område avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen, uten konflikt med nasjonale eller viktige regionale interesser. Kommunene kan stimulere til slikt samarbeid i kommuneplanarbeidet, men kan ikke pålegge grunneierne slikt samarbeid.

Når kommunen skal legge en overordnet strategi for sin hyttepolitikk, er det vesentlig at det gjøres i samarbeid med grunneiernes organisasjoner. Den framtidige hyttepolitikken må utvikles med bakgrunn i en mer grunnleggende og helhetlig vurdering av forholdene i kommunen og regionen enn det eiendomsstrukturen i utmarka representerer. Her kan kommunen spille en aktiv rolle gjennom å bestemme planavgrensning og inngå utbyggingsavtaler for veg, vann og avløp. Det fins mange vellykkede eksempler på frivillige samar-

beidsordninger, der hyttene plasseres der det er arealmessig mest gunstig, mens inntektene fordeles. På denne måten kan ikke bare konfliktene reduseres, men det totale antallet hytter i et område kan økes.

6.2 Utbyggingsavtaler

Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område, for eksempel knyttet til teknisk infrastruktur som veg, vann eller kloakk. Flere kommuner har god erfaring med inngåelse av utbyggingsavtaler for hytteområder.

Stortinget har vedtatt endringer i plan- og bygningsloven som styrer innholdet i slike utbyggingsavtaler, jf. Ot. prp. nr. 22 (2004-2005). Kommunal- og regionaldepartementet arbeider med forskrifter og veiledning til lovendringen, som vil tre i kraft tidligst 1. januar 2006.

Eventuell utbyggingsavtale bør være tema allerede ved oppstart av planprosessen, for eksempel i oppstartmøte, slik at utforming av planen kan ses i sammenheng med rammene for utbygging og gjennomføring. Bindende utbyggingsavtale kan ikke inngås før arealplanen for området er vedtatt.

Utbyggingsavtalen kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan, reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Avtalen kan utfylle planbestemmelsene med hensyn til omfang og innhold i utbyggingen, og kan gå ut på at utbygger eller grunneier helt eller delvis skal besørge finansiering av veg, annet anlegg for offentlig kommunikasjon, vanntilførsel, avløp og fellesarealer, som kommunen påviser er nødvendig for å gjennomføre utbyggingen. Tiltakene skal stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang.

Lovendringen krever offentlighet om utbyggingsavtalen, og gir regler for offentlig ettersyn av visse typer avtaler, og kunngjøring.

6.3 Jordskifte

Landbruks- og matdepartementet har i Ot.prp. nr. 8 (2005-2006) Om endringer i jordskifteloven m.v. fremmet forslag om å gjøre jordskiftelovens rettsendrende virkemidler mer anvendelige for grunneiere og rettighetshavere i tilknytning til gjennomføring av planer etter plan- og bygningsloven, for eksempel planer for hyttebygging.

Forslaget ble opprinnelig fremmet i Ot.prp. nr. 78 (2004-2005).

Forslagene gjelder bl.a. jordskifte som virkemiddel for:

- Gjennomføring av felles tiltak, for eksempel bruksordning for veier.
- Fordeling av arealverdier og fordeling av kostnader med ulike fellestiltak i områder som i endelig reguleringsplan er utlagt til eksisterende eller nye byggeområder, herunder hytteområder. Det kreves stor grad av enighet mellom de berørte. Dessuten er det et vilkår at alle eiere får sine andeler av netto formues- og inntektsøkning som jordskiftet skal skape i skiftefeltet.
- Avbøting av ulemper ved gjennomføring av reguleringsplan i byggeområder for eksempel slik at uhensiktsmessige eiendomsgrenser får en bedre arrondering.
- Forsøksordning med arealmekling.

Departementet sier bl.a. i Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) at forslagene skal bidra til å dekke behovet for virkemidler som kan medføre økt samarbeid mellom grunneierne i planleggingsprosessen, og som legger til rette for mer kostnadseffektiv gjennomføring av regulerings- og bebyggelsesplaner.

7

Teknisk infrastruktur

7.1 Teknisk infrastruktur del av arealplanene

Etterspørselen etter hytter med høy teknisk standard har økt sterkt det siste tiår. Tilrettelegging for høy teknisk standard innebærer store utfordringer med tanke på sikring av drikkevannsforsyning, håndtering av avløpsvann, framføring av kraftledninger, TV-kabler, telefonlinjer og tilrettelegging av helårs vegadkomst.

For å unngå forurensning av vassdrag og drikkevannskilder, skjemmende terrenginngrep ved framføring av kraftledninger, veger og grøfter, og uheldige endringer i den naturlige dreneringen, må spørsmålet om teknisk standard avklares tidlig i planprosessen. Dersom dette ikke gjøres som en del av arealplanleggingen, kan det bli teknisk

vanskelig og kostbart å gjøre det etterpå, og landskapsinngrepene kan bli store. Overordnet infrastruktur bør avklares i kommuneplanen, mens detaljert infrastruktur fastlegges i reguleringsplan. Dette innebærer at kommuneplanene bør avgrense hvilke områder det skal være tillatt med vegtilknytning med og uten vinterbrøyting, og med innlagt vann og avløp, strømforsyning m.v., og hvilke områder slik utbygging skal være forbudt. Disse bestemmelsene må ses i sammenheng med tillatt hyttestørrelse i hytteområdene.

7.2 Vannforsyning og avløpshåndtering

Plan- og bygningsloven § 65 første ledd setter krav om at bygning ikke kan føres opp før det er "tilfredsstillende adgang" til nok og godt nok drikkevann. Etter Forskrift om vannforsyning og



Ledningstrasé utenom vegene har gitt 10-12 meters "gate" i vegetasjonen

drikkevann m.m. må vannforsyningssystemet godkjennes av kommunen dersom det forsyner flere enn 100 personer eller 20 enheter, dvs. hytter.

Etter § 66 nr. 2 i samme loven skal "bortledning av avløpsvann" være sikret i samsvar med forurensingsloven før fradeling av tomt eller oppføring av bygning. Forurensingslovens § 11 tredje ledd setter krav om at forurensingsspørsmål skal løses for større områder under ett og på grunnlag av oversiktsplaner eller reguleringsplaner. Det er derfor viktig at det lages vann- og avløpsplaner samtidig med arealplanene.

Plan- og bygningslovens krav i § 66 nr. 2 andre ledd om tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett gjelder ikke for hyttebebyggelse, jf. § 82. Dette må derfor fastsettes i reguleringsplanen. Dersom det er aktuelt med framføring av kommunal vann- og avløpsledning til området, er det viktig at planen har bestemmelser om tilknytningsplikt.

Planleggingsfasen må avklare hva slags vannforsyning og avløpshåndtering det skal legges til rette for og om den skal løses lokalt eller føres fram til offentlig ledningsnett:

- Finnes det tilfredsstillende drikkevannskilder innenfor eller i nærheten av hytteområdet ?
- Finnes det resipient for avløpsvann (infiltrasjonsmuligheter eller vassdrag) innenfor eller i nærheten av området ?
- Er det teknisk og økonomisk mulig å føre fram offentlig vann- og avløpsnett til området ?

Nye hytteområder uten innlagt vann

I områder som ligger langt fra kommunalt ledningsnett og der det ikke er mulig å etablere tilfredsstillende lokale renseløsninger for avløpsvann, kan det ikke tillates innlagt vann i hyttene, jf. forurensingsloven. Kommunen kan også, etter konkret vurdering, gi reguleringsbestemmelser som forbyr innlegging av vann i fritidsbebyggelse hvis det er nødvendig for å unngå forurensing av vannkilder. Vurderingen må basere seg på den konkrete forurensingsfaren. Utfordringen i slike områder er å kontrollere at det ikke legges inn vann i hyttene ulovlig, og påse



Lav standard - høy kvalitet

at tømning av biologiske toaletter og utslipp av spillvann ikke medfører hygieniske ulemper.

I biologiske toaletter går nedbrytningsprosessene langsomt i vinterperioden, og det kan være vanskelig å få slike toaletter til å fungere tilfredsstillende når det ikke er innlagt strøm i hytta. Deponering av avfall fra biologiske toaletter må skje slik at forurensing og forsopling ikke oppstår. Forurensingslovens alminnelige bestemmelser gjelder i slike tilfeller, men det bør i tillegg presiseres i planbeskrivelsen for å unngå hygieniske og estetiske ulemper. Det er ikke lenger typegodkjenning av slike toaletter.

I reguleringsplanfasen er det viktig at det lages en vannforsyningsplan for området og at vannforsyningen blir sikret på plankartet og gjennom reguleringsbestemmelser. Det er spesielt viktig at det avsettes sikringssoner rundt kildene. Avgrensning av sikringssonene må gjøres av folk med fagkunnskap om dette. Det tilrås ellers å lage løsninger som er frostsikre slik at det også er vannforsyning om vinteren.

Nye hytteområder med innlagt vann

I områder der vannforsyning og avløpshåndtering kan løses ved hjelp av lokale fellesanlegg eller ved framføring av kommunalt ledningsnett, kan det planlegges hytter med innlagt vann. Som nevnt foran, bør det gjøres en samlet vurdering av dette i kommuneplanens arealdel.

For å kunne sikre areal til vannforsyningsanlegg, renseanlegg for avløpsvann og eventuelt pumpestasjoner, er det viktig at det blir utarbeidet en vann- og avløpsplan for området parallelt med utarbeidelse av reguleringsplan/bebyggelsesplan. Vann- og avløpsplanen må gi svar på hvordan vannforsyning og avløpsbehandling skal gjennomføres innenfor området, og reguleringsplanen bør ikke tas opp til behandling før en ser at det er mulig å få til ledningstraséer i området.

Det er særlig viktig å unngå nedbygging av infiltrasjonsareal og sikringssoner rundt drikkevannskilder. Det er videre viktig å påse at drikkevannsuttak får en fornuftig plassering i forhold til utslipp fra avløpsanlegg. Hyttene bør plasseres slik at framføring av ledningsnett gir minst mulig terrenginngrep. For å unngå mange forureningskilder og sikre god drift, bør nye hytteområder planlegges med felles vann- og avløpsnett.

7.3 Veg

Plan- og bygningslovens § 66 nr. 1 krever at tomt skal ha lovlig atkomst før fradeling eller bygging. Det er ikke krav om bilveg fram til tomta, men tomteeier må ha tinglyst rett til å bruke eventuell veg eller gå over andre eieres grunn. Mangel på slik atkomstrett er ofte en kilde til konflikter.

Også framføring av veg til områder som har vært planlagt uten vegatkomst kan være konfliktfylt.

Det bør derfor vurderes svært nøye dersom nye områder skal reguleres uten vegatkomst.

I enkelte tilfeller kan det være veganlegget, og ikke hyttene som medfører de største terrenginngrepene i et hyttefelt. I ei relativt bratt skråli vil skjæring/fylling langs vegen kunne bli svært negativt både for nær- og fjernvirkningen av området. Dette skyldes ikke bare hvordan vegen er planlagt og bygd, men også hvor den er bygd - dvs. at lokalisering av selve utbyggingsområdet også har konsekvenser for hvordan veganlegget vil framtre.

Vegstandarden som velges bør avspeile hva slags bruk vegen skal ha. Sommerveg i lett terreng med gode grunnforhold og små overvannsproblemer kan bygges med enkel standard, mens helårsveg i f.eks. bratt, nedbørsrikt område og med mange brukere er langt mer krevende, både i planlegging og utførelse. Snøforholdene vil ha stor betydning for vegutformingen.

Kommunene bør derfor legge opp en "vegnormal" som er tilpasset de mange ulike forutsetningene. Landbruks- og matdepartementets normaler for landbruksveger (M-0677), f.eks. med klasse III for helårsveger og klasse IV eller V for sommerveger kan være et godt utgangspunkt. I bratt terreng der skjæring/fylling går ut over regulert bredde, må det gjøres linjeberegning på vegen slik at skråningsutslagene kan vises i regulerings-



Kombinasjonstrasé for løype og ledninger.



*Nyanlagt og ikke helt ferdig veg.
Vegetasjonen godt skånet i innersvingen*



Unngå lange rettstrekninger på veglinjene

planen. Der vegene utgjør store terrenginngrep, bør smalere vegbredde vurderes.

Bare veger som er nødvendige i forbindelse med utøvelse av jord- eller skogbruk, kan behandles som landbruksveger i henhold til forskrifter etter jord- og skogloven. Hvis det ikke er dokumentert behov for vegen i jord- og skogbrukssammenheng, eller vegen i hovedsak benyttes som adkomstveg til fritidsbebyggelse, er den søknadspliktig etter plan- og bygningslovens § 93. Slike veger bør planlegges som spesialområde privat veg (plan- og bygningslovens § 25 nr. 6) eller som felles atkomstveg (§ 25 nr. 7).



Rekkverk i tre i et hytteområde



Nøktern og tilpasset veg

Brøyting av veg i eksisterende hytteområder kan være konfliktfylt dersom vegen brukes som skiløype. Brøyting kan bety inngrep i sammenhengende vinterfriluftsområder. Ev. vinterbrøyting av veg må derfor ses i sammenheng med mulighetene for omlegging av løypene. Brøyting kan bidra til å redusere snøskuterkjøring. Dersom kommunen vil sikre friluftinteressene og unngå brøyting av vegen, må den reguleres til kombinert formål sommerveg/skiløype (plan- og bygningslovens § 25 annet ledd), med begrensning av brøyting i reguleringsbestemmelsene. Der kan det også settes datoer for når vegen kan åpnes.

7.4 Kabelanlegg

Kabeltraséer for både strøm og TV/telefon bør avklares i plansammenheng for å sikre god terrengtilpasning. Alle kabler bør legges som jordkabler, fortrinnsvis i samme trasé som vann og avløp. Unntaket kan være der det er fjell i dagen. Krav om jordkabler kan sikres gjennom bestemmelser til reguleringsplanen, etter en konkret vurdering, jf. plan- og bygningslovens § 74 nr. 2.

Plasseringer av trafoer skal også vises i reguleringsplanen. Dette betinger et godt samarbeid mellom ledningsetatene og reguleringsmyndighetene tidlig i planprosessen.

7.5 Energibruk

I St. meld. nr. 21 (2004-2005) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand er energiforbruket i fritidsbebyggelsen omhandlet. Stortinget har sluttet seg til at det bør framskaffes bedre kunnskap om de energimessige konsekvensene av bygging og bruk av fritidsbygg, og at det vurderes ulike virkemidler for styring av energiform og forbruk. Bakgrunnen er den sterke økningen i elforbruk til fritidsboliger vi har sett de siste år. I perioden 1994 – 2001 økte elforbruket i fritidsbygg med 58 %. Dersom utviklingen fortsetter, vil elforbruket til hytter gå opp fra 3 % av forbruket i husholdningssektoren i 2001 til mer enn 10 % i 2020.

Følgende faktorer er med på å bestemme energiforbruket i fritidsboligen:

Klimatiske forhold: Utetemperatur, vind, sol
Reguleringsmessige forhold: Bevaring og etablering av lebelter, og lokalisering i landskapet i forhold til vegetasjon, sol og fremherskende vindretninger

Bygningsmessige forhold: Oppvarmet areal, isolasjons- og tetthetsstandard, bygningens utforming.
Bruksmessige forhold: Brukstil, brukshyppighet, innetemperatur.

Alle disse forholdene har vi påvirkningsmuligheter på - også de klimatiske. Hytteområdene og hver enkelt bygning kan lokaliseres til mer eller mindre gunstige områder klimatisk sett, men når bygningene først er plassert, blir påvirkningsmulighetene mindre. Ved optimal utnyttning av lebelter og terreng, kan energiforbruket i utsatte områder reduseres med opptil en tredjedel.

Det er flere aktuelle energibærere når det gjelder oppvarming av hytta: Ved, pellets, gass, parafin, olje, elektrisk strøm evt. med varmepumpe fra jordvarme. For å bedre oppvarmingssikkerheten og dempe effektuttaket på strømmettet bør hytter ha kombinasjonsløsninger.

Byggeforskriftens regler om energibruk (tekniske forskrifter § 8-2) gjelder ikke for fritidsboliger (tekniske forskrifter § 1-2). Både når det gjelder varmeisolering og tetthet ligger derfor mange hytter langt tilbake i forhold til bolighus, noe som fører til stort varmetap. Dette forsterkes selv-

følgelig av at hyttene i innlandet ligger til fjells i mer værharde områder enn det helårsbyggelsen gjør.

Det har de siste årene blitt fokusert på strømforbruket i høystandard hytteområder. Utbygging av slike områder har ført til en vesentlig økning av energiforbruk og effektuttak i enkelte nettselskapers konsesjonsområder. Det er særlig toppbelastningen i helger og enkelte ferieperioder som har økt. En overgang til vannbåren varme, enten på hver enkelt hytte eller som fjernvarmenett i hyttegrender, gir større fleksibilitet når det gjelder energikilde, f.eks. biobrensel, jordvarme, gass osv., og reduserer både forbruk og effektuttak av elektrisk strøm.

Etter gjeldende plan- og bygningslov kan det ikke gjennom reguleringsbestemmelser fastsettes begrensninger på inntaket eller forbruket av energiforbruk for fritidsboliger. Slike begrensninger må derfor skje gjennom avtaler med nettleverandør eller andre former for privatrettslige avtaler. Kommuner kan etter dagens regler bare innføre effektbegrensning etter godkjenning av hytteeier/utbygger.

Spørsmålet om mulige endringer i plan- og bygningsloven i forhold til energi er tatt opp av planlovutvalget. Energiloven gir visse muligheter til å begrense effekt- og energiforbruket, ved at energiverkene kan pålegge utbyggerne å lage energiplaner. Energiplaner lages i dag primært for å sikre en riktig dimensjonering av tilførselsnettet, ikke for bevisst å legge tak på energiforbruket.

Rapporten Energi- og miljøriktig fritids- og turistutbygging (Kjell Gurigard m.fl. 2004) går nærmere inn på hvordan kommunene kan bidra til å redusere energiforbruket i fritidsboligene, og hvilke styringsmuligheter som bør vurderes. Aktuelle tiltak kan være bedre isolasjonskrav, effektbegrensning og topssystem på energi. Selv om det i dag er begrensede muligheter for energistyring gjennom plan- og bygningsloven, kan mye oppnås gjennom frivillige avtaler.

7.6 Terrengtilpasning

Nærheten til natur og kulturlandskap er en helt sentral begrunnelse for å bygge og være på hytta. Men bebyggelsen blir samtidig et 'inngrep' i disse verdiene. Dette temaet ble drøftet i kap. 4.5. Noen generelle prinsipper gjentas her:

- Ta hensyn til landskap, vegetasjon og bebyggelse i omgivelsene
- Unngå hyttebygging i områder med store naturverdier, verdifullt kulturmiljø og i åpne landskaper
- Følg og forsterk lokal tradisjon for plassering i terrenget, der det finnes
- Bygg tett og lavt, gjerne med gruppering og tunnanselse der det er flere hytter i samme område
- Legg vekt på kvalitet og helhetlig utforming og utførelse både på tomteopparbeidelse og hytte

Rammer for tilpasning til omgivelsene og bebyggelsens utforming bør tas inn i kommuneplanens arealdel og i reguleringsplan, jfr. plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 og Miljøverndepartementets veiledere T-1382 om kommuneplanens arealdel kap. 3.1.2 og T-1381 om reguleringsplan og bebyggelsesplan kap. 3.2.2 og 3.3.3. Avsnittene nedenfor berører en del temaer og erfaringer som kan vurderes i denne sammenheng.



Lav plassering og materialbruk der hytta spiller sammen med omgivelsene

Veileder T-1179 Estetikk i plan- og byggesaker gir i kap. 5 eksempel på virkemiddel, bl.a. juridisk bindende retningslinjer til § 74 nr.2 for f.eks. landskapsforhold, utbyggingsmønster, terrengforhold og uteareal. I tillegg inneholder den ei sjekklister for estetiske hensyn som anbefales brukt også for hytter.

De fleste problemer med uheldige terrenginngrep i hytteområder kan unngås ved å være mer kritisk til hva slags terreng som skal tas i bruk til utbygging, særlig når det gjelder helningsgrad. Dersom en ikke tar hensyn til vanskelighetene i et bratt terreng fører med seg, kan resultatet bli et område med høye grunnmurer eller påler, store skjæringer og fyllinger og store inngrep og skader på vegetasjonen. I tillegg til visuelle ulemper gir dette høye utbyggingskostnader både for tomter og infrastruktur og for evt. forsøk på reparasjonstiltak, tilsåing, planting osv.

Som hovedregel bør bygninger og andre tiltak innrette seg etter terrenget og ikke motsatt, og møneretning bør følge terrengkoter. Bygningskropper på tvers av landskapet kan likevel brukes for å skape variasjon og tunnanselse og kan også støtte lokal byggetradisjon, da må bredden på huskroppene begrenses.

Et første trinn i en tilpasning der en tilstreber minimale terrenginngrep på den enkelte tomt, vil være å lage et tomtkart med detaljert vegetasjons- og terrengregistrering. Dette vil danne grunnlag for å avgrense en inngrepssone der verdifull vegetasjon og terrengdetaljer som bør tas vare på, sikres. Deretter legges inn terrengprofiler, bygninger, atkomst, parkering og ev. ledningsanlegg. I terrenget bør en prøvestikke plasseringen av bygninger og veg og sette ut høyder for å se hvor stor utsjaking og oppfylling som blir nødvendig.



God bruk av terreng og vegetasjon som skjerming mot veg og parkeringsplass

Utforming av bebyggelsen

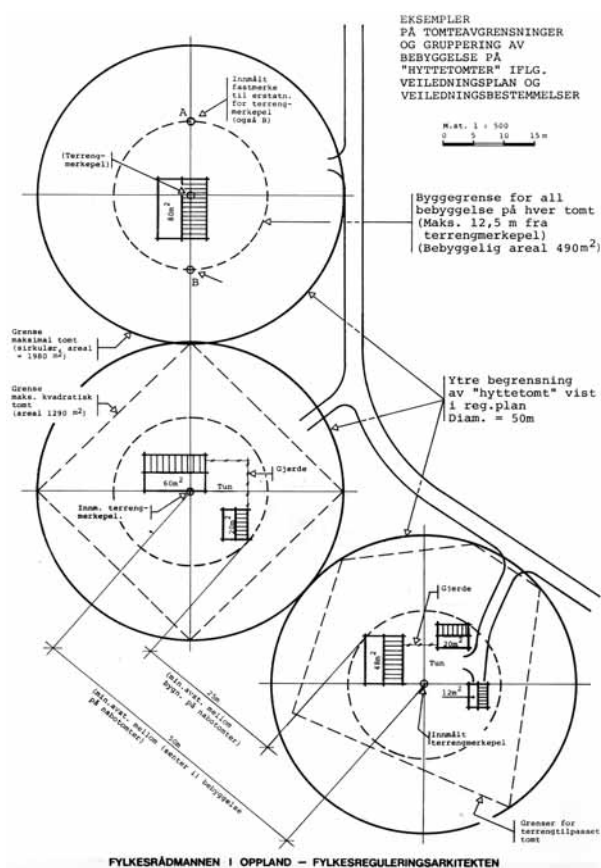
Hytteområder blir best hvis det lages felles rammer for volumer, materialbruk og fargebruk. Men her som ellers gjelder regelen om at nye, moderne løsninger og ny arkitektur kan tilføre et område viktige verdier - bare utformingen tar utgangspunktet i området. Uten å gå inn på noen "overstyring" av den enkelte arkitekts kreativitet, mener vi det er viktig å ta en debatt på hvilke krav det enkelte området stiller til utformingen. Vi har i dag et økende antall typehytter og prefabriserte løsninger. Disse passer ikke alltid til den tomte eller det miljøet de plasseres i. Nedenfor er det gitt noen retningsgivende "kjøreregler" kommunene kan bruke i de vurderingene som skal gjøres.

8.1 Volum, dimensjoner, materialbruk

Mulighetene for god tilpassing i terrenget henger nøye sammen med størrelsen på bygningene. Flere små bygg kan være lettere å tilpasse terrenget enn én stor. Når møneretning og bygningskropper grupperes i tun, tilføres ekstra kvaliteter mellom husene (skjerming, lokalklima og gode uterom). Husgrupper bør ha enhetlig utforming og tilbygg må underordne seg den bestående bebyggelsen.



Oppdeling av bygningsvolumet i mindre enheter gjør terrengtilpassning enklere. Fra Hafjell, Øyer kommune. Foto Jarle Wæhler, Opplandsbilder



Eksempel på system for hytteutbygging, gruppering på tomte. Kilde: Oppland fylkeskommune.

Materialdimensjoner bør tilpasses bygningenes størrelse og bruk. Tradisjonelt har fritidsbebyggelse få og små vinduer og dører. Ekte vindussprosser er vesentlig bedre enn løssprosser.

Stilkopierende treskurd og profilerte vindskier bør brukes med forsiktighet, helst bare der det inngår tradisjonelt i stedets øvrige bebyggelse. I hytteområder i skog og fjell bør materialbruken tilpasses naturen den befinner seg i. Bruk naturmaterialene tre, stein og torv der dette er mulig.



Eksempel på helhetlig material- og fargebruk og tilpasning på tomte



Fargesettingen kan være helt avgjørende for hyttas uttrykk og virkning i landskapet

8.2 Fargebruk

Unngå skarpe farger (inklusive helt hvitt) og blanke flater på fritidsbebyggelse. Unngå også store kontraster, f.eks. mellom vindskier og vegg. Bruk helst middels til mørke jordfarger i skog og fjell.

8.3 Tak og terrasser

I skog og fjell har hytter tradisjonelt saltak, og dette bør brukes der ikke spesielle hensyn tilsier noe annet. Takvinkel og takutstikk har regionale variasjoner, og lokal byggetradisjon kan her være forbilde. Valg av taktekking er særlig viktig for hyttas utseende og fjernvirkning.



Skifer gir et solid inntrykk, og kan være et godt takmateriale som passer inn i naturen.



Tradisjonelle materialer i ny bruk. Div. A arkitekter.

Terrasser kan virke fremmed og dominerende på fritidsbebyggelse. Jo nærmere fjellet, jo mindre naturlig er det. Terrasser som er inntrukket og del av hyttas hovedform er bedre enn påbygde løsninger. Uteplasser på terreng er som regel et godt alternativ.

8.4 Gjerder

Det er i hovedsak fire hensyn - som delvis er i strid med hverandre - som må vurderes når en skal ta stilling til gjerder rundt hytter i skog og fjell:

- Hensynet til allmennhetens frie ferdsel
- Hensynet til beiteretten som evt. finnes på eiendommen
- Estetiske hensyn
- Hensynet til hytteeieren som får beitedyr på trappa og rundt hytta



Gammel gjerdetype i ny utforming og med rekkverkfunksjon langs veggen



Skigard kan virke dominerende når hele tomten gjerdes inn

De tre førstnevnte hensynene vil som regel tilsi at det ikke bør gjerdes inn på noen del av tomta. Det sistnevnte punktet vil ofte tilsi at et mindre område bør kunne gjerdes inn. Som hovedregel bør kommunene være restriktive med inngjerding av hytter. Dersom trykket fra beitedyr er stort og det oppstår konflikter, bør kommunen vurdere om en kan gjerde inn mindre areal ved inngangspartiet, f.eks. inntil en arealgrense som fastsettes i reguleringsbestemmelsene.

Dersom kommunen ønsker å formidle et overordnet syn på spørsmålet om gjerder både i byggeområder og LNF-områder, kan dette gjøres i kommuneplanen som retningslinjer i kommuneplanens arealdel. Disse retningslinjene vil ikke være rettslig bindende, men vil gi føringer for senere reguleringsplaner for byggeområder eller dispensasjoner i LNF-områder. Det kan m.a.o. ikke gis en generell bestemmelse som setter forbud mot gjerder i en kommuneplan.

Bestemmelser om gjerder forutsetter en konkret vurdering av de hensyn som skal ivaretas i det enkelte område (jf. ovenfor). Slike bestemmelser bør derfor innarbeides i den enkelte reguleringsplan.

For tidligere regulerte områder tilrår vi å endre bestemmelsene i de aktuelle reguleringsplanene. Bestemmelsene har ikke tilbakevirkende kraft for den som allerede har satt opp gjerde lovlig. Alternativt kan gjeldende reguleringsplaner gjennomgås med tanke på å harmonisere eventuelle ulikheter i retning av enten å totalforby eller gi felles rammer og vilkår for gjerding.

Stilkopierte gjerder (f.eks. skigard) bør først og fremst tillates der det støtter opp om lokal tradisjon i de nærmeste omgivelser, for eksempel i setergrender. Inngangsportaler og portarrangement med grove stolper vil ofte være et fremmedelement, og bør begrenses.

9

Langsiktige mål og retningslinjer

Kommuneplanen må bygge på kunnskap om verdiene i kommunen. St. meld. nr. 21 (2004-2005) Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand slår fast to viktige hovedprinsipper:

- Det skal trekkes klare grenser for hyttebyggingen – dvs. at kommunene i kommuneplanen må skille ut områder der det ikke skal skje hyttebygging.
- Bygging av fritidsboliger bør avklares i kommuneplan og reguleringsplan – dvs. at kommunene bør være restriktive med å tillate dispensasjoner.

Langsiktige mål for utvikling av fritidsbebyggelsen i kommunen bør være et tema i samfunnsdelen av kommuneplanen, som grunnlag for arealdelen. Det er dette grunnlaget som blir bindeleddet mellom statlige og regionale retningslinjer på den ene siden og den lokale arealpolitikken på den andre.

Når det skal utformes en hyttepolitikk i kommunen, skjer det derfor best gjennom drøfting og utforming av langsiktige mål for ”den fysiske, økonomiske, sosiale, estetiske og kulturelle utviklingen i kommunen”. Da settes hyttepolitikken inn i en større sammenheng, og det blir ikke bare spørsmål om bruk av arealer og ”rettferdig” fordeling mellom bygdelag og grunneiere. Plan-

og bygningsloven forutsetter at kommunestyret minst en gang i hver valgperiode vurderer kommuneplanen samlet, og om det er nødvendig å foreta endringer.

De næringsmessige og økonomiske virkningene er sentrale når kommunen skal ta stilling til hyttepolitikken i sin kommune. Undersøkelser viser at kommuner som har en bevisst strategi for lokal næringseffekt av hyttebyggingen, oppnår større ringvirkninger enn der dette ikke har vært tatt opp. Viktige faktorer er om hyttebyggingen kan utnytte ressurser og kompetanse i det lokale næringslivet, om utbyggingstempoet er tilpasset de lokale mulighetene, om det er etablert samarbeid eller nettverk tilpasset behovene, osv. Disse forholdene gjelder for byggeperioden, men også for driftsperioden etterpå. Dersom det ikke fins noe lokalt næringsliv som hytteeierne kan bruke, vil ringvirkningene naturlig nok bli begrenset.

I flere områder vil det være naturlig at kommunene samarbeider om avklaring av prinsipper for hyttebyggingen, fordi både landskap og utbyggingsmønster går over kommunegrensene. Det er også utarbeidet flere fylkesdelplaner for større sammenhengende natur- og fjellområder, som vil være retningsgivende for kommunenes planlegging.

10

Arealdelen

10.1 Nye utbyggingsområder

Utfordringer

Lokalisering og dimensjonering av nye utbyggingsområder for hytter i kommuneplanen er bare ett av mange tema som kommuneplanprosessen skal avklare. I kommunene vekker imidlertid dette temaet interesse og engasjement fordi det har økonomisk betydning for mange, i tillegg til at andre berøres indirekte som brukere av utmarka. De ansvarlige for kommuneplanarbeidet stilles derfor overfor ei rekke utfordringer:

- Statlige og regionale retningslinjer skal gis et konkret innhold og omsettes til anvendelige planforutsetninger
- Eventuelle nye utbyggingsområder skal lokaliseres utenom områder med nasjonale og regionale natur- og kulturminne- eller bruksinteresser, og dimensjoneres etter forventet behov i planperioden.
- Hvordan kan planen bidra til mer samarbeid om planlegging og utbygging mellom grunneierne?
- Hvilket omfang og tempo i utbyggingen vil være optimalt for kommunens eget næringsliv?
- Detaljeringsgraden i kommuneplanen skal både gi tilstrekkelig styring for å ivareta overordnede hensyn og nok frihet til å utforme hytteområder som vil bli etterspurt

Mulig framgangsmåte

Det er viktig å avklare overordnede rammer – altså om det skal legges til rette for hyttebygging, og hva en eventuelt ønsker å oppnå med hyttebyggingen – før det inviteres til å komme med forslag til utbyggingsområder. Lokalisering og dimensjonering av helt nye områder for hyttebygging må skje i en åpen prosess mellom kommune, regionale myndigheter og lokale organisasjoner. En god prosess på et tidlig

stadium vil avverge tidkrevende konflikter i den formelle delen av prosessen.

Arbeidet kan starte med å nedfelle de statlige, regionale og lokale retningslinjer og krav som lokalisering og dimensjonering av hyttebyggingen skal ta utgangspunkt i. De mest sentrale av disse er omtalt foran. Dette blir det politiske grunnlaget for arbeidet, som kan kobles til revisjon av kommuneplaner, eller eventuelt som innledning til utarbeiding av kommunedelplan. Hvis de siste løsninger velges, må det aktuelle delområde ses i sammenheng med kommunenes samlede hyttepolitikk.

Eks.:

Lokalisering og utforming av nye hytteområder i NN kommune skal:

- Ta hensyn til biologisk mangfold, friluftsliv og kulturmiljø
- Ikke beslaglegge dyrka / dyrkbar jord av god bonitet
- Unngå landskapsmessig sårbare områder
- Tilpasse seg lokale / regionale trekk i byggeskikken

Det kan være en god start på et planleggingsarbeid å innhente eller utarbeide temakart for de aktuelle arealbruksinteressene som blir berørt av hytteutbygging. Norge digitalt er et samarbeid mellom statlige etater og kommunene om etablering og vedlikehold av digitale data. Her gis det tilgang til grunnkart og all arealrelatert temainformasjon fra ulike etater. Mengden data vil variere mye, men etter hvert vil det finnes mye relevant bakgrunnsinformasjon for hytteplanlegging her.

Et utvalg av aktuelle kartleggingstema er:

Naturvern og kulturmiljø/kulturminner, landskap m.m.:

- Områder av stor verdi for biologisk mangfold
- Store sammenhengende naturområder – bør bygge på registreringene fra Direktoratet for naturforvaltning, samt regional og kommunal vurdering
- Etablerte og planlagte nasjonalparker, landskapsverneområder og naturreservater m.v. – Naturbasen
- Viktige kulturmiljøer, fredete områder og viktige kulturminner, viktige kulturlandskap – kulturminnebasen, SEFRAK, vassdragsrapporter m.v.
- Lokalt vernede områder, områder med store kulturminneinteresser
- Særpregede eller sårbare landskap
- Vegetasjon (NIJOS)
- Områder registrert i Skogbrukets nøkkelbiotopregistreringer
- Truede arter - rødlista
- Viktige viltbiotoper og trekkveger, særlig viktig er villreinområdene
- Vernskog
- Verna vassdrag, drikkevannsområder
- Fareområder – ras, flom m.v.

Produksjonsarealer:

- Kjerneområder landbruk, hvis slike er avgrenset.
- Dyrka og dyrkbar mark
- Viktige beiteområder og seterområder
- Produktiv skog, evt. fordelt på boniteter
- Reindriftsområder

Bruksområder:

- Etablerte og planlagte friluftsområder, jf. Naturbasen og handlingsplaner for friluftsliv
- Viktige ferdselskorridorer sommer og vinter – løyper og stier, utfartspunkter
- Skuterløyper, vinterbrøyta veger

I planprosessen vil disse registreringene danne et viktig grunnlag for utforming av hovedprinsippene i utbyggingsmønsteret. Selv om det viser seg at det finnes store områder som ikke berører andre interesser i vesentlig grad, er det ikke sikkert at disse egner seg for hytteutbygging. Det må derfor gjøres egnethetsvurderinger av mulige utbyggingsarealer ut fra et sett med kriterier som er drøftet og vedtatt politisk.

Eksempel på slike styrende kriterier kan være:

Områdene skal

- Ha helårs atkomstveg til hver enkelt hytte
- Ha muligheter for tilknytning til strøm og offentlig vann- og avløpsløsning
- Ligge i nærheten av aktivitetsanlegg, f.eks. alpinanlegg, lysløype
- Ha lett tilgang til etablert sti- og løypenett
- Ligge orientert i hovedsak i sektoren sørøst – sørvest
- Være småkupert slik at bebyggelsen lettere kan innpasses
- Lokaliseres og planlegges uavhengig av eksisterende eiendomsgrenser

Alternativt kan en bruke ulike sett kriterier for ulike deler av kommunen dersom det er forskjellige bebyggelsesformer og -typer som det skal legges til rette for.

Etter en prosess som også bør involvere grunneierorganisasjoner, sitter en igjen med et antall mulige utbyggingsområder i planperioden. Utbyggingen må da dimensjoneres både med antall hytter pr. år og det antallet som kan bygges i plan-perioden fordelt på de ulike områdene. Slik dimensjonering bør også medføre at kommuneplanen har rekkefølgebestemmelser (§ 20-4 annet ledd bokstav b) for utbyggingsområdene, slik at detaljplanlegging og utbygging ikke starter på for mange områder samtidig.

Eksisterende og nye hytteområder vises i arealdelen som byggeområder (§ 20-4 første ledd nr. 1). Dersom det inne i eller nært inntil slike byggeområder ligger viktige grøntområder, for eksempel løyper, bekkedrag, utsiktspunkt eller lignende, bør disse vises i arealdelen, særlig hvis de er en

viktig del av en større helhet. Da vil det være lettere å få sikret disse i den påfølgende detaljplanen.

Før utbygging i nye områder kan settes i gang, må det utarbeides detaljplan, dvs. enten reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Den sistnevnte plantypen kan bare benyttes dersom det er gitt bestemmelser om det i kommuneplan eller reguleringsplan.

10.2 Fortetting av eksisterende hytteområder

Utfordringer

Dersom kommunen ønsker å legge til rette for fortetting og mindre utvidelser av eksisterende hytteområder, er det også andre utfordringer som må løses i kommuneplanarbeidet:

- Ut fra et fordelingssynspunkt blir det de samme grunneiere og samme bygdela som får inntektene fra utbyggingen.
- Hytteeiere som har bygd etter gamle planer eller tillatelser får reduserte kvaliteter på omgivelsene.
- Grøntområder og sti- og løypenett blir oppdelt eller avskåret.
- Krav om helårsveg og strøm, vann og avløp kan føre til ytterligere inngrep i naturmark.
- Trafikkbelastningen øker på eksisterende lavstandard veger, både i anleggsperioden og etterpå.
- Nye og større hytter kan bryte stilmessig med eldre og relativt små hytter.

Samtidig har denne utbyggingsformen viktige fordeler:

- Arealforbruket både til byggegrunn og infrastruktur blir totalt sett mindre enn for et helt nytt felt med samme antall hytter i et tidligere ubebygget område. Konfliktpotensialet med andre arealbruksinteresser kan dermed reduseres.
- Fortetting kan gi mulighet for å heve teknisk standard i etablerte områder og dermed legge til rette for økt bruk av eksisterende hytter.

Mulig framgangsmåte

Ved fortetting er prosessen med lokalisering og dimensjonering av fortetningsområdene svært viktig. Denne type saker berører flere interesser på en direkte måte, både enkeltpersoner og organisasjoner, og forutsetter derfor større grad av samråd og medvirkning (jf. plan- og bygningsloven. § 16) enn ellers.

Som ved lokalisering av nye utbyggingsområder, får en også her en klarere politisk forankring av planen og en ryddigere prosess dersom lokalisering og dimensjonering tar utgangspunkt i vedtatte retningslinjer og kriterier.

Eksempel på kriterier for fortetningsstrategi i kommuneplanen:

Lokalisering og dimensjonering av fortetningsområder for hytter skal:

- Bidra til å heve teknisk standard i eks. områder
 - Ikke forsterke miljølemper knyttet til eks. områder
 - Ikke avskjære viktige stier, løyper og råk
 - Bare vurdere områder med minst xx hytter
 - Ikke øke antall enheter eller arealet med mer enn xx % pr. område
- osv

Dimensjonering av fortetningsområder vil si å sette et tak for hvor omfattende den nye utbyggingen kan bli. Dette kan gjøres gjennom å fastsette antall nye hytter, og gjennom å avgrense byggeområdet på plankartet. Jo mer detaljert fortetningsområdet vurderes på forhånd, desto bedre grunnlag får en til å dimensjonere den nye utbyggingen. Stier, løyper, viktige grøntdrag og andre hovedtrekk bør tas inn på plankartet og gi klare føringer for den videre detaljplanleggingen.

Det kan også gjøres gjennom å stille spesifikke krav, som for eksempel at

- Avstanden mellom hyttene skal være minimum xx meter
- Byggegrense mot løyper og stier skal være yy meter
- Byggegrense mot vassdrag skal være zz meter, jf. plan- og bygningsloven. § 20-4 annet ledd bokstav b.

Det vil trolig være en kombinasjon av disse virkemidlene - grundig arbeid på kommuneplannivå og mer generelle kriterier i form av bestemmelser og retningslinjer - som vil gi best resultater og best styring av ny utbygging i fortetningsområder.

Proessen i slike saker må selvfølgelig følge det vanlige kommuneplanarbeidet. Dersom fortetningsområdene har stort omfang, blir det vanskelig å forholde seg til hver enkelt hytteeier. Det mest praktiske er da å samarbeide med hytteeierne og grunneiernes organisasjoner.

Det må presiseres at det er på reguleringsplan eller evt bebyggelsesplannivå den detaljerte utformingen skal skje, bl.a. med varsling til eiere og direkte berørte.

Områdene vises på plankartet som byggeområder for hytter, jf. plan- og bygningsloven § 20-4 første ledd nr. 1, ev. med påskrift om maksimalt antall enheter i hvert område. I byggeområder hvor en ikke ønsker flere hytter enn de som allerede er bygd, angis kun nåværende antall.

10.3 Spredte enkelthytter

Tradisjonelt har en stor andel av hyttebyggingen i fjellet foregått som spredt utbygging uten forankring i noen formell plan. Fritidsbebyggelse er ikke tillatt i LNF-områder, dersom kommunen ikke har vedtatt bestemmelser om spredt fritidsbebyggelse etter plan- og bygningslovens § 20-4 andre ledd bokstav c. Dette er omtalt nærmere nedenfor.

Utfordringer

Spredt hyttebygging har noen kjennetegn som det må tas hensyn til når utbyggingspolitikken skal fastlegges i kommuneplanen. Ved å klarlegge disse kjennetegnene, blir det også lettere å se konsekvensene av å tillate spredt utbygging og hvilke betingelser slik utbygging må innrette seg etter.

- Ei enkelt hytte i et naturområde beslaglegger et relativt lite fysisk areal, men et mye større område visuelt og bruksmessig, for eksempel av et tur- eller jaktterreng.
- Spredt hyttebygging på eller i nærheten av seterstøler kan føre til brukskonflikter og reduksjon av kulturlandskapsverdiene.

- Framføring av veg kan medføre minst like store inngrep som selve hytta.
- I neste omgang kan den ene hytta bli brukt som begrunnelse for å oppnå dispensasjon for flere.

Spredt hyttebygging kan også ha positive sider:

- I mange tilfeller er det større muligheter for å justere tomtearrondering og hytteplassering slik at ulemper for andre interesser reduseres.
- Der det ikke er noe utbyggingspress krever denne formen lite planressurser. Utbygging kan skje direkte med hjemmel i kommuneplanens arealdel, ev. på grunnlag av bebyggelsesplan, jf. plan- og bygningslovens § 20-4 andre ledd bokstav c.
- Mange legger større vekt på beliggenhet og avstand til naboer enn standard på hytta.

Mulig framgangsmåte

Kommuneplanens arealdel med bestemmelser og retningslinjer gir kommunen en rekke virkemidler, både tilretteleggende og restriktive, med tanke på spredt hyttebygging. Plan- og bygningslovens § 20-4 andre ledd bokstav c gir muligheter for å legge til rette for spredt hyttebygging i LNF-områdene i kommuneplanens arealdel. Det forutsettes at omfang og avgrensning av slike områder er tilstrekkelig avklart til at sektormyndighetene kan ta stilling til planen, jf. veileder T-1382. Kommuneplanens arealdel. Utgangspunktet for å bruke denne bestemmelsen er at det dreier seg om spredt utbygging, med en åpen karakter. Det kan gis bestemmelser om utforming, og om krav om bebyggelsesplan, for slike områder, jf. plan- og bygningslovens § 20-4 andre ledd bokstav b. Disse virkemidlene bør brukes bevisst for å redusere antall dispensasjonssaker og styre denne type utbygging til egnede områder.

10.4 "Masterplaner" og planlegging etter plan- og bygningsloven

Noen større reiselivsmål her i landet har fått utarbeidet såkalte "masterplaner" for sine områder. Denne plantypen har ikke hjemmel i vår planlovgivning. Det er derfor heller ikke faste regler for innhold, form og prosess der slike planer utarbeides, og de tilpasses etter behovet og situasjonen på det enkelte sted.

Et fellestrekk ved disse planene er at de initieres av reiselivsnæringen som normalt bekoster planarbeidet og bestemmer form og innhold. Dermed legges det naturligvis vekt på reiselivets utviklings- og utbyggingsmuligheter, både når det gjelder infrastruktur, aktivitetsanlegg for f.eks. alpin og golf og når det gjelder ulike former for kommersiell og privat overnatting. Det legges i mindre grad vekt på andre samfunnsmessige forhold og gjeldende planer i slike prosesser.

Masterplaner kan betraktes som sektorinnspill til kommunens helhetlige planlegging, men kommunene står fritt når det gjelder oppfølging og innkorporering av masterplanene.

Selv om kommunen har vært involvert i masterplanarbeidet i større eller mindre grad, bør dette derfor følges opp med kommuneplan eller kommunedelplan. I en slik prosess kan masterplanen blir et viktig og nyttig innspill, men det er viktig at de som deltar i masterplanprosessen får forståelsen av at det ikke er gitt at alle deler av masterplanene blir fulgt opp i den kommunale planleggingen.

Det bør være et mål å få til så godt samspill mellom kommunene og næringslivet at utviklingen av reiselivsområdene kan skje i en samlet prosess, knyttet til kommuneplanleggingen.

De viktigste beslutningene som gjelder naturvernetas på kommuneplannivå. Likevel er reguleringsplaner og bebyggelsesplaner viktige for å sikre detaljene i landskapstilpasning og utforming, og for å sikre at gjennomføringen skjer i tråd med intensjonene i kommuneplanen.

Forhold som kan være viktige å ta opp i de detaljerte planene er:

- Sikre lokale natur- og miljøkvaliteter i reguleringsplanen, som verdifulle elementer i nærmiljøet. Det kan også være aktuelt å sikre spesielle naturelementer gjennom regulering til naturvernområde, for eksempel for å hindre slitasje.
- Kanalisere ferdsel bevisst vekk fra sårbare områder, gjennom tilrettelegging i grøntstruktur og kommunikasjonslinjer. Dette gjelder både internt i hytteområdet og for omgivelsene som følge av nye veier, løyper, stier osv.
- Planlegge hytteplassering, veier, ledningsnett og brukssoner så detaljert at de samlede virkninger for naturinteressene kan vurderes. Mest mulig samlokalisering av inngrepene, og avgrensning av inngrepsområdet på tomter, vil kunne sikre bevaring av vegetasjonen.
- Som hovedregel vil en utbyggingsform basert på tett klyngeutbygging med store, sammenhengende grøntområder, være bedre for naturinteresser enn spredning av hytter over et stort område. Dette skyldes både bedre muligheter for god visuell og estetisk utforming, og større muligheter for å bevare vegetasjon og biologisk mangfold.

11

Planprosessen

De fleste regulerings- og bebyggelsesplaner for fritidsboliger fremmes som private planinnspill. Slike planer krever et godt samarbeid mellom kommunen og forslagsstilleren.

Avklaring av planforutsetninger bør gjøres før arbeidet startes opp. For private planforslag som fremmes etter plan- og bygningslovens § 30 bør kommunen før oppstart - og dersom forslagsstiller ønsker det - "gi råd om planen bør utarbeides" (§ 30 første ledd) og stille krav til prosess, innhold og fagkyndig utarbeidelse. Mange kommuner har god erfaring med oppstartmøter med forslagsstiller før arbeidet igangsettes.

Der planområdet kan være vanskelig å beskrive, bør oppstartannonsen og varslingsbrevet inneholde ei enkel kartskisse. Formålet med reguleringsarbeidet skal også nevnes, likeens hva slags følger tiltaket kan få for området. Varslet bør også invitere til samarbeid og innspill til prosessen.

Muligheten for reell innflytelse på planforslaget både for myndigheter og andre berørte avtar utover i planprosessen. Orienterings- og drøftingsmøter må derfor holdes så tidlig at også registreringer og analyser som grunnlag for planarbeidet kan diskuteres. Tidlig samråd er særlig viktig i fortettingssaker. Kommunen bør derfor stille krav om at regulanten gjennomfører minst ett møte med oppsittere som blir berørt.

Det faste utvalget for plansaker skal ta stilling til om de ønsker å fremme planforslaget, og ev. legge det ut til offentlig ettersyn og sende det på høring. På dette stadiet bør alle uklarheter være ryddet slik at det er et formelt korrekt dokument som legges ut. Mens offentlig ettersyn pågår, bør veger og hytteplassering være stukket ut i marka slik at både myndigheter og berørte kan gjøre seg kjent med planene i terrenget.

Ved andre gangs behandling tar det faste utvalget for plansaker stilling til merknader og høringsuttalelser. Denne delen av prosessen kan føre til at forslaget endrer innhold så mye at det blir vesentlig forskjellig fra det opprinnelige, private forslaget og må ut på nytt offentlig ettersyn.

Kommunestyrets vedtak gjør reguleringsplanen til et formelt og juridisk bindende dokument. For private planforslag har forslagsstilleren klagerett på kommunestyrevedtaket.

12

Arealformål og kartframstilling

12.1 Kartgrunnlaget

Miljøverndepartementets veileder T-1381 om reguleringsplan og bebyggelsesplan gir utfyllende informasjon om dette temaet i kap. 7. Se ellers veileder T-1324 Kartgrunnlag for plan- og byggesaksbehandlingen, og veileder T-1412 Digitale planer, jf. www.planlegging.no

Tradisjonelt har hytteområder blitt planlagt på analogt økonomisk kartverk (ØK) i målestokk 1:5.000, evt. i en forstørret utgave. Dette kan være tilstrekkelig for enkle situasjoner når det gjelder terreng og planinnhold, dvs. der en ikke trenger å ta spesielle hensyn til topografien verken for hytter eller vegføringer. Dersom terrenget er mer kupert eller bratt, evt. at det kan være dårlige grunnforhold eller spesielle naturforekomster en må ta hensyn til, bør kommunen kreve at kartgrunnlaget forbedres med innmålinger eller at det konstrueres helt nytt kart. Ut fra fotogrunnlaget for digitalt ØK kan det konstrueres kart i målestokk 1:2.000 med 2 meters koter til en relativt overkommelig pris, tatt i betraktning de investeringer som ofte gjøres i hytteområder.

For høystandard områder med høy utnyttelse og til dels vanskelig terreng bør kommunen kreve fullverdig kartgrunnlag, dvs. FKB-B etter SOSI-standarden.

Målestokk for plankartet bør følge SOSI-standarden. En bør unngå ukurante målestokker slik som 1:2.500 - 4.000 på de formelle kartene, selv om digital framstilling nå gjør slikt enklere.

12.2 Arealbruksformål Byggeområde - fritidsbebyggelse, plan- og bygningslovens § 25 nr. 1.

Formålet Byggeområde - fritidsbebyggelse skal nyttes for områder eller tomter for oppføring av fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg. Med fritidsbebyggelse forstås vanligvis permanente hytter m.v. som i hovedsak er i privat bruk. Åremålsutleie eller utleie i begrensede perioder er tillatt.

Fritidsbebyggelse er ikke tillatt innenfor LNF-områder i kommuneplanens arealdel, dersom det ikke er gitt egne bestemmelser om dette etter plan- og bygningslovens § 20-4 andre ledd bokstav c. Det gjelder også landbruksbygg (våningshus, seterhus, driftsbygninger m.v.) som i hovedsak brukes til fritidsformål eller turisme. Forholdet til landbruksformålet er nærmere beskrevet i Veileder T-1443 Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss, se nedenfor.

I flere nyere hytteområder er det etablert virksomheter i form av store hytter beregnet på kommersiell utleie eller andre former for næringsvirksomhet. Slik kommersiell virksomhet kan innebære mer trafikk, mer intensiv bruk og større enheter enn i hytteområdet for øvrig. Dette er forhold som bør vurderes i plansammenheng.

Kommersielle overnattingshytter kan være del av et større turistanlegg, for eksempel i tilknytning til hoteldrift. Det kan også være enkelthytter eller smågrupper av hytter knyttet til gardsbruk, dersom de bygges og drives som del av organisert kommersiell virksomhet. Bygninger som skal nyttes i slik sammenheng med turistvirksomhet eller annen kommersiell virksomhet bør reguleres til byggeområde herberge og bevertningssted (turistanlegg/hytteanlegg/utleiehytte) eller spesialområde utleiehytter.

Mellom disse to typene – fritidsboligen og kommersiell turistvirksomhet - finner en ingen entydig og klar grense, og det vil til en viss grad være opp til kommunens skjønn hva som vil være riktig reguleringsformål. Det er den faktiske bruken og ikke eiendomsforholdene som er avgjørende. Tilsvarende avgrensninger vil en forøvrig måtte gjøre av fritidsboliger også mot helårsboliger, seterhus, skogshusvære og naust.

Dersom kommunen ønsker å legge til rette for en blanding av fritidsbebyggelse og hytter med kommersiell overnatting, servering eller lignende, kan det reguleres til byggeområde med kombinerte delformål, for eksempel fritidsbebyggelse/turistanlegg.

12.3 Landbruksbebyggelse

I veileder T-1443 Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss, er det gjort en gjennomgang av forholdet mellom bygninger og anlegg knyttet til landbruket og fritidsformål. Dersom et seterhus, skogskoie, gjeterhus eller lignende i hovedsak brukes som fritidsbolig, inngår det ikke i landbruksbegrepet. Det skal da reguleres til byggeområde fritidsbebyggelse, eller hvis det er snakk om kommersiell virksomhet, til byggeområde forretningsformål eller byggeområde herberge og bevertningssted. Det er likevel tillatt å leie ut slike bygninger til fritidsformål i begrensede deler av året. Tilsvarende gjelder for naust, rorbuer, jakt- og fiskebuer osv.

12.4 Arealbruksformål for områdene mellom hyttene

I hytteområder vil arealene mellom tomtene vanligvis være avsatt til et "grønt" formål. Her er det flere alternative løsninger, med noe ulike virkninger.

- a) Landbruksområde (plan- og bygningsloven § 25 nr. 2). Dette kan brukes der det er relativt stor avstand - 100-150 meter - mellom hyttene, eller grupper av hytter slik at landbruksdrift - vanligvis skogsdrift - skal kunne fortsette. Planen kan ikke ha bestemmelser som legger begrensning på landbruksdrifta. Slike begrensninger, f. eks. knyttet til uthogging av skog, må da sikres i forbindelse med salgs-/festeavtale eller utbyggingsavtale.
- b) Spesialområde friluftsområde (§ 25 nr. 6). Dette formålet benyttes først og fremst for store, sammenhengende områder der eierforhold ikke endres og der det bare skal være en beskjeden opparbeidelse av stier eller løyper. Jordloven og skogbruksloven vil gjelde slik at landbruksdrift fortsatt skal kunne foregå, men det kan gis bestemmelser om at friluftsliv skal prioriteres.
- c) Spesialområde vegetasjonsbelte/klimavernsone (§ 25 nr. 6). Formålet brukes der det er viktig å beholde og beskytte spesielle forekomster av trær og busker enten av landskapsmessige hensyn, som klimavern eller rett og slett fordi de beriker nærmiljøet rundt hyttene. Lednings- og løypetraséer må legges utenom slike områder.
- d) Felles friområde/lekeområde/grøntområde (§ 25 nr. 7). Alle fellesområder vil eies og brukes eksklusivt av en definert gruppe hytteeiere. Fellesområdet fradeles derfor og skjøtes over på tomteeierne med en ideell part hver. Eierne bør utarbeide vedtekter for bruk og skjøtsel av slike områder. Hvem området er felles for, skal defineres i reguleringsbestemmelsene.
- e) Friområde (§ 25 nr. 4). Dette formålet skal bare brukes der det offentlige - vanligvis kommunen - skal erverve området og opparbeide det for allmennhetens bruk. Dette er vanligvis uaktuelt i hytteområder, med mindre hytteområdet ligger inntil en badeplass eller et opparbeidet friområde.

12.5 Atkomstveger, parkering

Vanligvis skjer den kjørbare atkomsten til enkelt-hyttene i et felt går via en privat atkomstveg. Den kan ha følgende reguleringsformål:

- a) Spesialområde privat veg (§ 25 nr. 6). Disse vegene er ikke åpne for allmenn ferdsel, evt. bare mot avgift. Vanligvis vil det være et vegstyre som står ansvarlig for drift og vedlikehold, mens andre kan eie grunnen vegen ligger på.

- b) Felles atkomstveg (§ 25 nr. 7). Som for andre fellesområder vil det være en definert gruppe av hytteeierne som eier og bruker vegen og derfor også har ansvaret for vedlikeholdet. Hvem vegen er felles for, skal defineres i reguleringsbestemmelsene.

I ett og samme hytteområde kan begge disse to formålene forekomme, men da som oftest slik at de større samlevegene er spesialområde privat veg, mens stikkveger inn til tomtegrupper er fellesveger for de respektive gruppene.

Parkeringsplasser følger samme inndeling som atkomstveger, altså enten privat parkering eller felles parkering for ei definert gruppe tomter. Der parkering skal skje på egen tomt, bør det vurderes om det i tillegg skal opparbeides et visst antall plasser for gjesteparkering. Vinterparkering bør reguleres inn dersom den ligger i rimelig nærhet.

12.6 Stier og løyper

Dette varierer fra et enkelt tråkk gjennom skogen til flere meter brede traséer for maskinpreparerte skiløyper, og det medfører at arealbruksformålene i reguleringsplanen også må være nyansert. Kommuner som har en kommunedelplan eller temaplan for stier og løyper, bør legge denne til grunn.

Det tilrås følgende:

- a) Streksymbol i landbruksområde: Mindre viktig sti som ikke trenger særskilt sikring og som evt. kan legges om. (Dette vil være som informasjon på plankartet.)
- b) Streksymbol i friluftsområde: Sti som ikke har avgjørende betydning for sammenhengen i stisystemet, men som bør opprettholdes. (Dette vil være som informasjon på plankartet.)
- c) Spesialområde friluftsområde sti/løype (§ 25 nr. 6): Brukes der det er viktig å sikre traséen f.eks. gjennom hytteområdet, og sikre sammenhengen fra hytteområdet og til friluft-

områdene rundt. Det kan og bør skilles mellom sti- og løype trasé der disse ikke er felles. Bredden som reguleres bør avspeile det reelle behovet for areal, f.eks. til maskinpreparering. Det bør bestemmes byggegrense langs traséene der disse går inntil byggeområder, f.eks. 15 - 50 meter. Reguleringsplanen bør følges opp med avtaler mellom grunneiere og de som driver løypevedlikeholdet.

- d) Friområde (§ 25 nr. 4): Formålet brukes der det offentlige skal erverve og opparbeide turveger og skiløyper for allmennheten.
- e) Kombinasjonsformål: Et vanlig kombinasjonsformål er privat sommerveg-/skiløype. Dette gir hjemmel for å nekte vinterbrøyting. I bestemmelsene kan det fastsettes dato for når vegen kan åpnes. Det er en forutsetning at skiløypa har en reell bruk.

12.7 Andre aktuelle reguleringsformål

- Fareområde høyspenningsanlegg; konferer med linjeeier for avgrensning av bredde
- Fareområde rasfarlig eller flomfarlig område. Avgrensning fastlegges av fagkyndige
- Spesialområde vannforsyningskilde med nedslagsfelt, se ellers pkt. 2.3.2 foran.
- Spesialområde infiltrasjonsområde for avløpsvann eller gråvann (kommunalteknisk anlegg)
- Spesialområde transformatorstasjon (gjelder trafoer i fordelingsnett; større anlegg er fareområde)
- Spesialområde frisiktzone; konferer med Statens vegvesen for å bestemme avgrensning; kan kombineres med annet formål, men med bestemmelser som setter begrensning på bruken
- Spesialområde bevaring av kulturminner/bygninger; sikringssone bestemt av kulturminnemyndighetene skal inngå i spesialområdet
- Spesialområde naturvern
- Spesialområde riggplass; midlertidig reguleringsformål i byggeperioden, kan gå over til f.eks. privat eller felles parkeringsplass

12.8 Framstilling av plankartet

Framstillingen på plankartet bør være slik at det også gir informasjon om og styring av hytteplassering på hver enkelt tomt. Dette kan gjøres ved et rektangulært bygningssymbol der størrelsen er representativ for tillatt utnytting på tomta, eller med et sentralpunkt som hytta skal ligge over i tillegg til hovedmøneretningen. Den første framstillingsmåten gir et slags kartbilde av framtidig situasjon i området. Den gir også muligheten for - gjennom bestemmelsene - å differensiere tillatt bygningsbredde avhengig av terrengfallet på tomta.

For framstilling av selve tomta, vil vi tilrå følgende:

- Punktfeste vises som sirkelsymbol med en størrelse som tilsvarer arealet som festeren har råderett over etter festekontrakten, f.eks. radius 25 meter. Møneretning for hytta bør vises i sirkelen. Hytta skal vanligvis ligge over et punkt som tilsvarer sirkelens sentrum.
- Festetomt vises som vanlig tomteareal med den størrelsen og avgrensning den skal ha i terrenget.
- Eiendomstomt (for salg) vises på samme måten som festetomt. Begge disse vises så nøyaktig på plankartet at hjørnekoordinatene kan settes ut i terrenget ut fra planen.

Det vises for øvrig til Miljøverndepartementets øvrige veiledning om utforming av arealplaner.

13

Reguleringsbestemmelser - Plan- og bygningslovens § 26

13.1 Forholdet til annet lovverk.

Plan- og bygningsloven og særlover gjelder side om side og tiltak må være avklart i forhold til alle lover og etter separat behandling. Det kan tas inn bestemmelser om saksområder som styres gjennom særlover, men dette må være med utgangspunkt i og hjemlet i plan- og bygningsloven. Det kan ikke gås lengre i fastsettelse av bestemmelser enn det som hjemles i plan- og bygningsloven. Formell utslippstillatelse og innføring av kommunal renovasjon og kildesortering må eksempelvis behandles iht. forurensingsloven.

Sektorers uttalelse til en plansak innebærer ingen godkjenning etter særlov uten at dette klart framgår av uttalelsen, jf. vegkontoret når det gjelder avkjørselstillatelse og fylkeskommunen når det gjelder kulturminner.

13.2 Privatrettslige forhold

Det kan ikke tas inn bestemmelser om privatrettslige forhold eller pålegge personer handlingsplikt. Dette må fastsettes gjennom en privatrettslig avtale og anbefales tatt inn i salgs-/festeavtalene som opprettes mellom partene. Eksempler på dette er at hytter skal selges eller bygsles, grunneierens skogsdrift inntil hytteområdet, pålegg om deltakelse i fellestiltak, forkjøpsretter, videresalg, innføring av bompengeneinnkreving og fordelingsnøkler for vedlikehold i fellesområder.

13.3 Opplysende tekst

Opplysende tekst i bestemmelsene må begrenses i størst mulig grad fordi blandingen av opplysende tekst og direkte hjemmelsgrunnlag lett skaper uklarheter om hjemler og entydighet. Opplysende tekst tas inn i planbeskrivelsen.

13.4 Eksempler på forhold som kan tas opp i reguleringsbestemmelsene

Hytteplassering

Eksakt plassering av hyttebebyggelse innen avgrensede hyttetomter bør avklares i planen i den grad dette er nødvendig ut fra hyttetetthet, landskapstilpasning osv. Detaljplasseringen kan ellers tas gjennom behandlingen av den enkelte byggesak. Reguleringsprinsippene for punktsteder innebærer at plasseringen av hyttene er fastsatt med utsatt pøl i marka.

Aktuelle bestemmelser:

- Bygninger skal plasseres som vist på plankartet.
- Situasjonsplan for planlagte bygg skal følge byggesøknaden.
- Hyttenes plassering er vist med nummererte peler i marka. Pelen skal ligge innenfor hyttas yttervegger.

Grad av utnytting

En detaljplan kan ikke godkjennes og bli rettslig bindende uten at det er fastsatt grad av utnytting. Ved hyttebygging er det mest vanlig å fastsette utnyttelsesgraden "tillatt bruksareal" (T-BRA), dvs. største tillatte bruksareal i kvadratmeter uavhengig av tomtearealet. Dersom en ønsker å la tomtestørrelsen avgjøre utnyttelsen, kan prosent bebygd areal (% - BYA) eller prosent tomteutnyttelse (% - TU) brukes. Merk forskjellen mellom definisjoner på bebygd areal og bruksareal.

Høydebegrensning av bebyggelsen gjøres ved å angi maksimal høyde for grunnmurs-, gesims- og/eller mønehøyde, ikke med etasjetall. Høydene kan angis enten som kotehøyder eller over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

Aktuelle bestemmelser:

- Største tillatte samlet bruksareal (T-BRA) for fritidsboligen og eventuelt frittliggende uthus er __ m².
- Største tillatte bruksareal (T-BRA) på fritidsboligen er __ -m², og det kan i tillegg bygges et frittliggende uthus/anneks på maks __ mm² og et naust på __ m² (T-BRA).

Terrengtilpasning / vegetasjon

Formålet med hytteplanleggingen er ofte å innpasse hyttene best mulig etter eksisterende vegetasjon og terreng, og intensjonen om å bevare utmarks karakteren står oftest sentralt. Det kan derfor gås langt i fastsettelse av generelle bestemmelser om bevaring av vegetasjon og innpassing av hyttebebyggelsen i terrenget.

Det kan også fastsettes at det skal etableres vegetasjon. Avgrensningen av type vegetasjon må imidlertid skje ut fra formålet med etableringen, eksempelvis kan det tas inn krav til tetthet (hindre innsyn), maksimal høyde, klimatisk virkning og støyhemmende effekt. Det kan ikke fastsettes hvilke arter som skal brukes, men stedegne arter har selvfølgelig best vekstvilkår.

Aktuelle bestemmelser om terrengtilpasning:

- Bebyggelsen skal ligge lavest mulig i terrenget og ha en maksimal gesimshøyde på __ cm.
- Størst tillatte mur- eller pillarhøyde er __ cm. i flatt terreng og __ i skrånende terreng.
- Plassering og utforming av hyttene skal best mulig underordnes naturpreget i området.
- Hyttene skal ligge tilbaketrukket, innpasses best mulig i terrenget, og ikke legges på markerte punkter i terrenget.
- Vedlagt byggesøknaden skal det følge snitt/profiler som viser byggets plassering i terrenget.
- Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av hytta.

Aktuelle bestemmelser om vegetasjon:

- Det tillates kun fjerning av vegetasjon som er nødvendig for plassering av bygninger og anlegg av atkomstveg og ledninger.
- I byggeområder og friområder skal skog- og terrengbehandling ha som hovedhensikt å bevare landskapets utmarks karakter og rekreasjonsverdi.

- I avsatt vegetasjonsbelte mot friområdet skal det etableres et belte med en vegetasjonstype og tetthet som hindrer innsyn.

Detalløsninger/estetikk

Loven gir rom for stor detaljeringsgrad om utforming, materialbruk og fargebruk. Det må imidlertid vurderes hvor langt en bør gå i detaljering av de saksfelt som naturlig hører inn under behandlingen av byggesaken. Behovet for detaljering av bestemmelsene varierer ut fra lokale forhold og er størst ved tette utbyggingsløsninger og når det må settes klare betingelser om tilpasning til lokal byggeskikk.

Aktuelle bestemmelser:

- Bebyggelsen på hytttomta skal ha en enhetlig og harmonisk utforming.
- Farge på fasader og tak skal godkjennes av det faste utvalget for plansaker.
- Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom xx og xx grader.
- Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.
- Bygninger i hytteområdet skal utformes i tråd med lokal byggeskikk på stedet og det skal legges vekt på følgende elementer: xx

Vann, avløp

Dette er forhold som i hovedsak styres gjennom særlovgiving og som det er begrensede muligheter til å styre gjennom plan- og bygningsloven. Reguleringsplanen kan vise plassering av tekniske anlegg, men det kan ikke gis nærmere bestemmelser om teknisk løsning. Dette behandles etter særlov.

Vann

Det er adgang til etter en nærmere vurdering å forby innlagt vann i fritidsbebyggelse, dersom det er nødvendig for å unngå forurensning av vannkilde.

Aktuelle bestemmelser:

- Det er ikke tillatt å legge inn vann i hyttene.
- Hytteområdet kan ikke bygges ut før det er sikret nødvendig vannforsyning.
- Inntil et godkjent kloakkanlegg er utbygd, er det ikke tillatt å legge inn vann i hyttene.

Avløp, privet

Behandlingen av utslipps-/avløpsordning iht. forurensingsloven forutsetter at det gis tillatelse til innlegging av vann i hyttene. Det kan ikke fastsettes nærmere bestemmelser om avløpsløsninger, da dette er forhold som styres av særlov-giving og derfor ikke kan være en juridisk del av planen.

I bestemmelsene kan det fastsettes privettype, men det kan ikke fastsettes bestemmelser om håndteringen av privetavfallet, eksempelvis å pålegge nedgraving eller frakt til avfallsplass, da dette ikke hjemles i plan- og bygningsloven.

Aktuelle bestemmelser:

- Privetløsning for hyttene vurderes av det faste utvalget for plansaker for hvert enkelt bygg.
- Som privet i hyttene skal benyttes biologisk komposteringsklosett.
- Hytteområdene kan ikke bygges ut før det er sikret nødvendig utslippsløsning.

Renovasjon

Plan- og bygningsloven gir ikke hjemmel til å ta inn reguleringsbestemmelser om renovasjonsordning eller pålegge kildesortering og komposteringsanlegg. Dette må behandles etter særlov.

Strømtilførsel

Det kan settes krav om nedgraving av kabler hvis det vurderes som nødvendig for å opprettholde ønsket naturpreg og bygningsmiljø i området, jf. plan- og bygningslovens § 74 nr. 2.

Aktuelle bestemmelser:

- Det tillates ikke luftspenn for elkraft innenfor planområdet.

Avkjørsler

For avkjørsler til riksveg og fylkesveg kan det tas inn i bestemmelser at avkjørsler skal utformes i henhold til vegnormaler for Statens Vegvesen og forskrifter til veglovens § 43.

Aktuelle bestemmelser:

- Avkjørsler fra rv/fv/kv nr. __ må utformes i henhold til vegnormaler for Statens Vegvesen og forskrifter til veglovens § 43.

Gjerder

Som nevnt i kap. 9.4 kan det i reguleringsplan settes forbud mot oppsetting av gjerder hvis dette vurderes som nødvendig for å sikre formålet med hensyn til atkomster, opprettholde ønsket naturpreg, bygningsmiljø og helhetspreg i området. Dersom kommunen vil tillate gjerder, kan det tas inn krav i bestemmelsene til utforming av gjerder eller at utforming og farge skal godkjennes av det faste utvalget for plansaker.

Aktuelle bestemmelser:

- For å bevare utmarks karakteren og sikre fri ferdsel er det forbudt å gjerde inn tomter og avsatt friluftsområde og å sette opp gjerder ved hyttebebyggelsen.
- Det kan gjerdes inn inntil xx m² ved inngangspartiet som skjerming mot husdyr.
- Utforming og farge på gjerder skal godkjennes av det faste utvalget for plansaker.
- I grensen mellom hytteområde xx og innregulert landbruksområde skal det settes opp gjerde som skal godkjennes av det faste utvalget for plansaker.

Flaggstenger, parabolantenner ol.

Det kan ut fra lovens bestemmelser om estetikk og etter en konkret vurdering settes forbud mot eller krav til utforming og plassering av flaggstenger, parabolantenner ol.

Landbruksområder

I regulert landbruksområde kan det ikke tas inn reguleringsbestemmelser om driftsmessige forhold. Ønskes restriksjoner på hogst, oppdyrking ol. i nærområdene til hyttetomt og punktfeste, må dette i tilfelle styres gjennom en privatrettslig avtale mellom grunneier og hytteeier.

I enkelte saker kan det ligge som premiss fra landbruksmyndighetenes side at jordlovens §§ 9 og 12 og skoglovens § 50 fortsatt skal gjelde for områder hvor reguleringsformålet innebærer oppheving av jord- og skoglov. Dette kan imidlertid ikke fastsettes gjennom bestemmelsene, men må gjøres som et eget vedtak. Vi anbefaler at dette vedtas som et eget punkt ved kommunestyrets godkjenning av planen.

Fellesområder

Forutsetningen for å kunne innregulere fellesområder er at det spesifiseres i reguleringsbestemmelsene (ved gnr./bnr. evt. festnr.) hvem de ulike områdene skal være felles for.

Aktuelle bestemmelser:

- Felles parkeringsplass nr. __ er felles for hyttene nr. _ til og med nr. _ og den skal opparbeides med 1,5 parkeringsplass pr. hytte.
- Felles atkomstveg er felles for hyttene nr. _ til og med nr. _ og eiendommene med gnr/bnr __ og __.

14

Planbeskrivelse

Alle reguleringsplaner og bebyggelsesplaner bør ha en planbeskrivelse som gjør rede for forhold som ikke framgår av plankart og bestemmelser. Dette vil som oftest gjelde

- bakgrunn for planarbeidet
- målsetting for planen
- registreringer av topografi, geologi, vegetasjon, biologisk mangfold, vassdrag
- registreringer av kulturminner og kulturmiljø av stor verdi
- registreringer av nåværende bruk; kart
- analyse av området på basis av registreringene
- forslag til ny arealbruk, de ulike formålene og beskrivelse av disse; evt. alternative løsninger
- arealoversikt; tabell
- konsekvenser av tiltaket mht. miljø, naturressurser og samfunn

Planbeskrivelsen kan gjøres mer eller mindre omfattende, avhengig av omfanget av planforslaget. En god planbeskrivelse vil kunne ha betydning for vurderinger i en del dispensasjonsaker.

Forholdet til eldre disposisjonsplaner

Denne plantypen gikk ut ved innføring av plan- og bygningsloven i 1985. Godkjent disposisjonsplan i medhold av vedtekt til bygningslovens § 82, hvor gjennomføringen av planen var påbegynt før plan- og bygningslovens ikrafttreden, kan gjennomføres, jf. plan- og bygningsloven. § 119. Planen gir

grunneier mulighet til å bygge hytter slik det er vist i planen, men regulerer ingen andre forhold. Evt. endringer må skje etter reglene for reguleringsplaner. Disposisjonsplaner som ikke er påbegynt, må ev. tas inn i kommuneplanen og reguleres for å kunne ha rettslig gyldighet.

Fradelte, ubebygde enkelttomter

En del tomter er tidligere "avklart" på en eller annen måte. For å kunne ta stilling til om disse fremdeles skal inngå i en arealplan, kan bl.a. følgende vurderes :

Er tomta fradelt

- med hjemmel i vedtak etter plan- og bygningsloven
- med hjemmel i vedtekt til § 82 i bygningsloven
- før vedtekt til § 82 i bygningsloven, dvs. med godkjenning etter jordloven
- før jordloven

I vurderingen kan en også legge vekt på om skylddelingsforretningen er tinglyst, om parsellen er fradelt som hyttetomt, og ev. om den er solgt og overskjøttet til annen eier enn eier av hovedbølet.

Når det gjelder festetomter kan en legge vekt på om det foreligger tinglyst festekontrakt og om det har vært betalt leie (bygslingsavgift).

15

Hva bør bli bedre i detaljplanleggingen av hytteområder?

Revisjon av planer

Reviderte kommuneplaner og -delplaner vil danne et bedre grunnlag for regulerings- og bebyggelsesplaner, og det vil også føre til mindre behov for søknader om dispensasjon. Styringen av arealbruken vil dermed skje gjennom en samlet vurdering av interessene i området og ikke gjennom enkelt saker.

Eldre reguleringsplaner eller disposisjonsplaner som er vanskelige å følge opp, bør revideres. Siden dette gjelder planer for områder som allerede er delvis utbygd, er det viktig å legge til rette for en åpen planprosess med god medvirkning.

Kvalitetsheving på nye planer

Høystandard hytteområder med større tetthet og vanskeligere terreng stiller planleggeren overfor store utfordringer. Det er ikke lenger uvanlig at det samlet sett i et utbyggingsområde skal investeres flere titalls eller hundretalls millioner kroner. Dårlige løsninger i arealplanene kan bli kostbare for utbygger og uheldig for brukere og samfunnet for øvrig. Kommunene bør derfor stille krav om at "planene skal utarbeides av fagkyndige", jf. plan- og bygningsloven. § 27-1 nr. 1. Det bør også konkretiseres minimumskrav når det gjelder planprosess, samråd og medvirkning underveis, f.eks. oppstartmøte, åpent møte, arealplanmøte i fylkeskommunen m.v.

Planbestemmelser

Det er to viktige sider ved planbestemmelser som kan forbedres:

- a) Forhold av beskrivende art eller som ikke hjemles i plan- og bygningsloven skal ikke være med i bestemmelsene
- b) Bestemmelsene bør redigeres slik at de blir lettleste og oversiktlige

Estetikk

Utformingen av nye hytteområder – både bygninger og utearealene – bør styres mer bevisst gjennom reguleringsplanen. De siste års erfaring med økt hyttebygging i pressområder og langt større hytter enn før, viser at kommunene bør stille høyere krav til hvordan det utbygde området skal se ut. Vi viser til veileder T-1179 Estetikk i plan- og byggesaker, f.eks. kap. 3.6 Byggverkets terrengforhold og uteareal.

Bedre utnytting

Ofte bygges det spredt for å unngå innsyn og for at hyttene ikke skal sjenere hverandre. En kan også oppnå høy kvalitet ved tettere utbygging, dersom den planlegges godt. Ved hjelp av husstype, topografi og vegetasjon kan områdene skjermes slik at alle får et område som er 'sitt', samtidig med at en kan bygge tett. Dette sparer areal og gir lune, tette områder, samtidig med at de nære friluftsområdene blir beholdt ubygde.

16

Konsekvensutredninger

Utlegging av nye områder til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger av 1. april 2005. Også fylkesdelplaner for fritidsbebyggelse med retningslinjer for utbygging vil kunne omfattes av KU-bestemmelsene.

Reguleringsplaner som kun omfatter fritidsbebyggelse omfattes ikke av KU-bestemmelsene, mens reguleringsplaner for feriebyer og hotellkomplekser med tilknyttede anlegg omfattes dersom de faller inn under nærmere angitte kriterier gitt i forskrift om konsekvensutredninger, jf § 4. Kriteriene gjelder bl.a. områder og objekter

som er vernet eller foreslått vernet, som berører friluftsområder, landbruksområder, reindriftsintresser eller grønstruktur, som er i strid med rikspolitiske retningslinjer eller som kan føre til forurensing.

Reguleringsplaner for vegtiltak i forbindelse med hytteområder kan i seg selv omfattes av KU-bestemmelsene dersom planforslaget faller inn under kriteriene i forskriftens § 4.

Forslagsstiller bør ta opp spørsmål om eventuell konsekvensutredning av planer for fritidsbebyggelse med kommunen så tidlig som mulig.



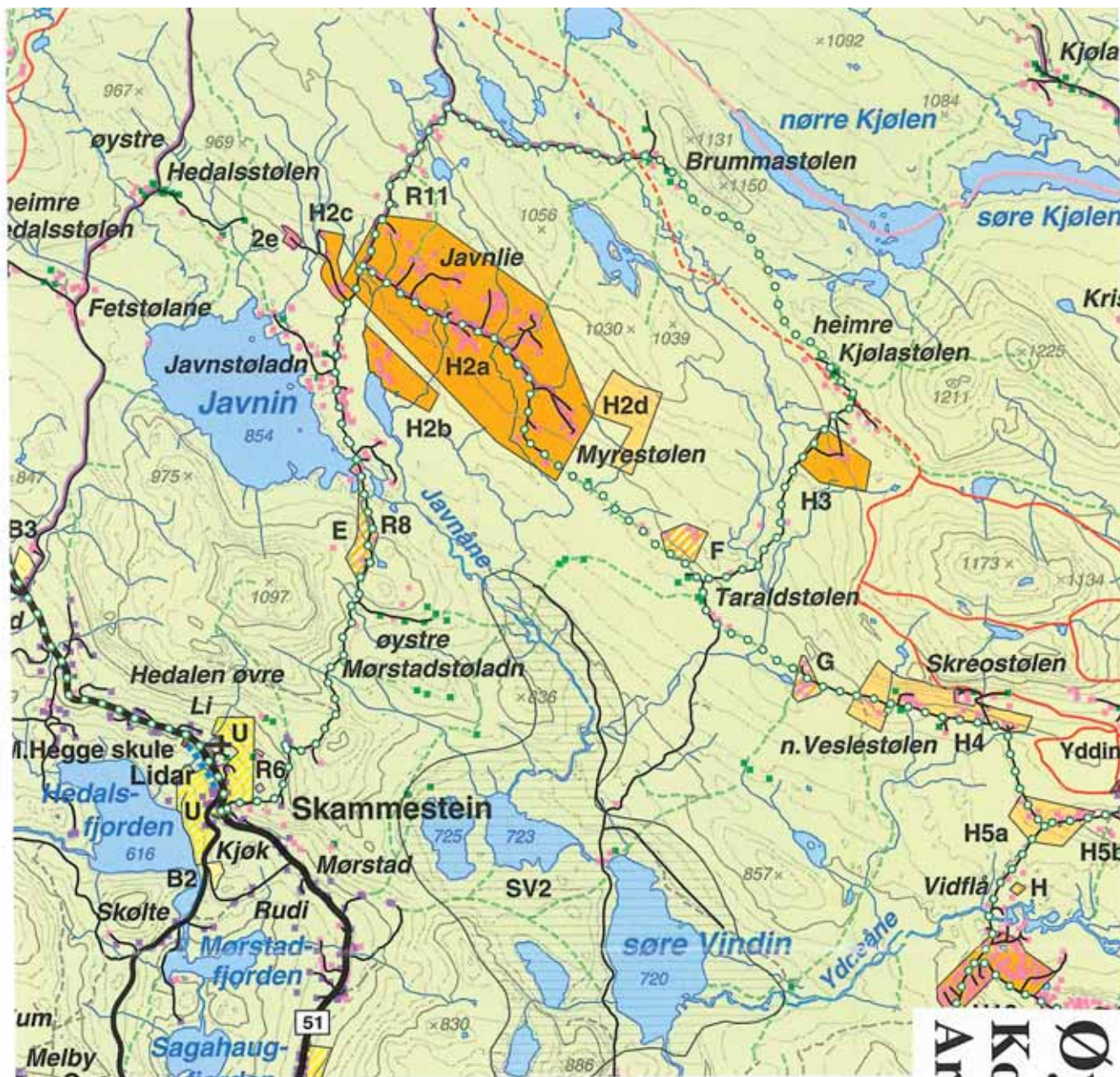
Drømmehytta - her på Grotli. Direkte adkomst til store, sammenhengende naturområder regnes som et viktig gode - men da må det settes klare grenser for hyttebyggingen. Foto: Jarle Wæhler, Opplandsbilder

PLANEKSEMPLER

På de påfølgende sidene er vist en del eksempler på hytteplaner. Eksemplene er tatt inn for å vise gode hovedgrep for planlegging av fritidsbebyggelse på ulike plannivåer. Det er foretatt enkelte endringer i forhold til de opprinnelige planene.

Fordi dette er konkrete eksempler fra norske kommuner, er de også svar på de planspør-

målene som var aktuelle der. Alle planer må utformes i forhold til hva som er situasjonen på stedet, både hva gjelder kart og bestemmelser. For gjeldende krav til planutforming, bestemmelser m.v., henvises til Miljøverndepartementets veiledere. De viste planene vil på enkelte punkter kunne avvike fra sist gjeldende standarder.



TEIKNFORKLARING

noverande framtidig

Byggjeområde (PBL § 20-4, 1.ledd nr.1)	
	Bustadområde
	Næringsverksemd
	Fritidsbustader
	Offentlege bygg
	Idrettsanlegg/skytebane

Landbruks-, natur- og friluftsområde (PBL § 20-4, 1.ledd nr.2)	
	LNF sone 1
	Nedbørsfelt for Sjoa og Etna
	Naturområde
	Urørt naturområde
	Vasskjelder/nedbørsfelt
	LNF sone 2
	LNF sone 3

Målestokk 1:60 000

Kommunikasjonssystemet
(PBL § 20-4, 1.ledd nr.6)

	Riksveg
	Fylkesveg
	Kommunal veg
	Privat veg
	Traktorveg
	Turistsykkelveg
	Framtidig gang-/sykkelveg

Andre transportårer

	Merka sti
	Sti
	Snøskutertrasé
	Oppkjørt skiløype
	Merka skiløype
	Lysløype
	Høgspentline

Øystre Slidre kommune Kommuneplan 1998 - 2010 Arealdelen til kommuneplanen

Føresegner godkjende i kommunestyret den 17.09.98, sak 98/70, og 28.01.1999, sak 99/04.

I Planføresegner, PBL § 20-4

Sterkt forkorta utdrag

1. Byggjeområde, § 20-4, nr. 1

- Utbygging kan ikkje setjast i gang før godkjende tekniske anlegg for området er bygd ut (PBL § 20-4, punkt b).
- I byggjeområda skal det takast omsyn til lokal byggjeskikk, slik som høgde og storleik på bygg, takform (saltak), materialval og farge. Detaljerte krav skal spesifiserast i reguleringsplan (PBL § 20-4, punkt b), der det er krav om slik plan.
- Friområda i planen skal i utgangspunktet vera fri for bygg eller andre tekniske anlegg, dersom dette ikkje er nødvendig for bruken av området. Eventuell opparbeiding av t.d. turveggar og andre anlegg skal sikrast gjennom avtale i samband med godkjenning av reguleringsplan. Kulturlandskap og andre verdifulle miljø som er verdt å ta vare på skal sikrast gjennom føresegner i reguleringsplanen.

1.2 Hytteområde

- I byggjeområda for hytter kan det byggjast inntil 3 bygg på tomta, i tunform, utan løyve til frådeling av bygga til sjølvstendige einingar.
- Bygningane skal ha saltak med takvinkel 20° - 35°.
- Hyttene skal ha grunnmur maks. 1 m over naturleg terreng, ha maks. mønehøgde 4,5 meter og med gesimshøgde som ikkje overstig 2,6 meter.
- Hyttetomtene kan byggjast ut med utnytingsgrad BYA = 12%.
- Ved byggemelding skal det følgje situasjonsplan som viser plassering av planlagde bygg på tomta.
- Ved straumframføring til hytteområde skal høgspent og lågspent gå i jordkabel dersom det er miljømessig og teknisk forsvarleg.
- Det er ikkje lov å setja opp gjerde rundt eigedommen.
- I følgjande eksisterande område skal godkjende reguleringsplanar framleis gjelde:
 - Tåbakke H1b
 - Javnlie H2a
 - Pipesteinhaugen H3

- Følgjande eksisterande område er ferdig utbygde (dei er ikkje tillatt å etablere fleire hytteeiningar, men utviding innafor eksisterande utbygde tomter er tillatt innafor føresegnene):
 - Hytteområda Tåbakke H1c, H1d og H1f
 - Område vest for Drøsabekken H2e
 - Murkhovd H5c

- Eksisterande byggjeområde for hytter, tidlegare område med godkjend disposisjonsplan, NLF sone 4. Utbygging kan byggemeldast etter godkjende disposisjonsplanar og illustrasjonskart fram til 31.12.2001. Tomter i godkjende disposisjonsplanar som er planlagt nærare vatn og vassdrag enn 100 m skal gå ut av planen (jfr. planføresegnene punkt 5.1), evt. flyttast ved reguleringsplan. Etter 31.12.2001 er formålet byggjeområde, ferdig utbygd. Kommunen kan likevel vurdere å vedta reguleringsplan for området, dersom det vert fremma privat planforslag før 31.12.2001 (PBL § 20-4a og § 30). Jordlova §§ 9 og 12 og skogbrukslova § 50 skal gjelde inntil det ligg føre godkjent reguleringsplan for områda. Dette gjeld for områda (i parantes namn på tidlegare LNF-område):
 - Tåbakke H1a (A), H1e og H1g (B)
 - Javnlie H2b (D)
 - Område aust for Drøsabekken H2c (C)
 - Murkhovd H5b (H)

- I følgjande planlagde område - hytteområde i eksisterande arealdel til kommuneplan som ikkje er regulert - kan ikkje arbeid og tiltak som nemnt i PBL §§ 81, 86a, 86b og 93, og frådeling til slike formål, skje før det ligg føre godkjend reguleringsplan for området (PBL § 20-4a):
 - Nørre Veslestølen/Skreostølen H4
 - Murkhovd H5a

Desse områda kan byggjast ut i samsvar med illustrasjonskart som vedlegg til plankartet:

- Buahaugen vest H6
- Fathaugen H9a

Nye byggeområde for hytter:

- I Javnlie, område H2d, kan ikkje arbeid og tiltak som nemnt i PBL §§ 81, 86a, 86b og 93, og frådeling til slike formål, skje før det ligg føre godkjend reguleringsplan for området.

2. Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF), § 20-4, nr. 2

2.1 LNF sone 1

Generelt

I LNF sone 1 er i utgangspunktet arbeid og tiltak som nemnt i PBL §§ 82, 84 og 93a, 93h og 93j forbode. Anlegg av vatn- og avlaupsnett skal vera tillatt. Nedbørsfeltet til Etna og Sjoa, som er vist på plankartet, er ein del av LNF sone 1.

2.2 LNF-område med spreidd utbygging

I område for spreidd utbygging skal det takast omsyn til lokal byggjeskikk, slik som høgde og storleik på bygg, takform (saltak), materialval og farge. Detaljerte krav skal spesifiserast i bebyggelsesplan (PBL § 20-4, punkt b), der det er krav om slik plan.

2.2.2 LNF sone 3 for spreidd hyttebygging

LNF sone 3, med tillatt spreidd hyttebygging. Område E, F, G, Q og S, er område med tidlegare godkjend disposisjonsplan, LNF sone 4, og område H har illustrasjonsplan. Utbygging kan skje i samsvar med tidlegare godkjend disposisjonsplan og illustrasjonsplan fram til 31.12.2001. Etter den tid går området attende til LNF sone 1.

Under utbygginga skal det takast omsyn til naturmiljøet. Dersom det under utbygginga vert oppdaga automatisk freda kulturminne, skal dette varslast kulturminnestyremaktene i Oppland fylkeskommune, slik at vernestyremaktene kan komme på synfaring og ta stilling til om tiltaket kan halde fram, og eventuelt vilkåra for dette.

Planen viser følgjande område med tillatt spreidd hyttebygging:

- E ved Javnin med tillatt inntil 12 hytter
- F ved Taraldstølen med tillatt inntil 6 hytter
- G mellom nørre Veslestølen og Taraldstølen med tillatt inntil 14 hytter
- H ved Viflå med tillatt inntil 4 hytter
- Q nord for Øyangen med tillatt inntil 4 hytter
- S i Øyangslie med tillatt inntil 3 hytter

Område H får vegløyning direkte frå stølsvegen, med avkjøring ca. 65 m nedafor innkjøring til hytteeigdommen gnr. 26, bnr. 194.

Retningslinjer godkjende i kommunestyret den 17.09.98, sak 98/70, og 28.01.1999, sak 99/04.

II Retningslinjer for arealbruk og utvikling

1. Byggeområde, § 20-4, nr. 1

Reguleringsplanar og bebyggelsesplanar skal utformast samsvar med retningslinjer som er utarbeidd og godkjende av kommunen.

I møte mellom private som ønskjer å utarbeide reguleringsplan for hytter og kommunen, jfr. planføresegnene, skal hyttestorleik drøftast, og i prinsippet skal storleiken på hytter tilpassast kvart område etter terrenotype og vegetasjon.

Vern av naturmiljøet skal vera overordna utbyggingsinteressene.

Eksisterande trevegetasjon skal bevarast i størst mogleg grad. Dette skal sikrast ved godkjenning av situasjonsplan ved byggemelding og ved plassering av bygg i terrenget.

For byggeområde der det ikkje er krav om reguleringsplan eller bebyggelsesplan, er det utarbeidd illustrasjonskart som vedlegg til arealdelen.

2. Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF), § 20-4, nr. 2

2.2 LNF-område med spreidd utbygging

All hyttebygging skal i prinsippet lokalisert til byggeområde for hytter. Eksisterande område bør i prinsippet fortettast framfor å byggje ut nye. Planen viser eksisterande hytteområde og nye område som ikkje kjem i konflikt med viltbiotopar, trekkområde, den allmenne ferdseilen og andre særinteresser.

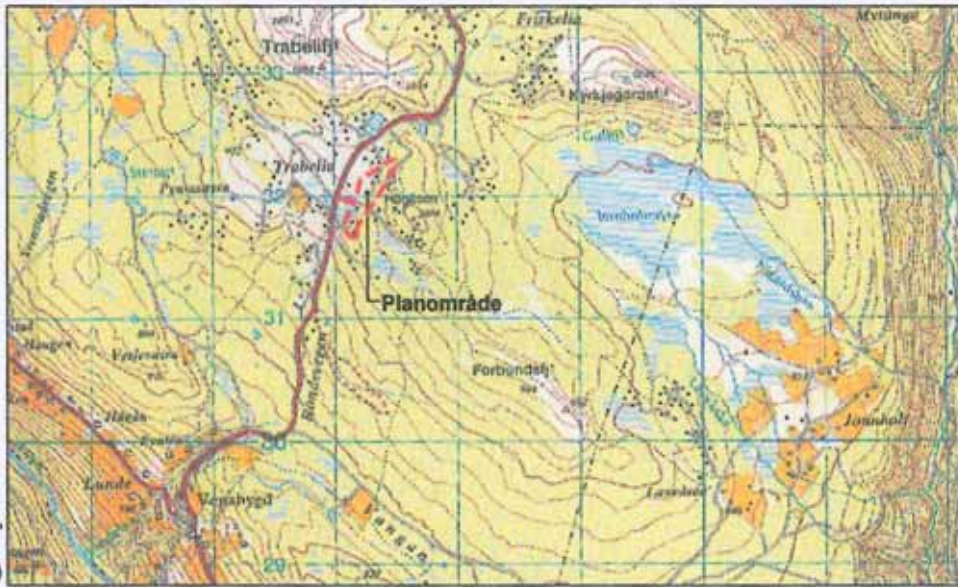
Mindre område med tidlegare godkjende disposisjonsplanar som ikkje ligg inntil, og er ein naturleg del av, byggeområde for hytter, er vurdert som LNF-område med spreidd hyttebygging.

Retningslinjer for spreidd hyttebygging i LNF-område:

- All hyttebygging er forbode i LNF-område, med unntak av dei område som er vist på plankartet med spreidd hyttebygging.
- Vedlikehaldsarbeid etter PBL § 87 er tillatt.
- Nybygg og tilbygg vert ikkje tillatt nær stølsområde. Desse områda vert vist på temakart for kultur. Restaurering og erstatning (ved t.d. brann) av eksisterande hytte med same storleik vert tillatt.
- Utbygging kan skje i samsvar med tidlegare godkjend disposisjonsplan fram til 31.12.2001. Etter den tid går området attende til LNF sone 1.
- I statsalmenningen er det ikkje tillatt med innlagt vatn. I andre hytteområde skal innlegging av vatn, og avlaup med infiltrasjon, avgjerast av kommunen i kvart enkelt tilfelle.
- Det skal ikkje vera lov å setja opp gjerde.

Oversiktskart:

Viser planområdet og atkomst fra Venabygd



(Utsnitt fra M711, Blad 1817 IV fra Statens kartverk)

TEGNFORKLARING

PBL. 25. REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER

H HYTTER

F UTLEIEHYTTER

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

RIKSVEG (RV27)

SPECIALOMRÅDER

FL FRILUFTSOMRÅDE

PRIVAT VEG

P PRIVAT PARKERING

FRISIKTSONE VED VEG

EKVIDISTANSE: 5 M

IKKE OPPRINNELIG MÅLESTOKK



STREKSYMBOLER M.V.

PLANENS BEGRENSNING

GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

BYGGEGRENSE

TOMTEGRENSE

SENTERLINJE VEG

AVLØPSLEDNING

SKILØYPE

PLANLAGT HYTTE

EKSISTERENDE BYGNING

ATKOMST TIL ÉN TOMT

BRØNN MED SIKRINGSSONE

KARTBLAD: ØK CH084-2, CH085-4

Reguleringsplan med bestemmelser for:

SLÅBAKKENE HYTTEOMRÅDE

Eksemplet er ikke i samsvar med vedtatt plan

DATO:

REVISJONER:

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

DATO:

SIGN:

KUNNGJØRING OM OPPSTART

13.10.97

1. GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET

02.07.98

UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I PERIODEN

20.07.98 - 01.09.98

2. GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET

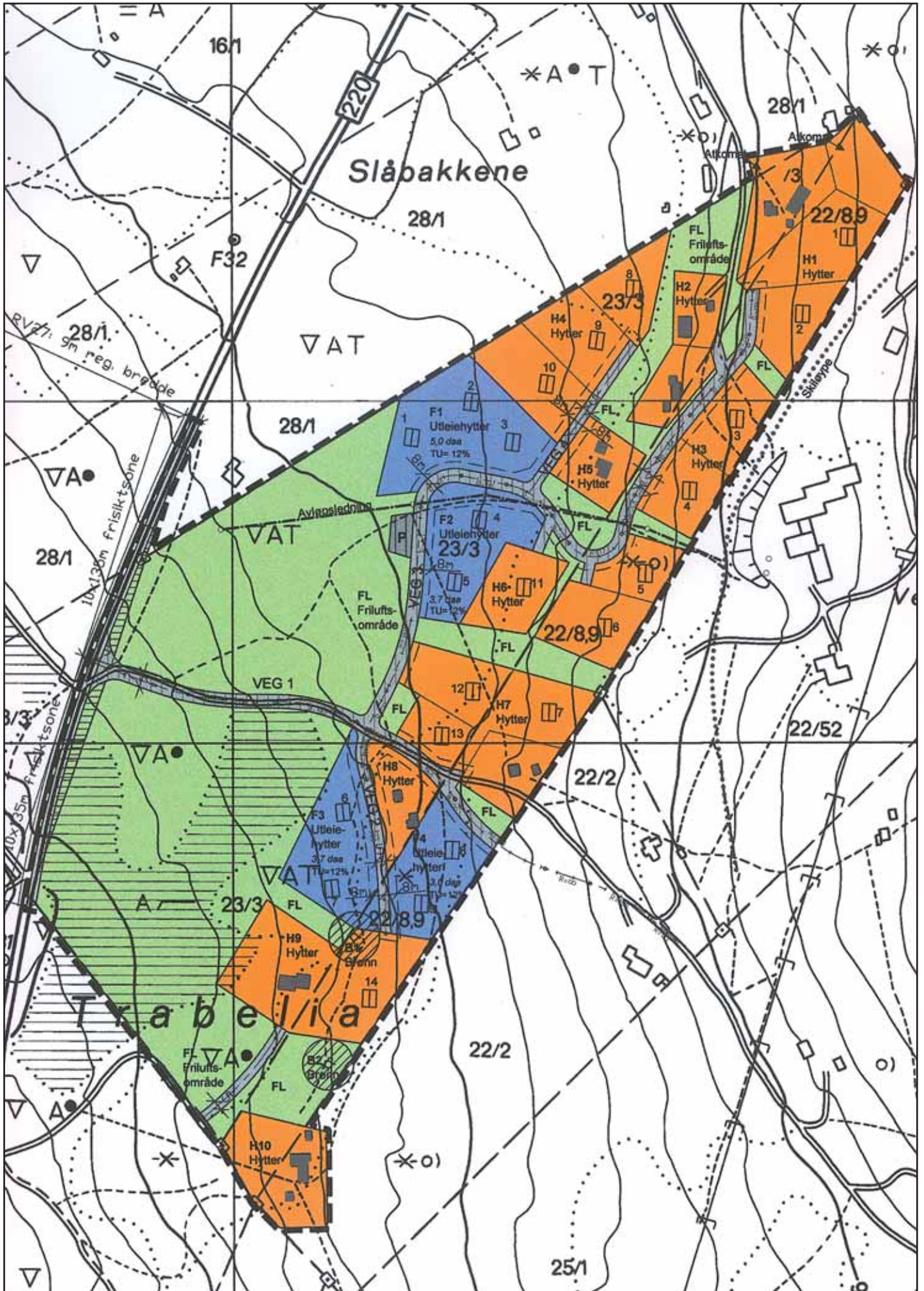
26.08.99

EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN I PERIODEN

BEHANDLING I KOMMUNESTYRET

Asplan Viak as
Elvegt. 19
2609 Lillehammer

Tlf: 61 22 16 80
Fax: 61 22 16 99



SLÅBAKKENE HYTTEOMRÅDE, REGULERINGSBESTEMMELSER

Dette eksemplet er ikke i samsvar med vedtatt plan.

1. INNLEDNING

Avgrønsing av området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Innafor området er arealet regulert til disse formålene:

- byggeområde hytter H1 – H10
- byggeområde utleiehytter F1 – F4
- offentlig veg (RV. 27)
- spesialområde friluftsområde FL
- spesialområde private veier Veg 1 - Veg 4
- spesialområde privat parkering P

2. FELLES BESTEMMELSER

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygningene og opparbeidet atkomstveger og parkeringsplasser. Trasèer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veier, skal reetableres med stedegen vegetasjon. Utbygger har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som utbygginga blir ferdig i feltet. Tomteeierne har ansvar for å sette i stand og så til på tomtene etter hvert som utbygginga blir ferdig. Planutvalget kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner i planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet slike kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringsone på 5 meter, jfr. lov om kulturminner §8. Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

2.1 Plankrav

2.1.1 Tekniske planer

Prosjektmaterialer for veg-, vatn-, avløp- og kabelnett skal legges fram for planutvalget for godkjenning før anleggsarbeidet blir starta opp. Prosjektmaterialer skal ha regler for vern og stell av vegetasjonen i anleggsperioden.

3. BYGGEOMRÅDE FOR HYTTER H1 - H10

3.1 Størrelse, utnytting

Tillatt bruksareal pr. tomt er 140 m². For tomtene 1-7 skal bruksareal fordeles mellom hytte på maks. 100 m², anneks og evt. uthus på hver maks. 25 m². med samlet areal på maks. 140 m². For de øvrige tomtene kan det bygges en hytte på maks. 140 m², eller oppdelt som beskrevet over. For tomt nr. 13 (gnr. 23 bnr. 32) er maksimalt tillatt bruksareal 100 m² inkludert anneks og uthus. Bygges det to eller tre bygninger, skal disse plasseres i tunform og maks. 8 meter fra hverandre.

3.2 Plassering, utforming

Nye hytter skal plasseres som vist på plankartet og slik at de blir best mulig tilpasset terreng og vegetasjon. Hovedmøneretning er langs den lengste delen av bygningen og skal være slik som vist på kartet. Uthus og anneks skal plasseres og utformes i nær tilknytning til hytta. Planutvalget kan bestemme annen plassering enn den som kartet viser.

Utforming av bygningene skal ta hensyn til tradisjonell byggeskikk på stedet og "Designguide for Ringebu". Takvinkel skal være mellom 22 og 27 grader, og taket skal tekkes med torv, tre eller skifer. Høgde på grunnmur eller pilarer for terrasse må ikke være mer enn 90 cm over gjennomsnittlig terreng. Gesimshøgde over grunnmur må ikke være mer enn 260 cm, og mønehøgde må tilsvarende ikke være over 500 cm.

Det skal benyttes matte og mørke jordfarger på fasadene. Store vindusflater kan bare godkjennes når de er delt opp. Alle bygninger og anlegg skal utformes slik at beitedyr ikke kommer til skade.

3.3 Tomta

Inngrep på tomta skal gjøres så skånsomt som mulig for å ta vare på naturpreget. Vegetasjonen, særlig større tre, skal bevares så langt råd er, jfr. pkt 2. Det er ikke tillatt å gjerde inn tomta eller deler av tomta eller å sette opp flaggstang eller portal.

3.4 Vatn, avløp, strøm

Nye hytteeiendommer skal koples til offentlig vatn- og avløpsnett. Alle kabler skal legges i jordgrøft i eller langs atkomstvegene eller i felles grøft med vatn og avløp. Langs eksisterende avløpsledning fra Venastul er det 5 meters byggegrense på hver side.

3.5 Dokumentasjon

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser plassering av bygninger, atkomst, parkering og ledningsgrøft.

For tomter med fall på 1:8 eller brattere, skal det legges ved profiler av eksisterende og nytt terreng med bygning inntegnet i samme målestokk (1:100). Kommunen kan også kreve dette for tomter med mindre terrengfall.

4. BYGGEOMRÅDE FORRETNING, UMLEIEHYTTER F1 – F4

4.1 Størrelse, utnytting

Maksimal utnytting på hver tomt er $TU=12\%$ fordelt på så mange utleieenheter som planen viser.

4.2 Andre bestemmelser

For utleiehyttene på F1 – F4 gjelder bestemmelsene under pkt. 3.2 - 3.5 foran.

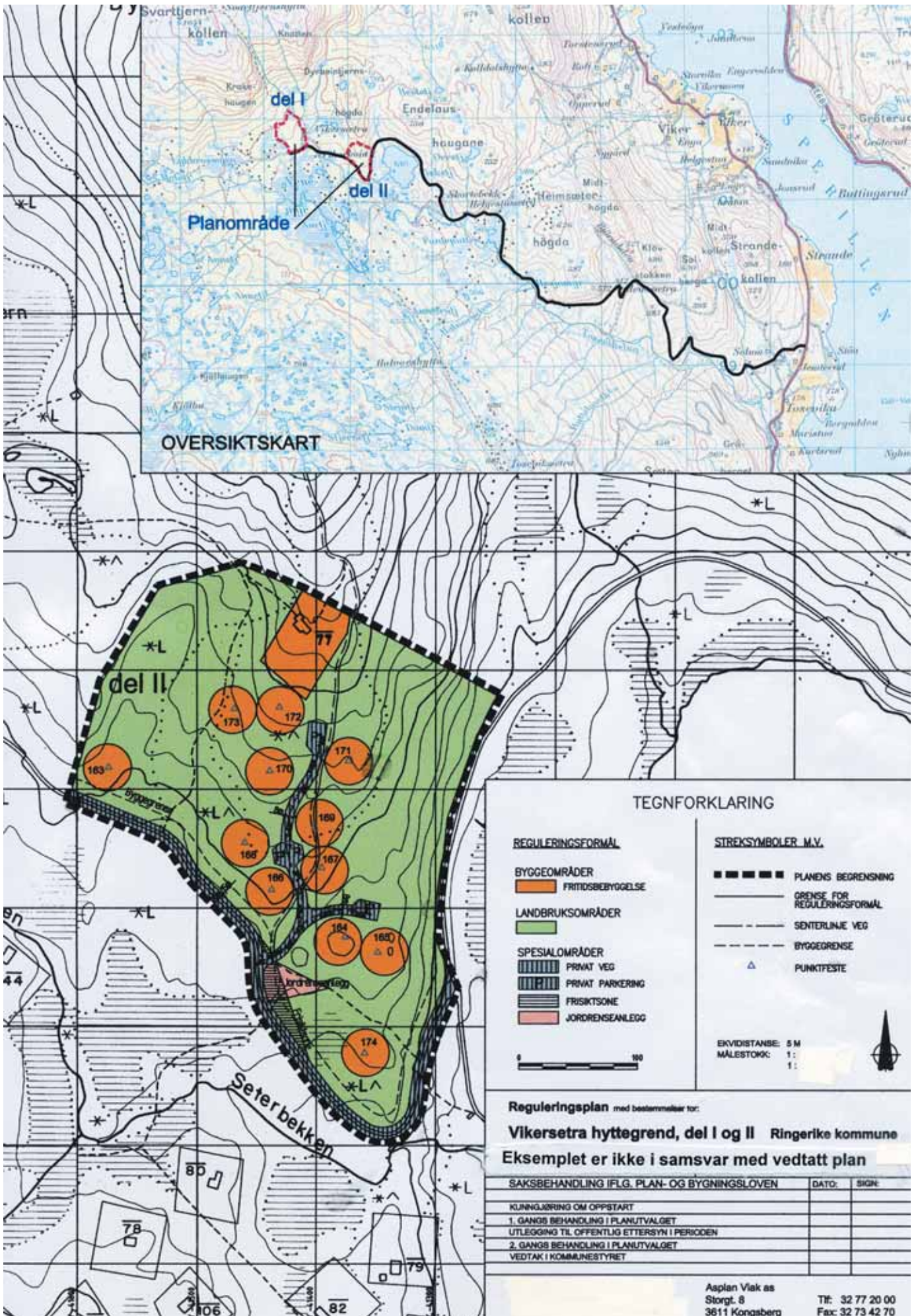
5. SPESIALOMRÅDE

5.1 Private vegger og parkering

Vegene 1 - 4 er regulert til privat veg. Nye samle- og atkomstveger skal opparbeides inntil 4 meters bredde og med møteplasser innafor regulert vegbredde. Der skjæring og fylling kommer utafor regulert vegbredde, blir vegarealet utvidet tilsvarende. Alle vegger skal brøytes og gi helårs atkomst til tomtene. Parkering er ikke tillatt langs disse vegene. Gjesteparkering kan skje på regulert parkeringsplass P. Under utbygging av området kan denne plassen nyttes som riggplass.

5.2 Friluftsområde FL

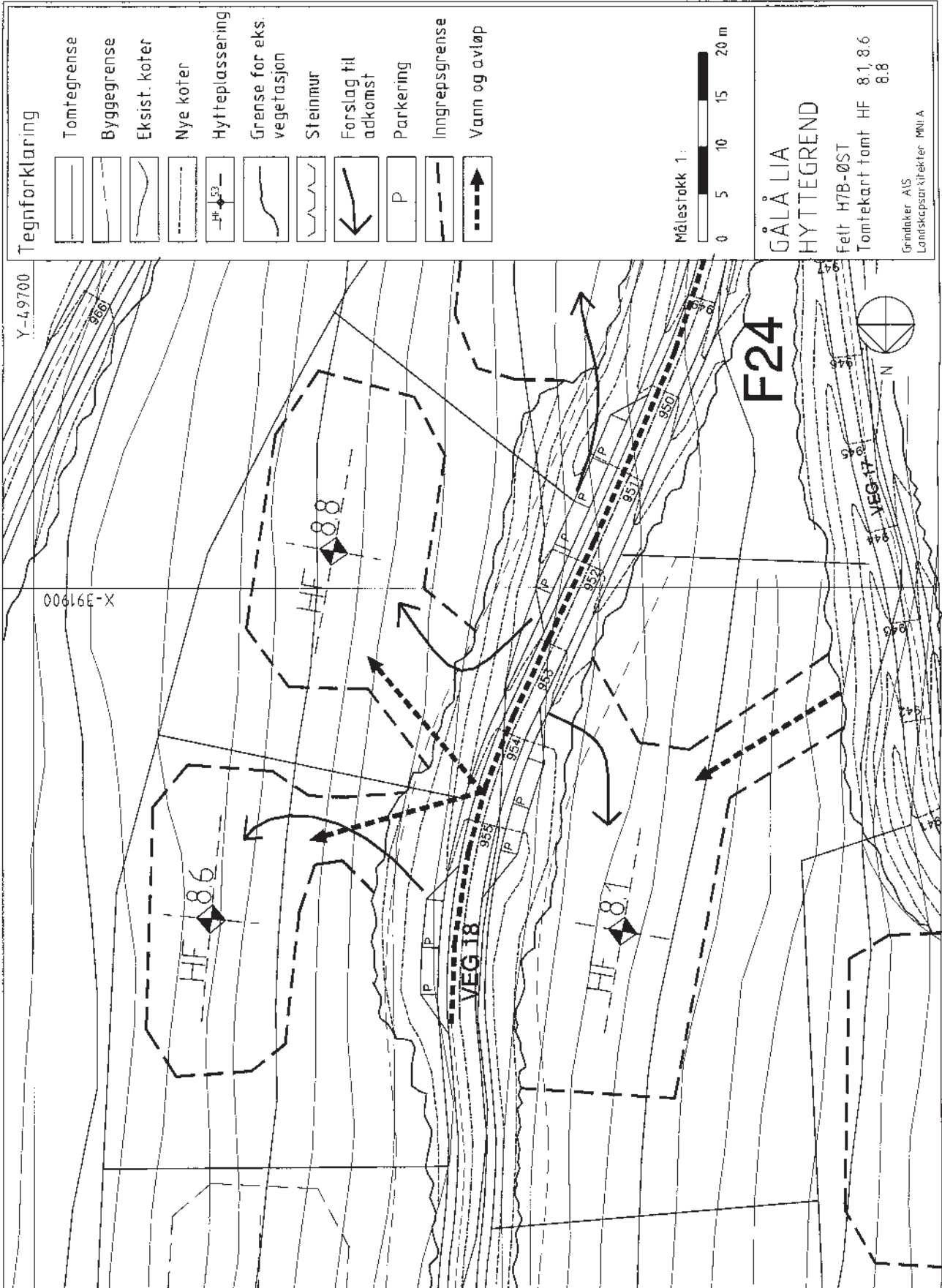
I friluftsområdene skal vegetasjonen bevares. Kommersiell skogsdrift er ikke tillatt, men grunneier kan i samråd med kommunen drive plukkhogst innafor reglene for vernskogpleie. Det kan opparbeides stier og løyper gjennom forsiktig rydding. Trasèene kan justeres for å få best mulig tilpasning til terreng og vegetasjon. Viktige skiløyper kan prepareres maskinelt. Der ledningstrasèer må føres gjennom friluftsområdet, skal de planeres og tilsåes med lokale vegetasjonsarter for å ta vare på naturpreget.

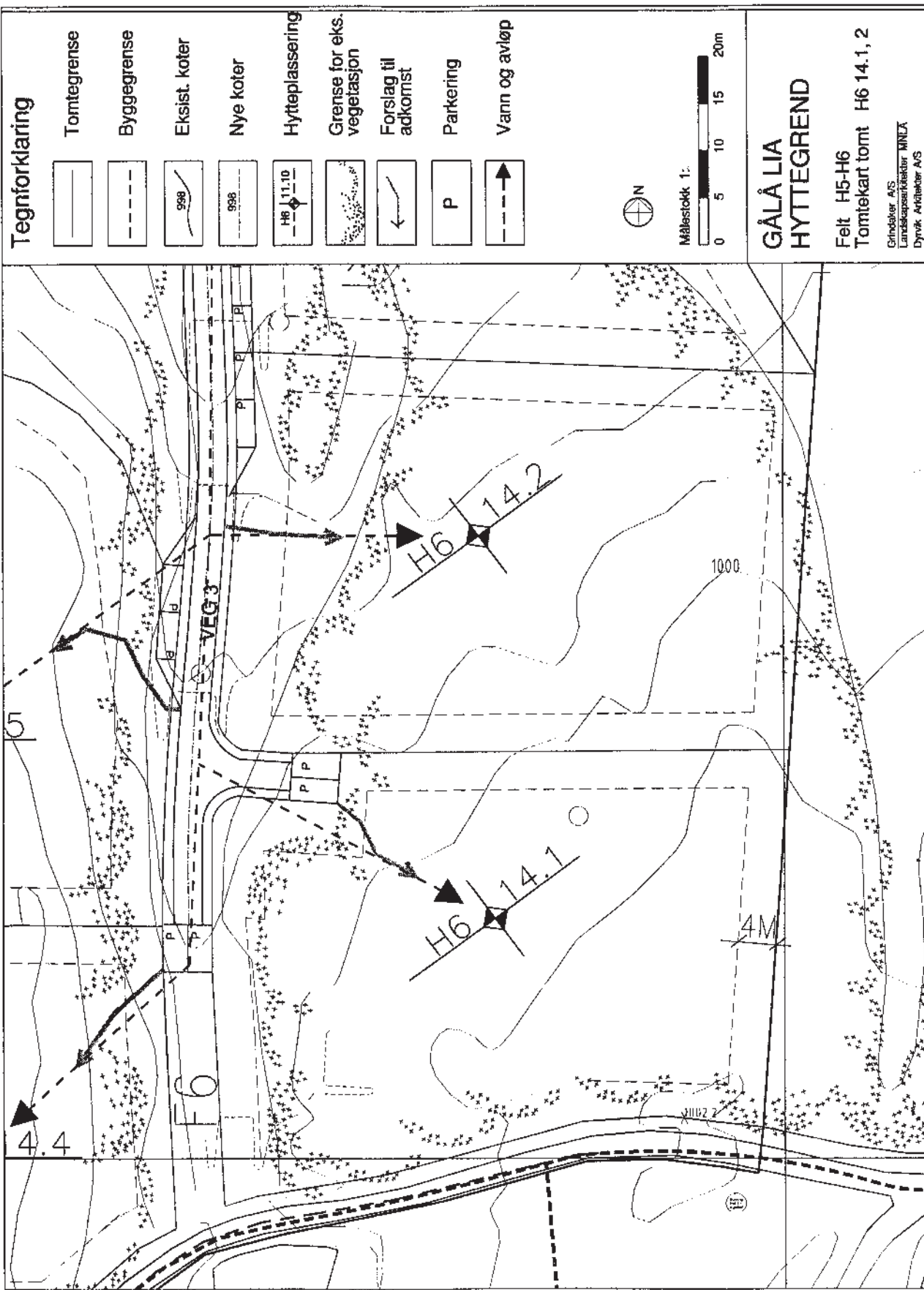


Eksempel på retningslinjer for hyttebygging

Retningslinjer for hyttebygging

1. Det skal fortsatt føres en restriktiv hyttepolitikk i Lillehammer kommune. Dette gjelder både arealdisponering og hyttenes størrelse.
2. Det er spesielt viktig at snaufjell og områder i overgangen mellom skog og snaufjell holdes fri for videre hyttebygging.
3. Kulturlandskap og eksisterende setertun bør bare i spesielle tilfeller utnyttes til hyttebygging.
4. På østsida konsentreres nye hytter om Nordseterområdet, hvor de kan knyttes til det offentlige vann- og avløpsnett. Byggeområdene på Nordseter og på Sjusjøen bør holdes atskilt. Arealene mellom kommunedelplanen for Nordseter og reguleringsplanen for Heståsen bør derfor beholdes som landbruks-, natur og friluftsområde.
5. På vestsida er det særlig viktig å unngå videre hyttebygging i de nord-vestlige områdene, Auggevatnet - Skjellbreidfjellet.
6. Hyttefeltet ved Korstjernet bør likevel kunne fullføres i samsvar med reguleringsplanen.
7. Unntak fra punkt 5 kan videre bli aktuelt i området Korstjernet - Bleikesetra - Bjørkestylen. Her bør mulighetene for moderat hyttebygging kunne vurderes, under forutsetning av at det utarbeides ei samla analyse av det nevnte området. Grunneierne bør samarbeide om dette.
8. Også ved Sjøgvatnet bør mulighetene for moderat hyttebygging kunne vurderes. Det forutsettes ei samla analyse av Sjøgen-området. Grunneierne bør samarbeide om dette. Det gjøres oppmerksom på at det finnes automatisk freda kulturminner i Sjøgen-området.
9. Hyttebygging bør som regel skje i felt og på grunnlag av reguleringsplan.
10. Det må legges vekt på god tilpassing av hyttene i terrenget. Terrengtilpassinga bør illustreres i reguleringsplanen.
11. I reguleringsplanen må det redegjøres for konsekvenser for kulturlandskap. Eksisterende setertun må ikke forstyrres av hyttebygging. Hyttene skal ved plassering og utforming underordne seg lokal egenart. Jordfarger anbefales.
12. Nye hytter skal ikke beskjære sammenhengende urørte naturområder eller attraktive friluftsområder.
13. Nye hytter må ikke forstyrre trekkveger for vilt og viktige områder for hønsefugl.
14. Utbygger må søke å avklare forhold til eventuelle beiterettigheter.
15. Hyttebygging som kan utløse vegutbygging utenom hyttefelt bør unngås.
16. Hyttenes størrelse bør begrenses:
 - I regulerte områder på Nordseter: Maks. 120 m² hytte pluss maks. 30 m² uthus.
 - Langs Mesnaelva: Utvidelser til utover 50 m² eller mer enn 50 % tillates ikke.
 - I kommunen for øvrig: Maks. 90 m² inkl. uthus. Utvidelser av eksisterende hytter utover dette eller mer enn 50 % tillates ikke.





Tegnforklaring

- Tomtegrense
- Byggegrense
- Eksist. koter
- Nye koter
- Hytteplassering
- Grense for eks. vegetasjon
- Forslag til adkomst
- Parkering
- Vann og avløp



Målestokk 1:



**GÅLÅ LIA
HYTTEGREND**

Felt H5-H6
Tomtekart tomt H6 14.1, 2

Grøndøder AS
Landskapsarkitekt MNLA
Dyrvik Arkitekt AS

17

Litteratur

17.1 Veiledere

Miljøverndepartementet

Miljøverndepartementets basisveiledere er under revisjon. Sist oppdaterte utgave er lagt ut på departementets nettsider, www.planlegging.no, der også de øvrige veilederne fra departementet fins.

Kommuneplanens arealdel.

Veileder T-1382. 1. november 2001

Reguleringsplan. Bebyggelsesplan.

Veileder T-1381. 1. november 2001

Kartgrunnlag for plan- og byggesaksbehandlingen.

Veileder T-1324. Juni 2001

Grad av utnytting.

Veileder T-1205. April 1997 (under revisjon)

Estetikk i plan- og byggesaker.

Veileder T-1179. April 1997 (MD og KAD)

Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss.

Veileder T- 1443. Juni 2005. (MD og LMD)

St. meld. Nr. 21 (2004-2005)

Regjeringens Miljøvernpolitikk og Rikets Miljøtilstand

St. meld. Nr. 29 (1996-97) Regional

Planlegging Og Arealpolitikk

St. meld. Nr. 39 (2000-2001) Friluftsliv.

Ein veg til høgare livskvalitet

Landbruks- og matdepartementet

Normaler for landbruksveier med byggebeskrivelse. Veileder M-0677 B. Juni 1997

Direktoratet for naturforvaltning

Naturvennlig tilrettelegging for friluftsliv.

DN-håndbok 3. 1993

Gamle veger og vegfar. Bruk - vern - vedlikehold.

DN-håndbok 5. 1994

Naturforvaltning i kommunene – en oppslagsbok.

DN-håndbok 12. 1997

Norsk institutt for naturforskning, NINA:

Hyttebygging i Norge - en oppsummering og vurdering av ulike miljø- og samfunnsmessige effekter av hyttebygging i fjell- og skogtraktene i Sør-Norge». NINA oppdragsmelding 709, september 2000.

Energi- og miljøriktig fritids- og turistutbygging.

Sluttrapport feb. 2004. Kjell Gurigard m.fl.

Stikkordregister

A		I	
arealbruksformål	45, 46	infiltrasjon	28, 47
arealdelen	23, 37, 38	infiltrasjonsareal	29
arealplanmøte	54	inngangsportaler	36
atkomst	29, 46, 47	inngjerding	16, 36
atkomstveg	30, 39, 46	J	
automatisk freda kulturminner	12	jordkabler	30
avkjørsler	51	jordskifte	26
avløpshåndtering	27	K	
B		kabelanlegg	30
beitedyr	16, 20, 35	kartgrunnet	45
beiterett	35	klage	44
biologiske toaletter	28	klimavernsone	22, 46
brøyting	11, 27, 30, 47	konsekvensutredninger	55
bygningsskropper	32	kulturminner	12, 25, 39, 47
D		kunngjøring	26
disposisjonsplaner	53	L	
drikkevann	27	landbruksområde	9, 16, 46, 51
E		landbruksveg	29
egnethetsvurderinger	39	landskap	32, 39, 46, 49
eiendomstomt	48	landskapsvernområder	9, 12
energiforbruk	8, 31	lebelter	22, 31
estetikk	16, 50, 54	lisider	16
F		lokalklima	21, 33
fareområde	39	M	
fargebruk	34	masterplan	41
felles atkomstveg	30, 47	materialbruk	32, 50
fellesområde	46, 49, 52	møneretning	32, 48
festetomt	48, 53	N	
flaggstenger	51	nasjonalparker	9, 39
Forskrift om vannforsyning og drikkevann m.m	27	naturgrunnet	15
fortetting	8, 11, 40	nedslagsfelt	9, 47
forurensingsloven	28, 49	nyere tids kulturminne	13
friluftsliv	15, 46	nyplanting	20
friluftsløven	15	næringsutvikling	23
friluftsområde	15, 46, 55	O	
friområde	46, 50	offentlig ettersyn	26, 44
frisiktsone	47	oppstartmøte	54
G		P	
gjerder	35, 51	parkeringsplass	20, 47, 52
gjesteparkering	47	planbeskrivelse	28, 49, 53
grad av utnytting	49	plankartet	28, 45, 48
grunneiere	25, 40, 49	privat veg	30, 46
gruppering	17, 32	private planforslag	44
grøntområde	24, 39, 43, 46	privatrettslige forhold	49
H		privét	51
helningsgrad	18, 32	punktfeste	48, 51
helårsveg	29, 40		
hovedmøneretning	48		
hytteplassering	41, 43, 48		
hyttepolitikk	7, 23, 25, 37		

R

regulerings- og bebyggelsesplaner	26, 44, 54
reguleringsbestemmelser	28, 31, 49
reindrift	9, 15, 25
reiseliv	11, 23, 41
rekkefølgebestemmelser	39
renovasjon	49, 51
resipient	28
revegetering	20

S

sammenhengende naturområder	7, 39
samråd og medvirkning	40, 54
seterbebyggelse	8, 13
sikringssoner	28
skjæring/fylling	29
skråningsutslag	19, 29
Snøskuter	39
sommerveg	29, 47
spredt utbygging	41
strøm	27, 30, 39, 51

T

tak	50
taktekking	50
teknisk infrastruktur	27
terrasser	34
terreng	32, 48, 50
terrengingrep	27, 29, 32
tilknytningsplikt	28
tundannelse	32

U

utbyggingsmønster	12, 23, 37
utleiehytter	45

V

vann- og avløpsplan	28
vannforsyning	27, 47, 50
vannforsyningskilde	47
varmeisolering	31
vassdrag	9, 27, 39
vegetasjon	43, 46, 50, 54
vegetasjonsbelte	20, 46, 50
vegnormal	29, 51
vernskogområder	39
villrein	9, 12, 15, 39
vilt	9, 12, 39
vindskier	33
vindussprosser	33
vinterbrøyting	27, 30, 47



Utgiver: Miljøverndepartementet
Flere eksemplarer av denne
publikasjonen kan bestilles fra
Statens forurensningstilsyn (SFT)
Strømsveien 96
Postboks 8100 Dep., 0032 Oslo
Telefon 22 57 34 00 Telefax 22 67 67 06

<http://www.sft.no/skjema.html>
E-post bestilling: bestilling@sft.no

Lay-out: twm reklamebyrå
Opplag: 4000/November 2005
Trykk: Kursiv AS

<http://www.planlegging.no>
<http://www.miljo.no>
T-1450 ISBN 82-457-0389-3

