

Fra veileder [T-1450](#) (link) Veileder for hyttebygging:

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.

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.

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.

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

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.

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

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 bevares uberørt

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 lokalklimaet, og skogrydding kan gi betydelig mer vindutsatte områder. Dette vil i sin tur gi vesentlig

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 tunnånnelse der det er flere hytter i samme område
- Legg vekt på kvalitet og helhetlig utforming og utførelse både på tomteopparbeidelse og hytte

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 klimavernsoner 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.

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

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 terreng-

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 bygdelag 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 veier, både i anleggsperioden og etterpå.
- Nye og større hytter kan bryte stilmessig med eldre og relativt små hytter.

Mulig framgangsmåte

Ved fortetting er prosessen med lokalisering og dimensjonering av fortettingsområdene 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 fortettingsstrategi i kommuneplanen:

Lokalisering og dimensjonering av fortettingsområder 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

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.

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.

FRA RAPPORT RAMBØLL/NORSK TURISTUTVIKLING

Link rapport: [Revisjon T-1450](#)

- Det bør vektlegges hva som bidrar til god kvalitet i omgivelsene og for ulike målgrupper i områder med fritidsbebyggelse.

mv. Utvidelse og fortetting av eksisterende fritidsboligområdet vil kunne øke disse konfliktene. Vi har sett starten på dette, men i framtida må en forvente at brukerkonfliktene bli en stadig større utfordring. Hvordan kan dette håndteres på et tidlig planstadium, og hvordan kan planleggingen bidra til å redusere konfliktene i etablerte områder og områder som utvides. Dette er viktig for trivselen, attraktiviteten og verdien av området i et langsiktig og bærekraftig perspektiv.

Sikre attraktive områder

Hvordan sikre attraktive områder f.eks. med infrastruktur tilrettelagt barn og unge. Hvordan sikre gode kvalitative løsninger for fritidsboligområder både lokalt og som en del av det store natur- og kulturlandskapet. (Landskapsanalyser som grunnlag for konsept)

Fortetting

Fortetting – hvordan og hvilke områder egner seg for fortetting i fjellet, i områder nær lokalbefolkning, ved kysten? Hva bør det tas hensyn til ved fortetting? Vi ser i dag økte konflikter i tradisjonelle og attraktive fritidsboligområder både ved kysten og i fjellet – der det er et press for å utvikle flere tomter, mens de som har fritidsbolig fra før føler at dette reduserer verdiene i området. Kunnskapsinnhenting på dette feltet kan både gå på konkrete erfaringer og gode eksempler på ny arealbruk, og på modeller for samarbeid, informasjon og gjennomføring

Innspill til ny veileder

Konflikter mellom den tradisjonelle bruken av området, for eksempel beitebruk og setring – og ny bruk som utbyggingsområde og område for rekreasjon, må omtales i veilederen. Konfliktnivået øker ofte ved større utbygginger og fortetting. Et annet svært aktuelt tema er konflikter mellom eksisterende fritidsboligeiere og grunneierne i området ved etablering av flere fritidsboliger; nye felt eller fortetting av eksisterende. Friluftsområder og deres «kvaliteter» satt opp mot videre utvikling av utbyggingsområdene må omtales i veilederen. Kvalitetsvurderinger av eksisterende situasjon og bruk bør gjøres i alle planfaser.

Innspill til ny veileder

Temaet medvirkning omtales i andre veiledere – men forhold spesielt knyttet til planlegging av fritidsbebyggelse bør inn i denne veilederen. Noen stikkord knyttet til spesielle hensyn ved involvering under planlegging av fritidsbebyggelse:

- Eierne av eksisterende fritidsbebyggelse bor ofte med noe avstand til planområdet – dette betyr at for eksempel folkemøter bør arrangeres i forbindelse med helg/ferier for å nå flere, samt spesielle hensyn knyttet til annonsering av planarbeid
- Områder for rekreasjon er sårbare for nye tiltak – interessekonflikter grunneiere og eksisterende fritidsboligeiere
- Beite- og utmarksressurser settes i spill, partene som ivaretar disse interessene må tas med tidlig i planprosessen
- Fortetting er en aktuell problemstilling – skaper stort engasjement og interessekonflikt, god informasjon og medvirkning viktig
- Potensielle nye fritidsboligeiere har ingen talspersoner i tidlig fase av planleggingen. Hvordan representeres de interessene disse måtte ha?

Innspill fra offentlige aktører på kommune- og fylkesnivå:

- Dette er et kjent problem i kommuner med gamle reguleringsplaner hvor langsiktige utbyggingsmønster blir utfordret av ønsket om fortetting. Det kan også veldig ofte dreie seg om at man ikke så for seg en fremtidig realitet i at det skulle komme ønske om å regulere da man vedtok den opprinnelige planen. Klare anbefalinger i forhold til maks utnyttning av området, men samtidig forebygge at det skal gå automatisk i at samtlige fritidsboligområder skal fortettes. Det er også en kulturarv å bevare fritidsboligområder med spredt bebyggelse. Disse har oftest ivaretatt landskaphensynet i større grad enn tettbygde felt.