



Planlegging av fritidsbebyggelse

Lise Solbakken

1. Desember 2022



Ny veileder er publisert

- Del 1 - hvilke hensyn må vi ta?
- Del 2 - hvordan gjør vi det ?
- Målgruppe: kommuner, statlige og regionale myndigheter, planleggere, utbyggere, organisasjoner



Landskap



Foto: Liv Kirstine Just-Mortensen

Stedsutvikling



Foto: Jan Hausken

Naturverdier



Foto: Lise Solbakken

Stedbunden næring



Foto: Bjørn Casper Hørgen



Foto: Jan Hausken



Friluftsliv



Foto: Bjørn Casper Hørgen

Regionale og interkommunale planer løser felles utfordringer



Regional plan for Hardangervidda

2019–2035



Hardangerviddarådets anbefaling 19.09.2019

Vedtatt av

- fylkestinget i Telemark 12.12.2019
- fylkestinget i Vestland 9.–10.06.2020
- fylkestinget i Viken 18.–19.06.2020

Stadfestet av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 01.10.2021

Omfatter deler av kommunene

- Tinn og Vinje i Vestfold og Telemark fylke
- Eidfjord, Ullensvang og Ulvik i Vestland fylke
- Hol, Nore og Uvdal og Rollag i Viken fylke

Raudt lys for seks av ti villreinområde

Seks av ti nasjonale villreinområde oppfyller ikkje regjeringa sin kvalitetsnorm for kor god tilstand eit villreinområde skal ha. Det viser Miljødirektoratet sin trafikklysmoell for villrein.



Dette bilete av villrein er tatt der toppstasjonen til turistdestinasjonen Eidfjord Resort er planlagt plassert i Sysendalen ved Hardangervidda.

FOTO: HARDANGERVIDDAS VILLREINUTVALG

Foto: Per Jordhøy



Kommuneplanens samfunnsdel fastsetter hyttepolitikken

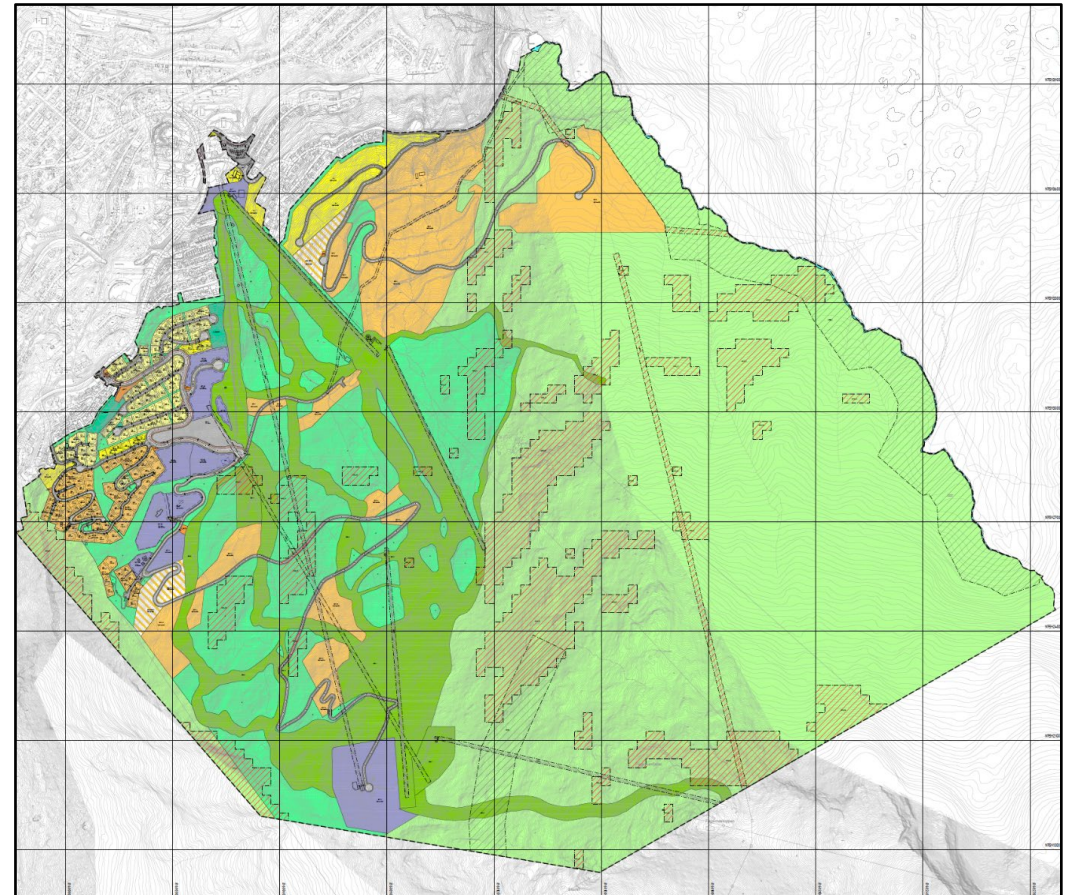
- Hvilken karakter skal fritidsboligområdene ha?
- Hvor omfattende skal ny utbygging være?
- Hvor raskt skal utbyggingen skje?
- Hvilke områder kan fortettes?
- Hvordan kan fritidsbebyggelsen bidra til lokal verdiskaping og samfunnsutvikling?
- Hvor skal sentrumsfunksjoner dekkes?
- Skal det tillates fast bosetting i fritidsboligområdene?
- Skal eldre bygningsmiljøer utvikles til reisemål og fritidsboligområder?
- Hva er konsekvenser for kommunale tjenester og kommunens økonomi?



Samfunnsdelen til Hol kommune

Kommuneplanens arealdel avklarer utbyggingsmønstre og gir rammer for utbygging

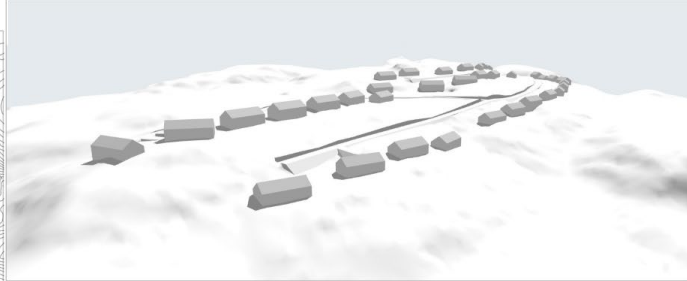
- Bygger på langsiktig arealstrategi og oppdatert kunnskap om miljøverdier og brukergrupper
- Fortetting reduserer arealbeslag og transportbehov
- Tidligere godkjente områder vurderes før nye områder legges inn
- Arealregnskap viktig
- Langsiktige utbyggingsgrenser bør fastsettes



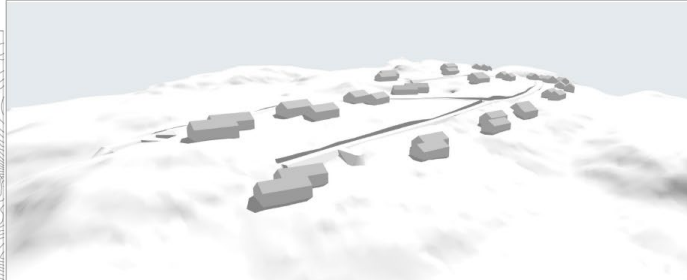
Bygningstypologi og arealbeslag



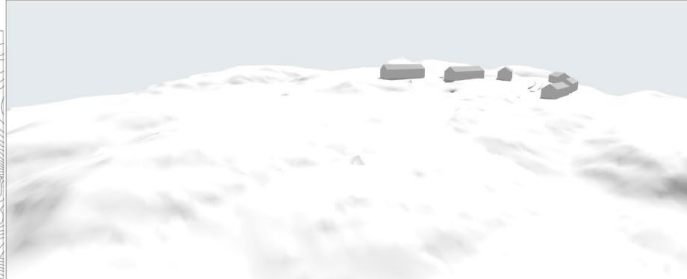
36 enheter i 36 enkelt hytter. Samlet BYA totalt 3.780 m². Areal til vei 4.690 m²



36 enheter i 18 dobbelthytter. Samlet BYA totalt 3.780 m². Areal til vei 4.690 m²



36 enheter i 6 leilighetsbygg. Samlet BYA totalt 1.860 m². Areal til vei 1.890 m²



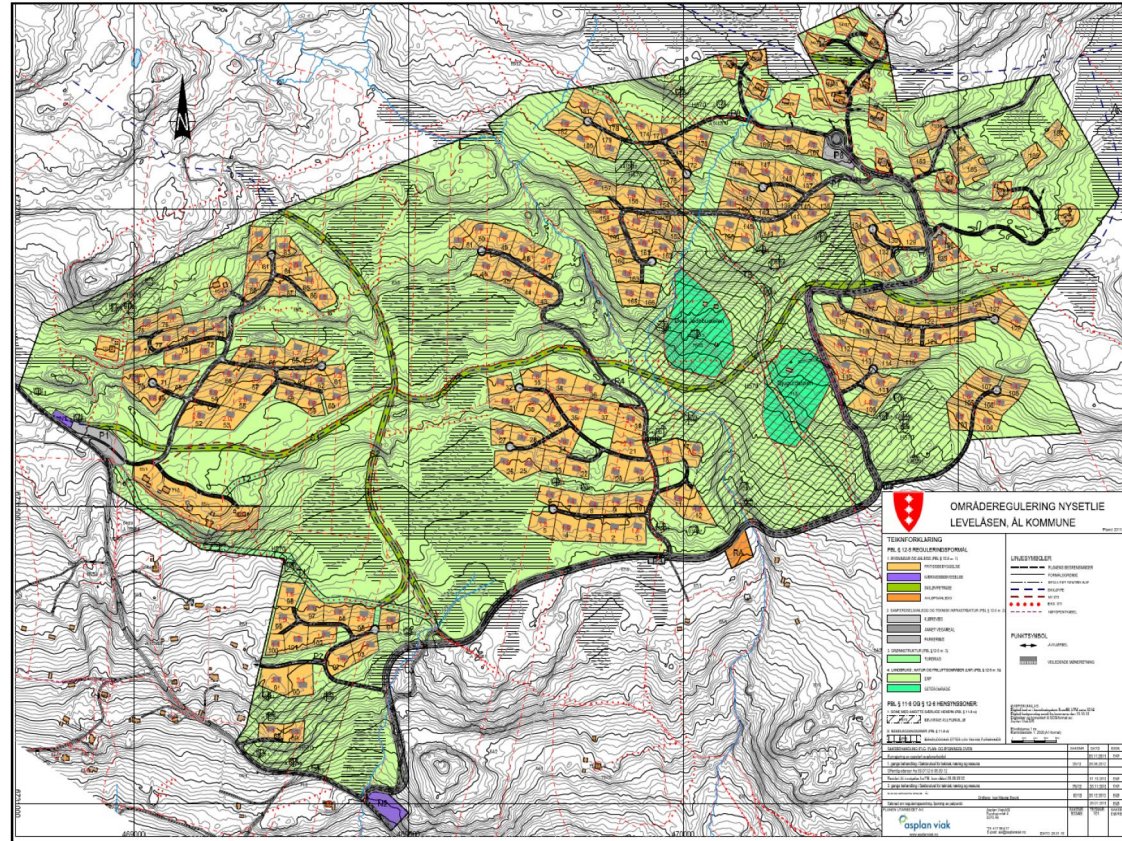
De store fritidsboligområdene må planlegges som steder

- Helhet sikres gjennom kommunedelplan eller områderegulering
- Prinsipper for by- og tettstedsutvikling må legges til grunn:
 - Fortetting og avgrensning mot LNFR-områder
 - Sentrumsområder med konsentrert bebyggelse, korte avstander og gode møteplasser
 - Grønne korridorer
 - Bebyggelse tilpasset stedet og lokal byggeskikk
- Private utviklingsplaner må utarbeides i tett dialog med kommuner og regionale/statlige myndigheter



Foto: Asplan Viak

Fritidsbebyggelse bør planlegges uavhengig av eiendomsgrensener



Reguleringsplaner sikrer kvalitet gjennom planløsning og bestemmelser



Foto:Lise Solbakken

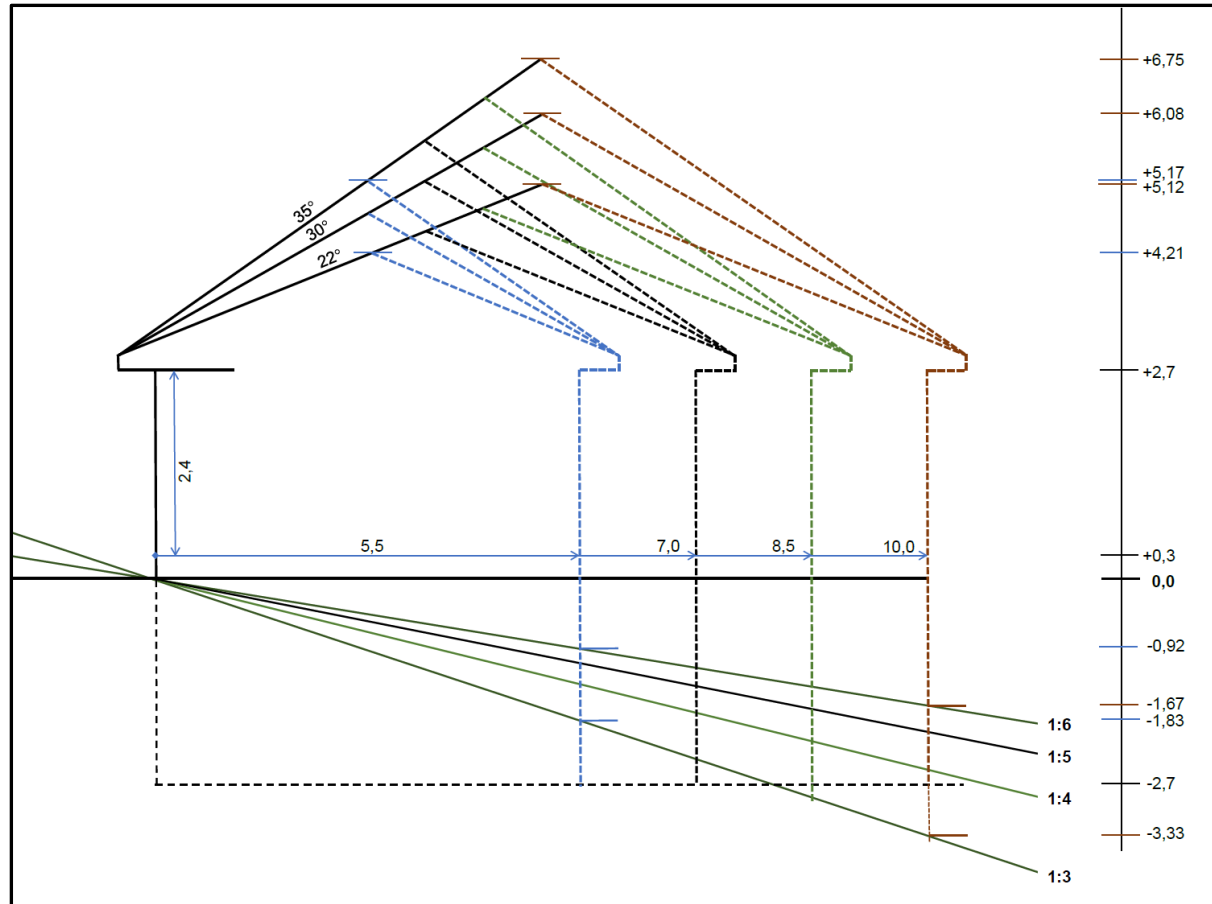


Foto: Bjørn Casper Horgen



Foto: Bjørn Casper Horgen

Bebyggelsen må tilpasses landskap og terreng



Illustrasjon fra veilederen, KDD

Foto: Norsk turisutvikling



Medvirkning forebygger konflikter

- Skal gjennomføres i alle planprosesser
- Må være reell
- Næringsaktører, organisasjoner, hytteeiere, fastboende
- Ta hensyn til hytteeiere som ikke er innbyggere



Foto: Rambøll

Nye bærekraftige løsninger

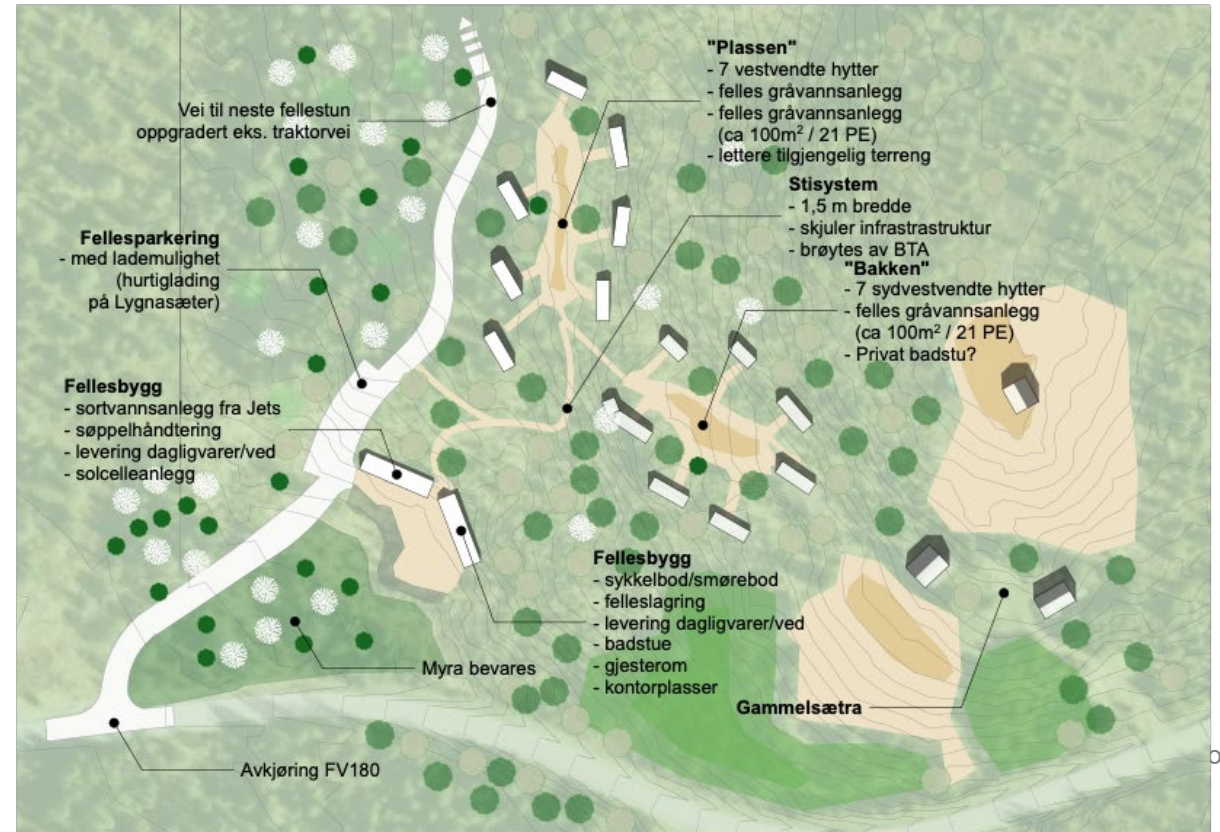
Nationen | #Motkultur

Hytte-Norge må se klimaendringene i øynene

Hytte-Norge står overfor et nødvendig skifte. Framtida krever klimavennlige hytter som ikke er i konflikt med viktige naturområder eller sårbare arter, og som samtidig tilrettelegger for miljøvennlig transport til og fra hyttene.



Klima og miljø: Fotavtrykket må reduseres dersom hyttene skal bli mer bærekraftige. Illustrasjon: Stiv Kuling Arkitekter / Sognefjord Utvikling



Nasjonale føringar ved planlegging av fritidsbusetnad

- Fylkeskommunane bør vurdere å utarbeide regionale planar for fjell- og kystområde med stort utbyggingspress og viktige natur- og friluftsverdiar.
- Kommunane bør vurdere behovet for interkommunale planar der fritidsbusetnaden kryssar kommunegrenser.
- Kommunane bør fastsetje ein politikk for fritidsbustader i samfunnsdelen til kommuneplanen.
- Omsynet til klima, klimatilpassing og samfunnstryggleik må følgjast opp.
- Langsiktige utbyggingsgrenser, omfang og lokalisering av nye fritidsbustader, bør avklarast i arealdelen i kommuneplanen. I fjell og utmark bør fritidsbustadområda avgrensast mot samanhengande natur- og friluftsområde og viktige område for landbruk, reindrift og andre næringar. Ein bør unngå nye hytteområde i og over skoggrensa. Langs kysten og langs vatn og vassdrag må omsynet til natur og friluftsliv, landskap og kulturmiljø takast hand om.
- Omsyn til naturgrunlaget for samisk kultur, næringsutøving og samfunnsliv skal sikrast.
- Fortettingspotensialet bør kartleggjast og utnyttast før det blir lagt til rette for utbygging i nye område. Dette er særleg viktig i område med utbyggingspress. Ny utbygging bør skje i tilknytning til eksisterande byggjeområde og infrastruktur.
- Viktige friluftsområde og samanhengande grøntstrukturar gjennom byggjeområda bør takast vare på. Det er viktig å unngå utbygging på myr. Ny utbygging må vere tilpassa landskap og terreng, og det bør leggjast vekt på minimering av inngrep.
- Det må leggjast til rette for god medverknad for dei som blir råka, inklusiv brukargrupper som treng særskilt tilrettelegging. Det skal leggjast til rette for konsultasjon med lokale samiske interesser.
- Planlegginga skal baserast på oppdatert, kartfesta og erfaringsbasert kunnskap om viktige verdiar. GIS-analysar er viktig for å visualisere og effektivisere planlegginga.

