

**Fritidsbustadnotat**  
**Formannskapet den 25.mai 2022.**

## Innhald

1 Samfunnsdelen .....	2
2 Arealdelen .....	3
3 Status .....	3
3.1 Tal fritidsbustader .....	3
3.2 Areal rekna som eksisterande bygd område .....	9
3.3 Innspel som blir vurdert innlemma i ny KPA .....	10
3.3.1 Lykkja .....	11
3.3.2 Fortetting av 30/1 – teig 2 .....	11
3.3.3 Nytt område til fritidsbebyggelse, 3/24 og 3/16 .....	11
3.3.4 Dalestølen .....	12
3.3.5 Grønslie .....	13
3.3.6 Beitostølen fjellandsby, FH1 .....	13
3.3.7 Område til fritidsbustadar, Sørre Veslestølen .....	13
3.3.8 Liahaugstølen .....	14
3.4 Tilbakeføring av areal .....	14
3.4.1 Meir om verknaden ved å ta ut arealet ved Gravfjellet .....	17
3.5 Andre område som er vurdert tatt ut av arealdelen .....	29
3.6 Utbyggingstakt .....	31
4 Forslag til nye føresegner og retningslinjer .....	32
5 Utbyggingsgrense .....	33
5.1 Forslag til fullstendig utbyggingsgrense .....	35
6 Bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad .....	38
7 Retningslinjer for etablering av solcelleanlegg .....	39
8 Fortetting .....	40
8.1 Fortetting i nye planar/revidering av planar .....	41

## 1 Samfunnsdelen

I **kommuneplanen sin samfunnsdel** blei det utarbeid ein strategi for både deltidsinnbyggaren og klima og miljø.

Status nov 2020: ***I helgene kan Øystre Slidre ha rundt 8000-12000 deltidsinnbyggjarar, fordelt på 3532 hytter, 1070 leilegheiter og 550 stølshus (her blir over 60 % brukt som hytte). Hyttene blir besøkt ulikt og ujamt og dette kan gi utfordringar i helse- og omsorgstenester og akutttilbod. Det gjev også eit større behov for tilrettelegging i lokalsamfunnet for ulike tilbod og aktivitetar. For å møte dei nasjonale føringane rundt arealbruk vil kommunen leggje vekt på å fortette dei eksisterande hytteområda og slik redusere trongen for nye utbyggingsareal.***

### Deltidsinnbyggaren

Strategiar:

- *Me skal ha tett dialog med hyttelaga (og årlege møter) og invitere deltidsinnbyggaren til å engasjere seg i dagleglivet og i utviklinga av lokalsamfunnet.*
- *Me skal sikre god tilgang til rekreasjonsområde i nærleiken av alle hytteområda, for i større grad unngå å nytte bil.*
- *Me skal vektlegge potensielle konflikhtar rundt ulik bruk av utmark sterkare i kommunal planlegging.*

### Klima og miljø

Strategiar:

- *Me bør unngå omdisponering av dyrka og dyrkbar mark, myr og skog med god bonitet.*
- *Me skal ha fokus på fortetting av hytte- og bustadområde og slik i større grad unngå urørte områder. Ved utarbeiding av område- og detaljplanar skal det vere strengare krav i reguleringsføresegna i høve til miljø og klima.*
- *Me skal bidra til å etablere fritidseiningar som i utbygging og drift har positiv klimaverknad, m.a. gjennom kommunen si satsing på Klima+.*
- ***Nye reguleringsplanar skal i større grad ha føresegnar som bidreg til Noreg blir eit lågutsleppsamfunn og omstiller næringane.***
- *Me skal arbeide for reduksjon av klimagassutslepp og lokale miljøureiningar gjennom påverknad og tilrettelegging for val av utbyggingsløyser og bruk av energikjelder.*
- *Me skal arbeide med tilrettelegging for miljøvennleg transport, både med el-bil, off. transport og tungtransport.*

## 2 Arealdelen

### I planprogram til kommuneplanen sin arealdel...

*...Det er fleire utbyggingsområde for fritidsbustader som ikkje er utbygd eller ferdig detaljregulert i planperioden. Det vil sei at det er mykje areal som er satt av til fritidsbustader, men som framleis ikkje er nytta. Utlegging av nye område for fritidsbustader må difor vera knytt til område som allereie er sett av til utbygging i eksisterande KPA/KDP, ligge i direkte nærleik til slike område eller til planlagd VA-utbygging. **Kommunen vil vurdere å ta ut område som over lang tid har vore sett av til utbygging av fritidsbustader, men som ikkje har blitt realisert.** Dette vil særleg vera aktuelt for avsette område som ikkje er knytt til større utbyggingsområde, då kommunen ikkje ynsker nye «satellittar» for fritidsbustader.*

*I KPA vil me vurdere potensialet for betre utnytting av avsette, men ikkje utbygde areal for fritidsbustader og potensialet for fortetting i allereie utbygde område. Det er tidlegare blitt utarbeidd eit notat for estimert fortetting i ulike område i Øystre Slidre. Arbeidet med KPA må sjå på tiltak for å få til dette. Ein strategi er å auke utnytting av tomtene, ein annan er mindre tomter, slik at ein i realiteten bygg tettare. Kommunen ynskjer å regulere minimumsutnytting i større grad i denne samanhengen.*

*Me vil gjennom prosjektet Klima+, der målet er å etablere fritidsbustader som i utbygging og drift har positiv klimaverknad, utvikle verkemiddel som bidreg til å nå målet i prosjektet. Me vil i KPA utarbeide retningslinjer og føresegner som bidreg til klimavenleg og berekraftig utbygging og drift av fritidsbustader.*

## 3 Status

### 3.1 Tal fritidsbustader

Under finn ein ei oversikt over areal som er mogleg å få realisert til fritidseiningar (då meiner administrasjonen både hytter og leilegheiter regulert både til fritidsbustader og næringseiningar). Tala er omtrentlege og vil ikkje bli endelege før ein evt. vedtatt reguleringsplan. Nokre plassar er tala basert på ein fortettingsnøkkel som ligg inne i dei ulike karta, eller det er gjort ei utrekning av areal, minus infrastruktur (omkring 40%, basert på tidlegare planar) og ein tomtestørrelse på 2 daa. Tomtestørrelsen er truleg noko stor, men oversikten gir ein god oversikt over kva som er mogleg å få bygd ut.

Totalen i Gravfjellet når planen blei lagt (i 2013) ut til offentleg ettersyn var 780 tomter. Kva som er igjen av det er noko vanskeleg å estimere nøyaktig, men anslaget som var i 2013 på at det skulle byggast 40-60 hytter i området i året, var å ta hardt i, som også Statsforvaltaren påpeikte den gong.

Det er i dette dokumentet ikkje gjort ein gjennomgang av alle **vedtekne reguleringsplanar** i kommunen, for å sjå på «tomtereserven» i eksisterande reguleringsplanar. Difor syner ikkje tala tomter/areal som ligg inne i vedtekne reguleringsplanar. Det vil truleg liggje inne tomter og areal i kvar reguleringsplan, som ikkje blir bygd ut. Dette gjeld spesielt i område som er mindre sentrale.

På Beitostølen er derimot er fleire reguleringsplanar ferdig utbygd eller vil snart vera ferdig utbygd, og grunneigarar/utbyggjarar oppleve at dei ikkje har igjen tomter/areal til sal. Her er det fleire moment:

- Vi går no frå to kommunedelplanar og ein kommuneplan til ein kommuneplan for heile kommunen, og i praksis vil kommunen har ein «bank» med areal avsett til utbygging for heile kommunen.
- Dei ulike områda møter ulike etterspurnad i marknaden, og området på Beitostølen vil truleg møte ein annan marknad enn i resten av kommunen.
- I fritidsmarknaden er det etterspurnad etter frittliggjande hytter, tettliggjande hytter i felt og fritidsleilegheiter

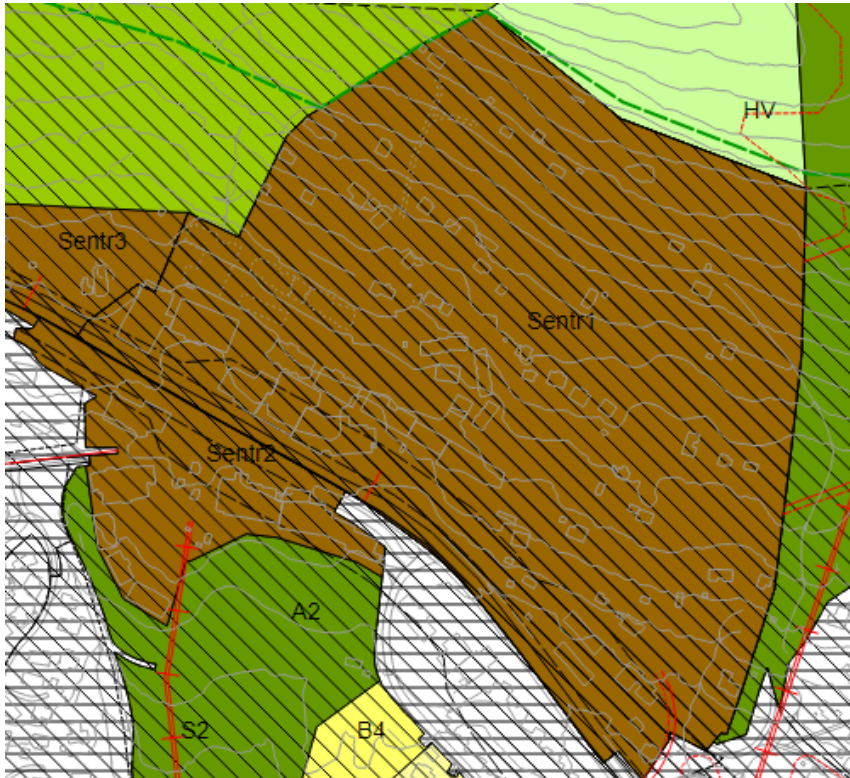
Som tabellen nedanfor syner, er det rikeleg med areal avsett til framtidig utbygging.

Område	Daa	Tal tomter/hytter	Tal einingar (omtrentlege tal)
Beitostølen – sentr1	Ca 122	IR	980 (60m2)
Beitostølen – Stjørrtjednlie		142	320 (80 m2)
Gravfjellet – H1		100	
Gravfjellet – H2	2574	175 (truleg noko lågt)	
H3 + H4 + B1 (Gravfjellet, v/Yddin)	698 (93 + 118 daa er reelt til utbygging)	70-80 (truleg noko lågt)	
H5 (Gravfjellet)	424,6 daa	120-140 hytter	
H6a, b og c (Gravfjellet)	364 daa + 99 da + 105daa = 568 daa	150-170 hytter (truleg noko høgt grunna rasfare)	
Luskeråsen/Hestkampen /Jødmannstølen		246	
Javnlie		260	
Øyangen (sør)		100	
<b>Totalt</b>		<b>1408</b>	<b>1300</b>
			(totalt = 2708 = 62 år med utbygging med 43 einingar i året/22 år med 120 einingar i året)

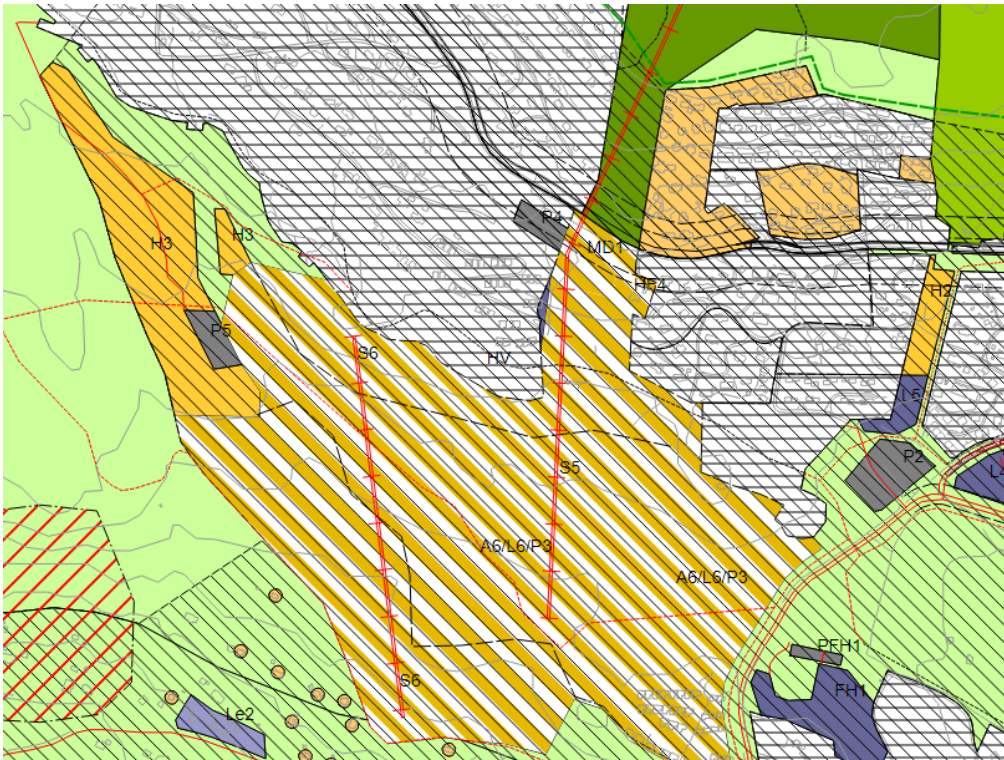
Som ein føresetnad kan det reknast at omtrent 25-30 % av arealet blir til tomter (ref. Robølshøvdaplanen, 430 daa/101 tomter), og at omkring 20-40% går vekk til infrastruktur.



- **Beitostølen: Sentr1** – tett utnytting. Potensialet for omtrent 980 einingar i området. Her blir det bygd i høgda, med 4,5 etasjar i utrekninga.



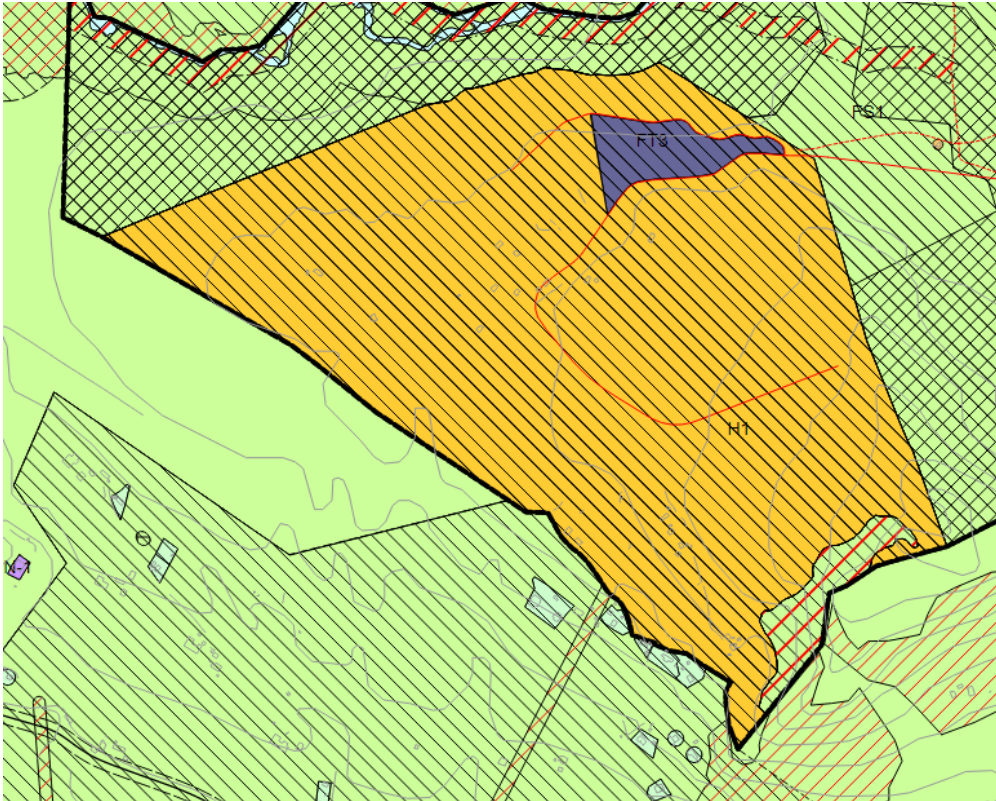
- **Stjørrtjednlie** – høg utnytting. (Omtrentleg 162 hytteeiningar + leilegheiter/høg utnytting 320 einingar = totalt 460 einingar).



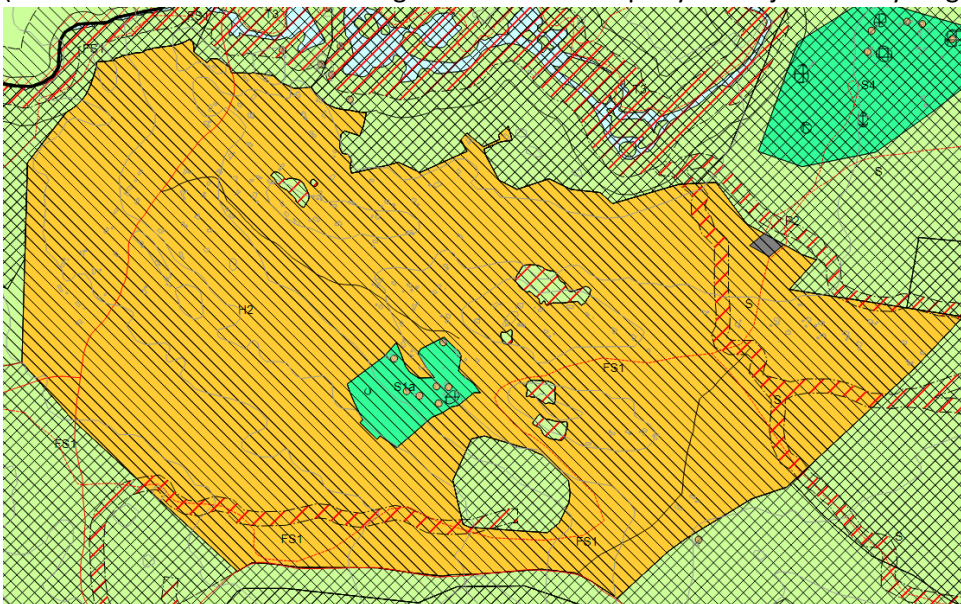


- **Gravfjellet**

**H1, Robølshøvda.** Her er deler av arealet i dag regulert gjennom reguleringsplan (øvre del). Det er omtrent regulert 100 tomter, kvar på 1-1,5 daa. Det er mykje areal igjen i området som kan regulerast til hytteområde gjennom reguleringsplan.

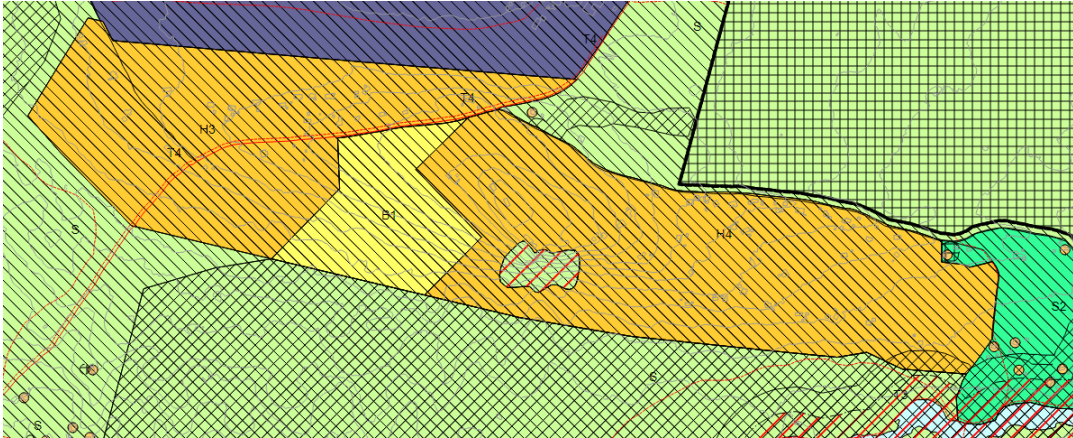


- **Gravfjellet - H2** er 2574 daa. Truleg areal til minst **175 hytter** til i dette området, grovt rekna (tatt vekk areal til infrastruktur og tenkt rundt 2 daa pr hytte. Ikkje tett utnytting.

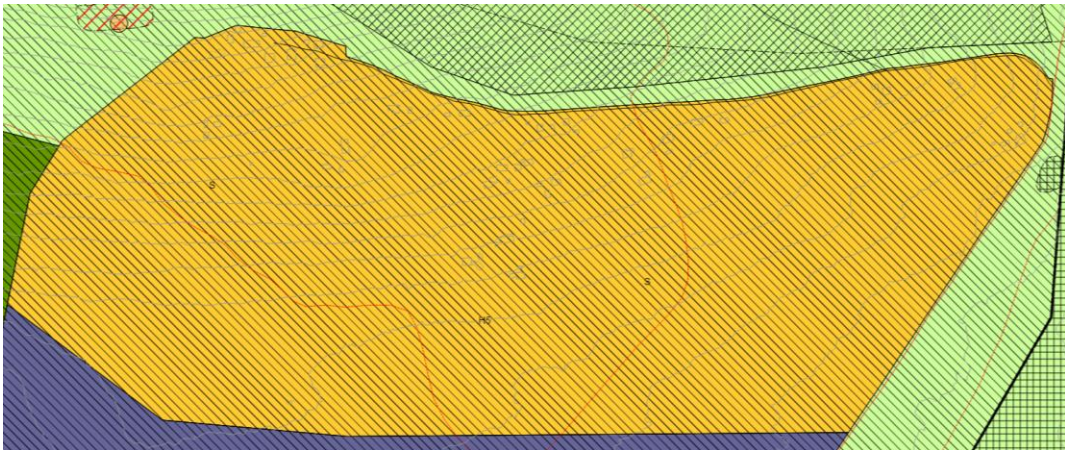


- **Gravfjellet sør for Yddin fjellstogo, H3 og H4 + B1** er nesten 700 daa = omtrent 93 + 118 daa som er reelt å bygge på. Det kan gje ei maksimal utbygging på **70-80 hytter**. For areala i Gravfjellet er det ikkje laga ein nøkkel for utbygging, slik det er i Javnlie.

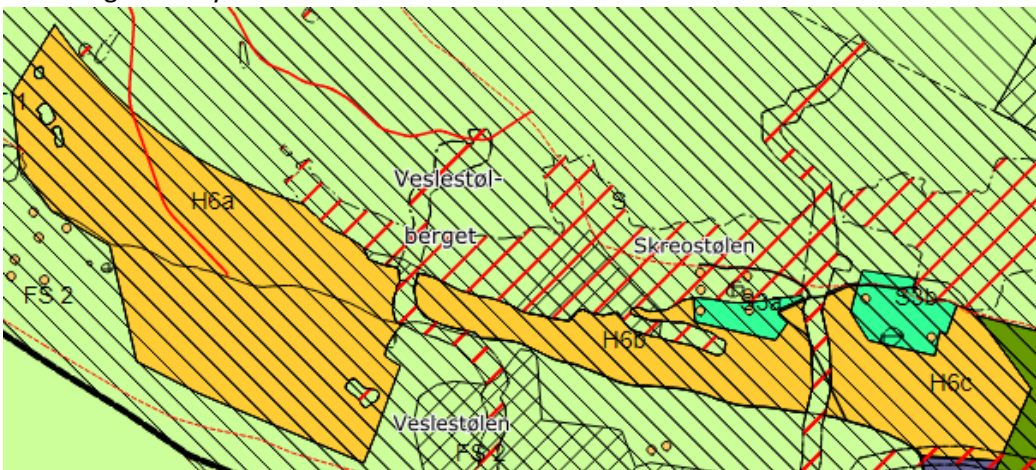




- **Gravfjellet, H5** – arealet er på 424 daa, truleg mogleg med rundt 120-140 hytter

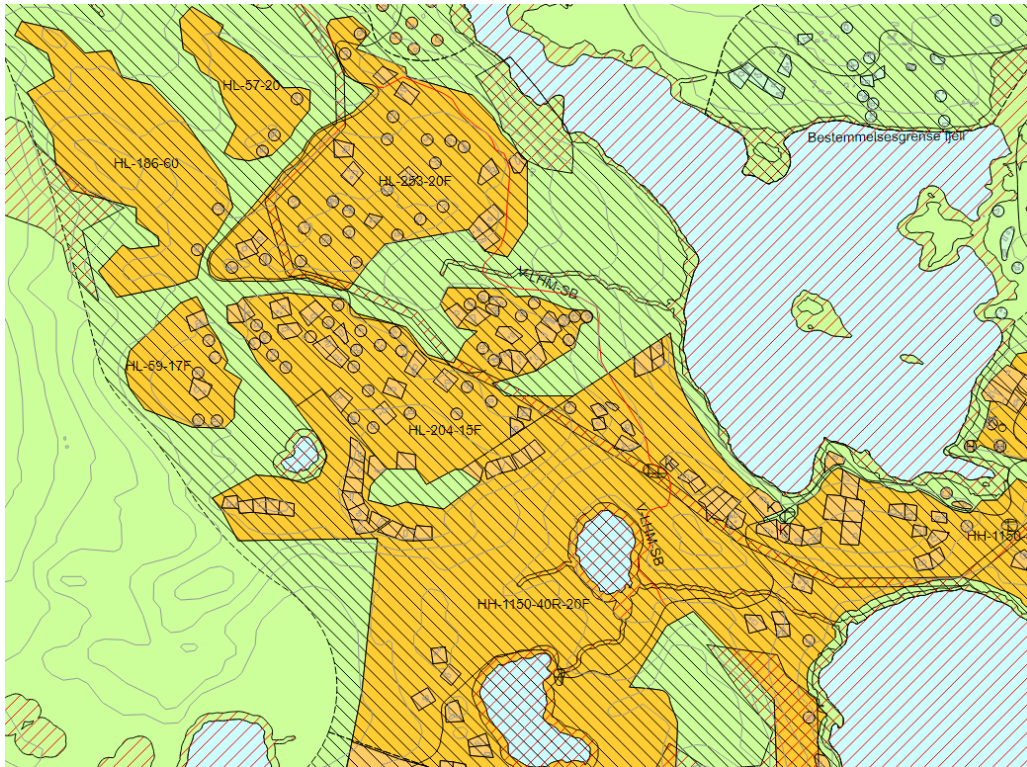


- **Gravfjellet, H6a, b og c.** Totalt er arealet på 568daa, truleg mogleg å få til 150-170 hytter, kanskje noko mindre grunna faresoner, som det ikkje er tatt tilstrekkeleg omsyn til i utrekning av tal hytter.

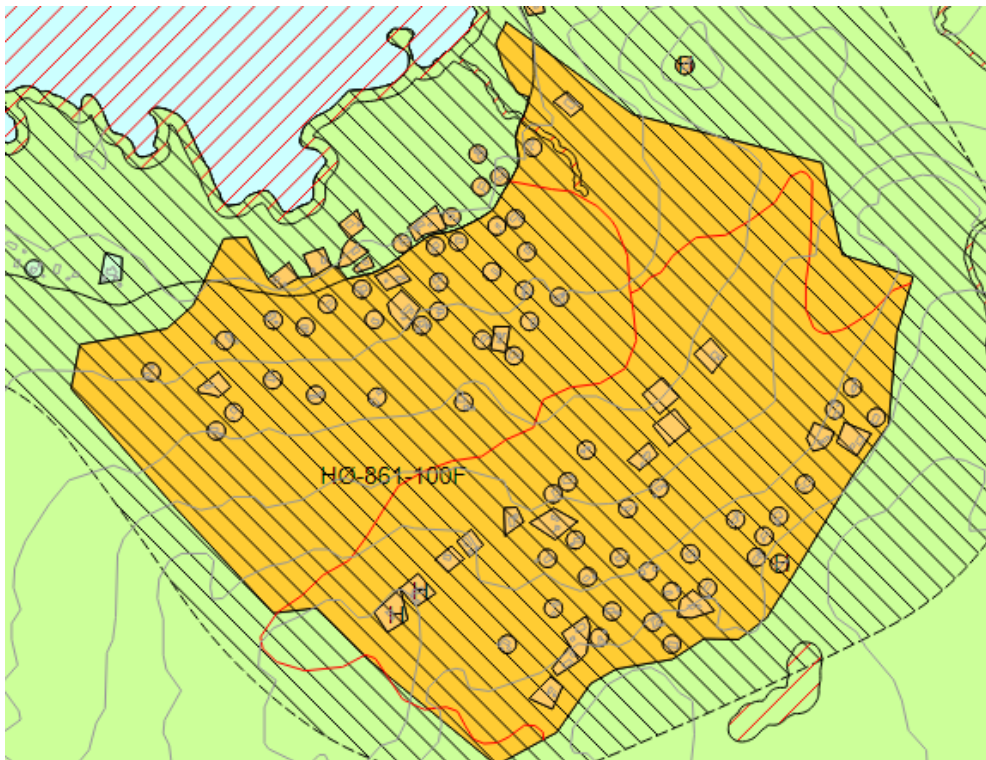


- **Luskøråsen**  
 $60+20+20+17+15+20+20+8+5+80 = 246$  hytter.

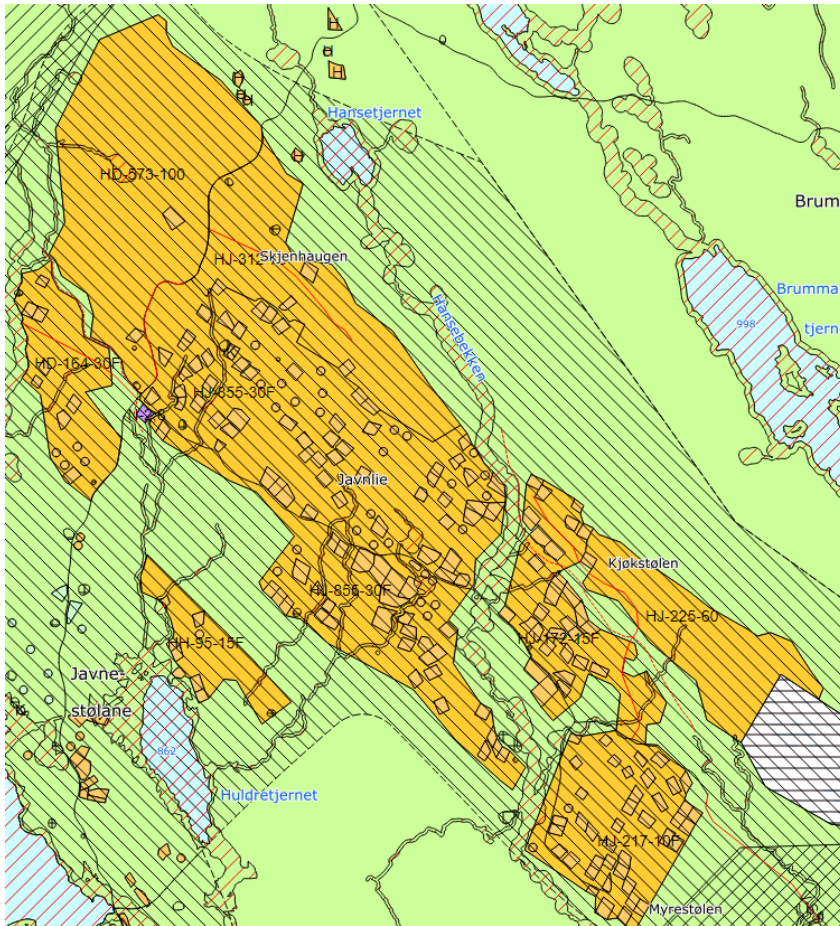




- **Øyangen sør.** Her ligg potensialet til fortetting på rundt 100 hytter til, området er på 861 daa. Kan truleg få til enda større utnytting av arealet. Ei VA løysing her vil ikkje bli etablert eller drifta av kommunen.



- **Heile Javnlie.** Her det laga utbyggingsnøkkel  $60+10+15+75+30+15+30+100 = 335$  hytter = låg utnytting, truleg fleire einingar ved høgare utnytting.

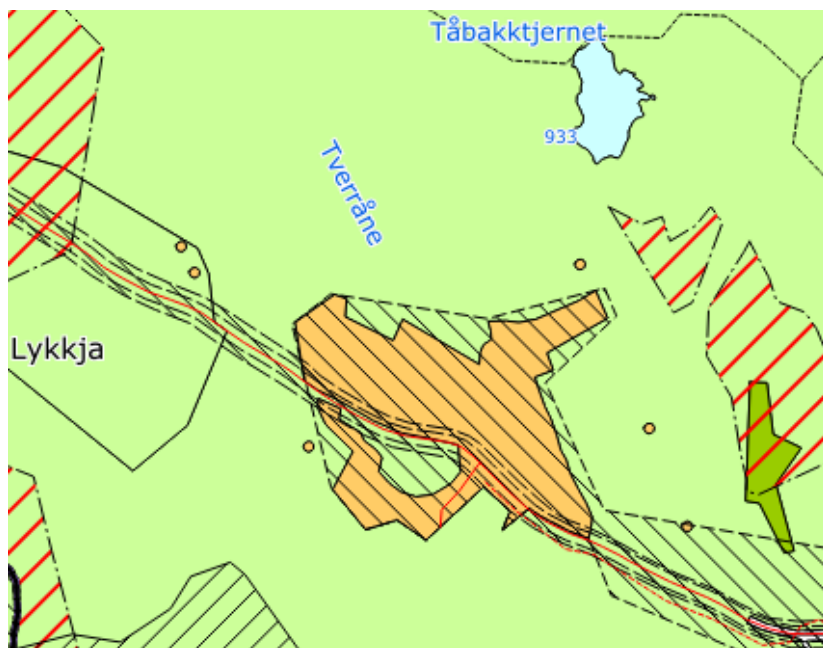


### 3.2 Areal rekna som eksisterande bygd område

Dette er regulert areal, som noverande byggeområde, ikkje framtidig (som dei over). Her er det ikkje reguleringsplan, men det er delt i frå tomter og bygd hytter på areala.

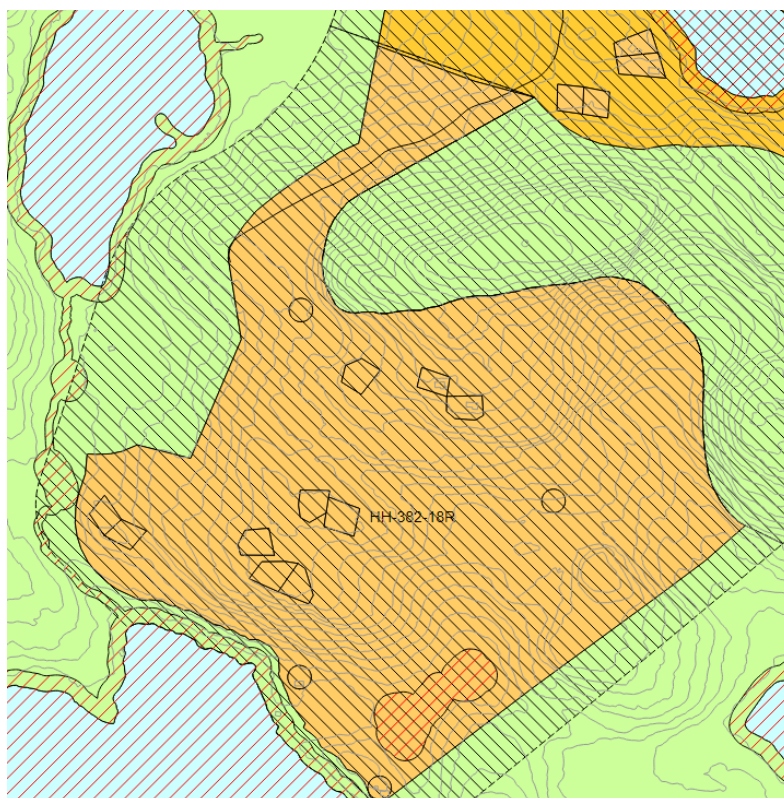
**Tåbakke ved Lykkja** **MÅ HA NYTT KART!** 160 daa: 35 hytter der i dag. 6 ubygde tomter. Bratt i området + bekk/elv. Truleg mogleg å få noko foretting, men ikkje store einingar.





### **Jødmannstølen**

Areal som er noverande område for fritidsbebyggelse. Totalt areal på 382 daa og kan truleg ha 18 tomter/hytter til. I dag er det 4 hytter i området og 10 ubygde tomter. VA-løysing her vil ikkje bli etablert eller drifta av kommunen.



### **3.3 Innspel som blir vurdert innlemma i ny KPA**

Desse innspela er ikkje med i reknestykket i kapittel 3.1. Alle tal er estimat og vil ikkje bli endelege før ein evt. reguleringsplan. Innspela kom inn til fristen 01.02.22, vidare har kommunen bedt om eit

underlag til kommuneplanen sin arealdel si konsekvensutgreiing, som seinare vil påverke om dette styrkjer eller svekker grunnlaget for å ha arealet med vidare.

### 3.3.1 Lykkja

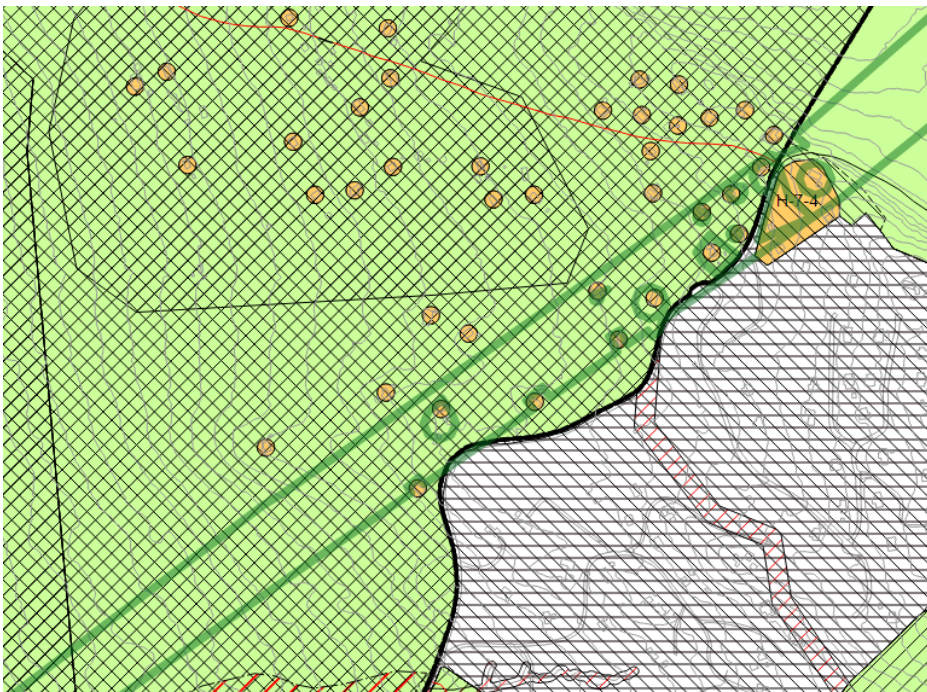
Her er det kome innspel på utviding av eksisterande område, det vil resultere i fire nye hyttetomter.

**NYTT KART.**



### 3.3.2 Fortetting av 30/1 – teig 2

Innspel der grunneigar ynskjer å regulere om ein del av teigen, der det innimellom alt ligg ein del hytter. Arealet er i underkant av 50 daa. Truleg mogleg å få til rundt 15-18 hytter til. Store deler av arealet er dyrkbar mark. **MÅ HA NYTT KART!**



### 3.3.3 Nytt område til fritidsbebyggelse, 3/24 og 3/16

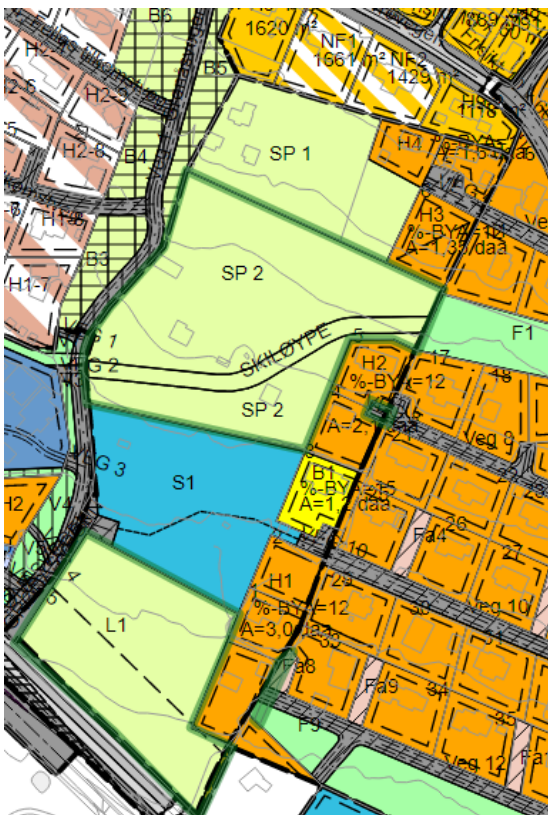
Området til fritidsbebyggelse er på 15 daa. Her er det truleg mogleg å få til 5-10 hytter/einingar.





### 3.3.4 Dalestølen

22,4 daa + 7,6 daa. = 30 daa. Ynskje om høg utnytting, med 2 og 3 etasjar. Truleg nær 90 einingar.





### 3.3.5 Grønslie

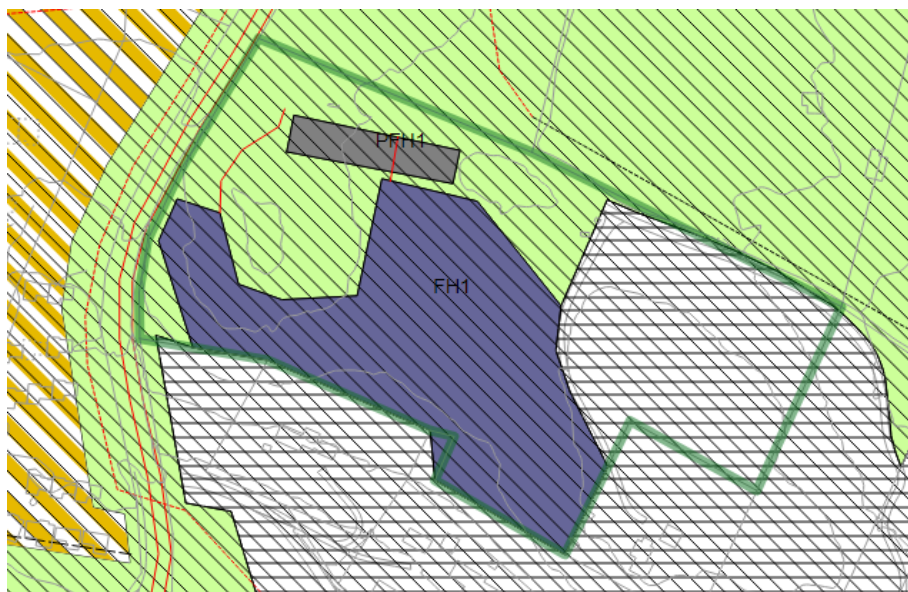
Det er kome innspel på utviding av hyttefelt i Grønslie, både i og utanfor eksisterande reguleringsplan. Kommunen er positiv til areal inne i eksisterande reguleringsplan, A4 og A5. Det er på 4-5 daa.



### 3.3.6 Beitstølen fjellandsby, FH1

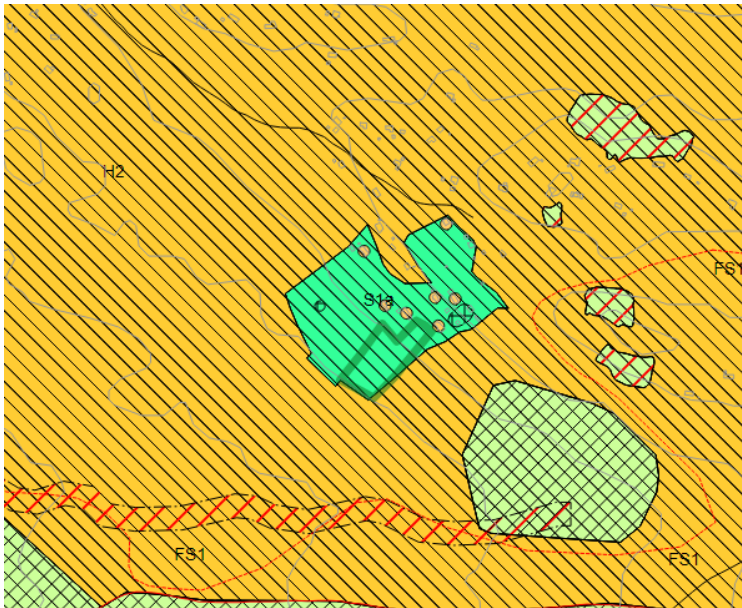
Arealet er i dag satt av til næring. Administrasjonen er positiv til ei omregulering av arealet som i dag er satt av til næring. Dette er på 15 daa. Grunneigar ynsker å regulere det til fritidsbustadar.

Administrasjon har vurdert til at arealet heller bør leggest inn til bustad og ikkje bli vidare avsett til næring og/eller fritidsbebyggelse.



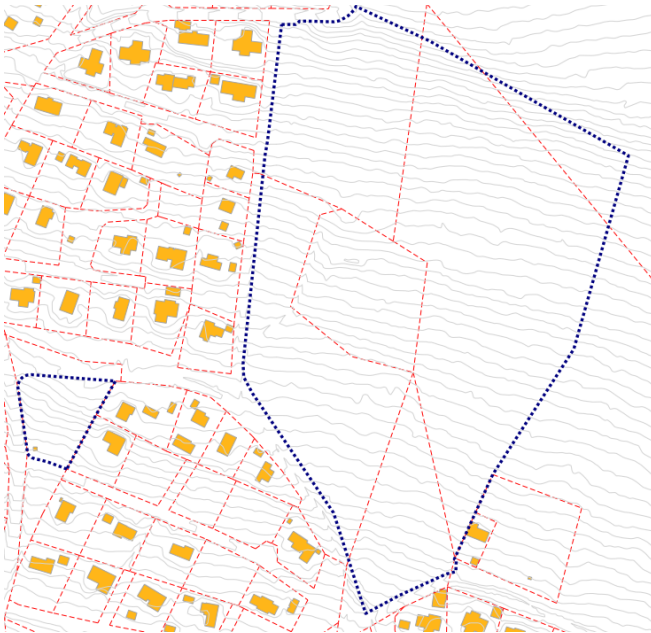
### 3.3.7 Område til fritidsbustadar, Sørre Veslestølen

Arealet er i dag satt av til tilleggsnæring, inne i eit større areal som er satt av til byggeformål fritid. Det er på omtrentleg 9 daa.



### 3.3.8 Liahaugstølen

Grunneigarane ynskjer omregulering av arealet til fritidsbebyggelse. Ein mindre del av arealet er satt av til fritidsbebyggelse, omtrent 19,2 daa, er satt av til formål fritid i gjeldande KPA. Totalt er arealet i det blå omrisset på omtrentleg 67 daa.



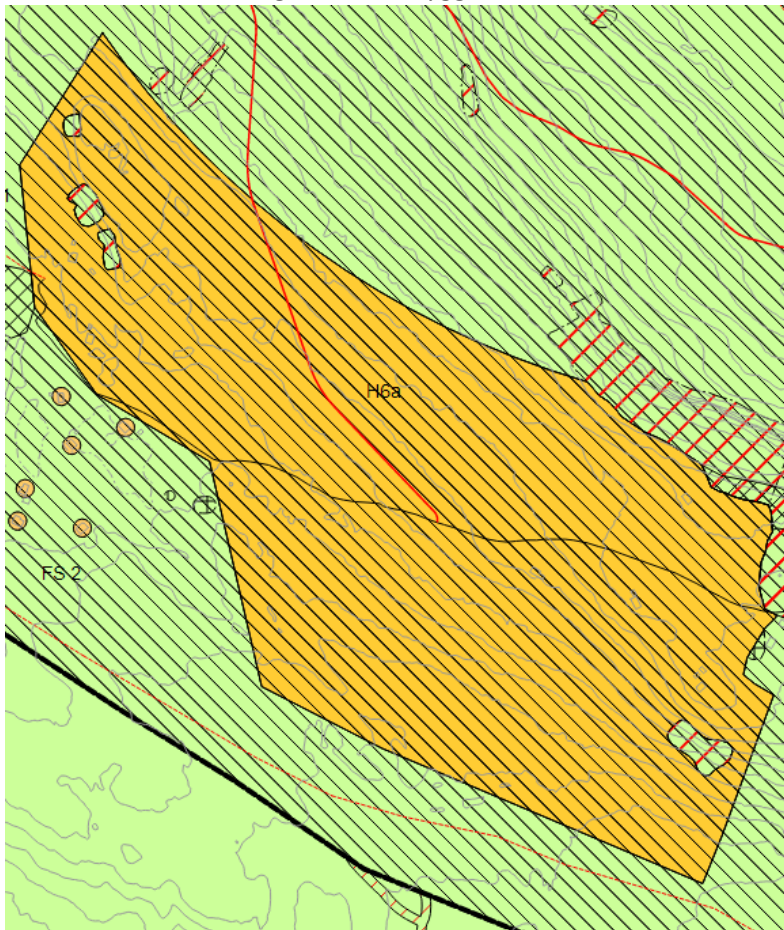
## 3.4 Tilbakeføring av areal

Planprogrammet inneber at vi også skal vurdere å ta ut areal frå arealplanen. Fleire av desse areala ligg i eksisterande kommunedelplan for Gravfjellet. I denne planen ligg det eit rekkefølgekrav og eit krav om VA-løysing før utbygging. Det er i ettertid også kome «strengare» farekart frå NVE, som rammer deler av desse areala. Det er også kome forslag i innspelsrunda på utbyggingsareal som kan takast ut av arealplanen. På lik linje med innspel som ynskjer inn areal til utbygging er desse vurdert.

## Området som blir foreslått tatt ut i ny KPA

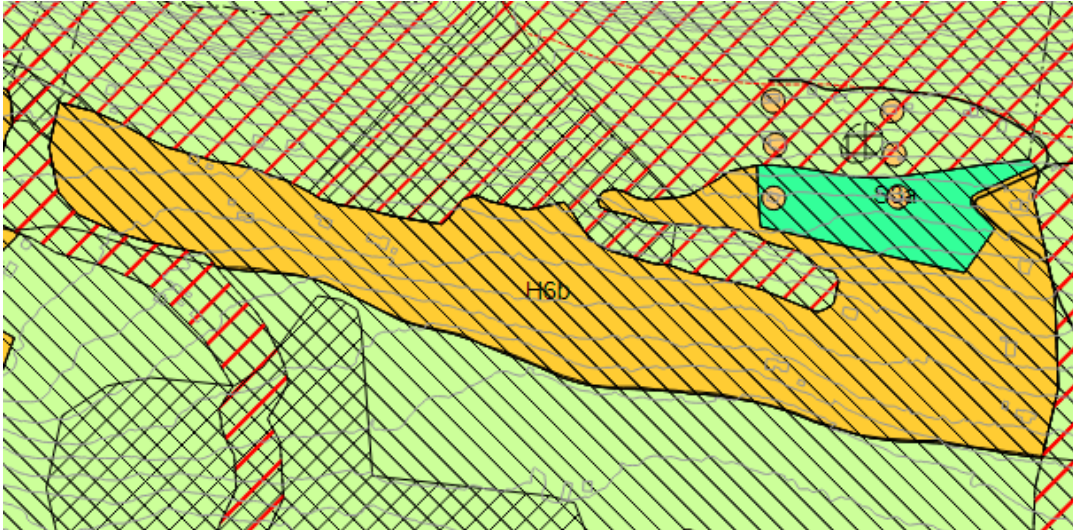
Gravfjellet:

- H6a = 366 daa. Dette er det totale arealet. Det er 7 hytter inne i det arealet + 4 ubygde tomter. Disse vil bli regulert med byggeområde. Resten av arealet tilbakeført til LNFR.

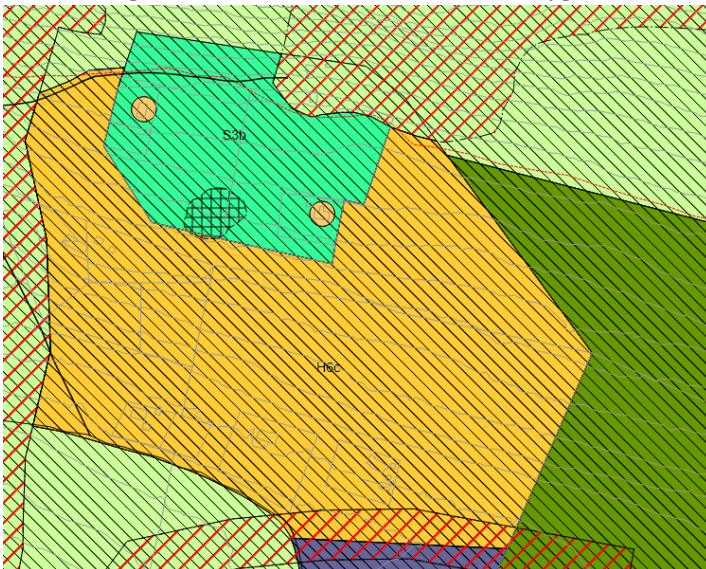


- H6b = 118 daa (inkludert arealet S3a (tilleggsnæring)) 12 hytter. Slik eg tolke det er det truleg 1 ubygde tomt i dette arealet, tilbake til 1991.

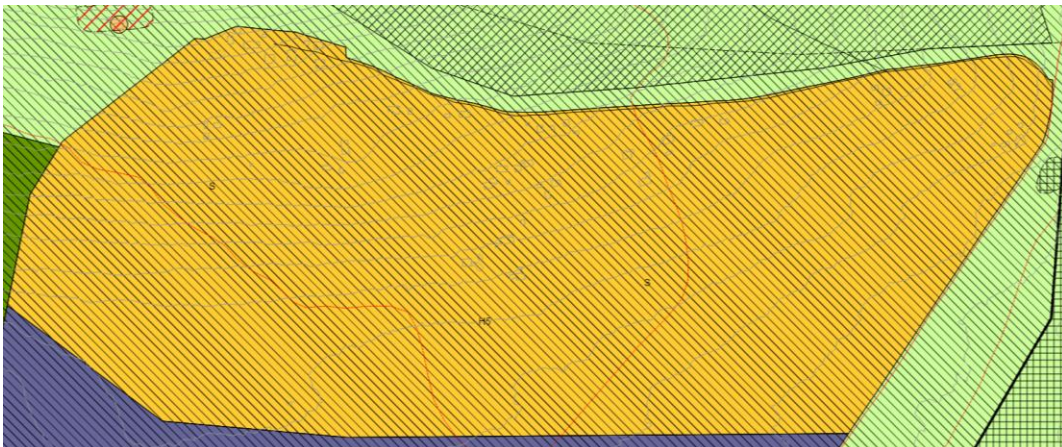




- H6c = 130 daa (inkludert arealet S3b (tilleggsnæring)) 6 hytter, 2 ubygde tomter + 1 som eig 4 mindre teigar, der berre ei av tomtene er bebygd.



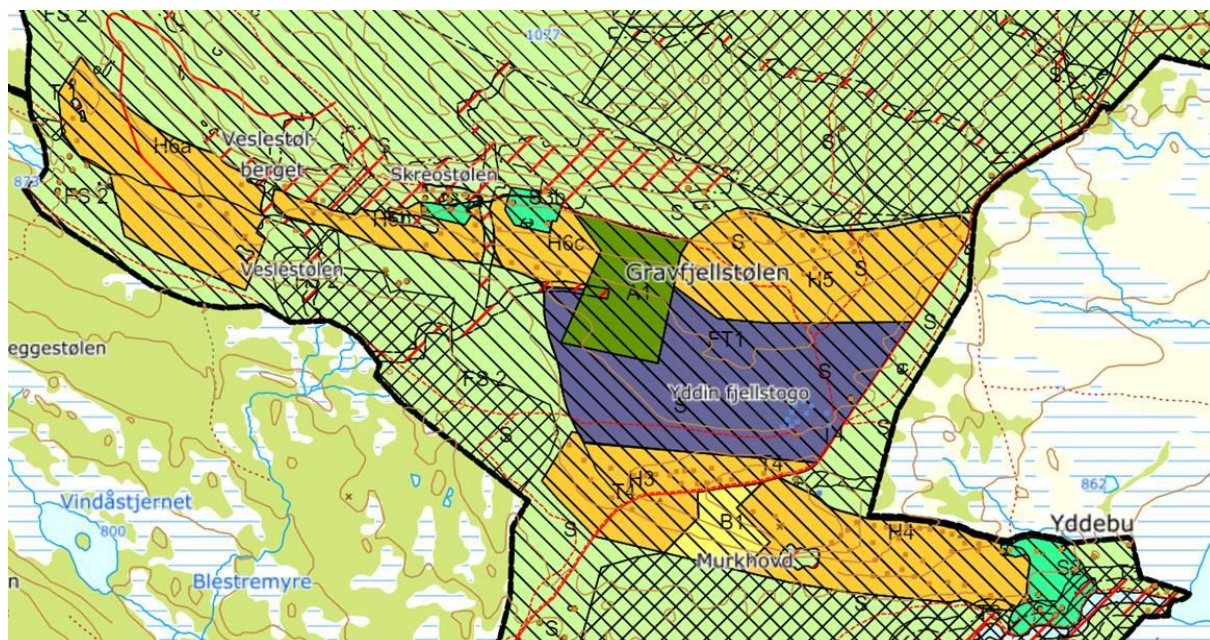
- H5 = 425 daa. 22 hytter. 5 ubygde tomter.





### 3.4.1 Meir om verknaden ved å ta ut arealet ved Gravfjellet

Vurderingane her gjeld konsekvensar ved eventuelt fjerning av spesifikke byggeområde i Gravfjellsplanen, namngjevne H5, H6a-c og myrareal i FT1. Det er her gjort vurderingar på tema innan landbruk, kulturlandskap, naturmangfald, klima, kulturminne og friluftsliv.



Figur 1. Øvre del av Gravfjellsplanen.

#### Landbruk og kulturlandskap

Øystre Slidre kommune har som målsetting å i varetta viktige landbruksinteresser. Ulike tema knytt til landbruk blir drøfta under.

Dei aktuelle områda til vurdering har historisk vore areal kring stølslag, som Gravfjellstølen, Skreostølen og Nørre Veslestølen. Dette pregar også område i dag, men vart i Stølsprosjektet rangert slik at dei ikkje fekk status med eige omsynssone, som stølsområde. Aktiv støling med mjølkeproduksjon har opphørt, men det føregår beitedrift med sau, geit og storfe, mest i dei austlege områda. Sjølv om attgroing er tydelege trend har kulturlandskapet i deler av område framleis gammalt stølspreg. Ved utbygging vil dei nye hyttefelta bli til dels godt eksponert i dette landskapet. I vedlegg er det synt bilette med døme på slik innsyn frå m.a. Robølshovda og Sørre Veslestølen.

Deler av vurderingsområde har eit tydeleg våtmarkspreget, både som ope landskap (myr) og som delvis attgrodd (vier, skog).

## Jordbruksareal og dyrkingsjord



Figur 2. Innmarksbeite (lys gult), overflatedyrka (gult) og fulldyrka (oransje) areal, samt dyrkbar jord (skravert).

I dei aktuelle område er det ikkje fulldyrka/overflatedyrka jord, men det er 4 teigar med innmarksbeite i H5 (42 daa) og 1 teig i H6b (6 daa). Grensande til aktuelle areal er det i tillegg ein del areal av dyrka mark og innmarksbeite. Eit større areal i H5 og FT1 (over halvparten) er klassifisert som dyrkbart areal. På FT1 er mykje av dette arealet på myr, som i dag ikkje kan vurderast som aktuell for dyrking av omsyn til verknad på klima og naturmangfald. Dyrkingsjord av eit større omfang ligg også i H6a.

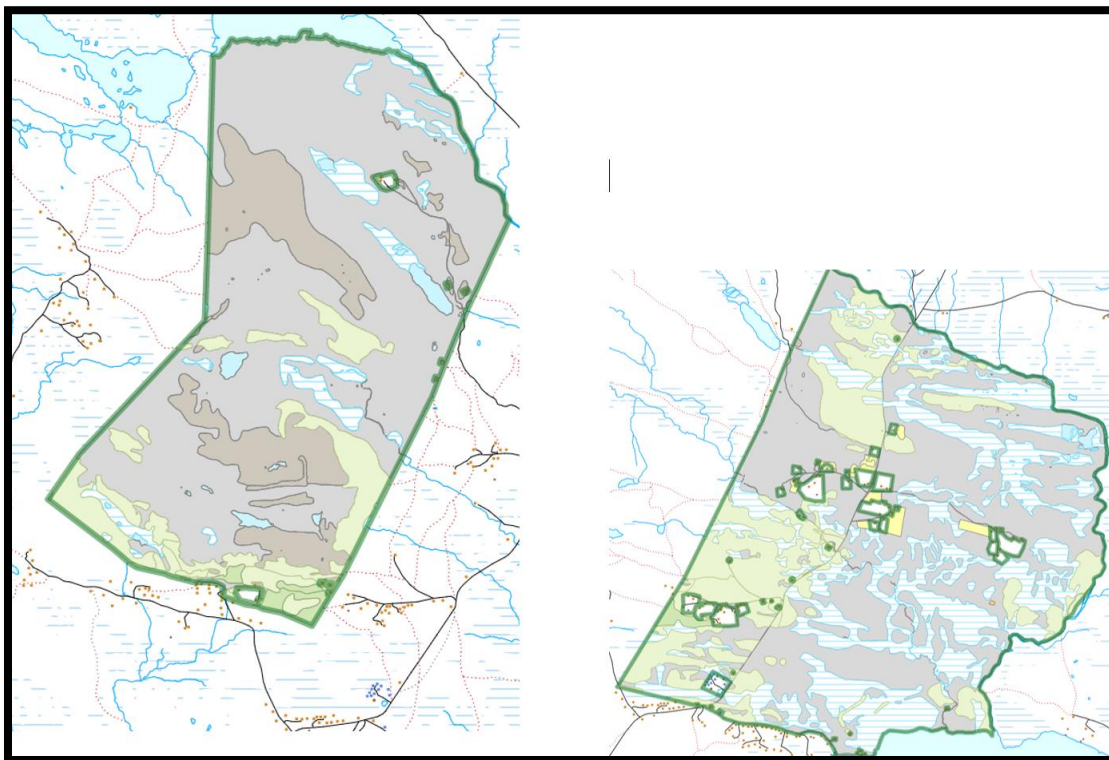
### **Beitevurdering og areal**

Areala til H5 og storparten av FT1 ligg i Yddebu sameige. Her er det i dag aktiv beitebruk med sau, litt geit og storfe (ammekyr og ungdyr, samt streifande mjølkeku), og i sambruk med Yddebu og Alfstad Sælid sameige. Totalt blir desse sameigene nytta med relativt høgt beitetrykk. Det er sperregjerder i aktiv bruk mot beiter vestover, mot sameige i nord og teiggrensar i sør.

H6a, b og c ligg hovudsakleg i slike private teigar, med eit vesentleg lågare beitetrykk, for det meste med sau. Det er eit potensiale for auka beitetrykk i dette område i retning Taraldstølen og Vindeåsen.

*Alfstad Sælid sameige*

*Yddebu sameige*



Utan dempande tiltak vil utbygging av aktuelle område mest sannsynleg auke konfliktnivå mellom turisme i området og beitebruken. Som eit slikt konfliktdempande tiltak, er det i gjeldande plan lagt inn inngjerding av byggeområde. Konsekvensar av gjerding er tidlegare vurdert (ref. *Tilleggsutgreiing av tilhøve knytt til beitebruk og attgroing*) med omsyn på tapt beiteareal, der det kviler beiterett.

### **H5 – Gravfjellstølen**

Sentralt i dette området ligg Gravfjellstølen med tidlegare aktive stølar og tilhøyrande innmark. Beitebruken pregar arealet og om lag 2/3 av arealet er beitevoll eller innmarksbeite. Andre vegetasjonstypar er hovudsakleg granskog (blåbær-småbregneskog/blåbærgranskog) og myr med middels rikt beite (småstarr – gråstarrmyr/grasmyr). Arealet i område H5 vert samla sett vurdert med svært godt beite.

### **H6a – Tjednstølen**

Om lag halve arealet er dekkja av rik granskog (høgstaudeskog/enggranskog). Omlag ¼ er skrinne barskog (røsslyng – skinntryteskog furu/gran/lav- og lyngrik granskog). Det er våtmarksdrag som varierer frå dårleg beite (sumpskog/fattig sumpskog) til brukbart beite (småstarr – gråstarrmyr/grasmyr).

Arealet i område H6a vert samla sett vurdert med godt beite.



### H6b – Nørre Veslestølen

Område er dominert av granskog med middels beiteverdi (blåbær-småbregneskog/blåbærgranskog), som utgjør om lag ¼ av arealet. I vest er det eit mindre tidlegare innmarksjorde med tilhøyrande beitevoll. Elles små innslag av rik granskog (høgstaudeskog/enggranskog). Arealet i område H6b vert samla sett vurdert med godt beite.

### H6c – Skreostølen

Område ligg rett sør for austre del av Skreostølen og har tidlegare delvis vore nytta til beite nær stølen. Beitevoll utgjør om lag ¼ av området, medan det er rik granskog (høgstaudeskog/enggranskog) som er største vegetasjonstypa med vel halve arealet. Det er også mindre innslag av sumpskog/fattig sumpskog. Arealet i område H6c vert samla sett vurdert med godt beite.

### FT 1 – Murkhøvd næringsområde

Område er samansett av fleire vegetasjonstypar. Om lag halve området er skrinn lauvskog (Kreklingbjørkeskog/Lav- og lyngrik bjørkeskog). Det er parti med middels rikt beite (småstarr – gråstarrmyr/grasmyr) men også blaut myr som er ueigna for beite (svartmyr/blautmyr. I mellom desse ligg ulike mindre myrområde med mindre godt beite. Området er samla sett prega av myrlandskapet. Eit mindre område har vore teke i bruk til beite og er prega av dette (beitevoll med gras/urtedominerte typar). Arealet i området FT 1 vert samla sett vurdert med mindre godt beite.

Eit oppsett frå tidlegare utgreiing viser netto areal (dekar) av dei ulike utbyggingsområda for inngjerding, fordelt på beitekvalitetar, slik:

Område Beitekvalitet	H5	H6a	H6b	H6c	A1	FT1	Alle andre i planen	Sum
Mindre godt						388	3745	4132
Godt		329	95	93	192			707
Svært godt	382							382

Ein konsekvens av å ta ut alt eller deler av H5, H6a-c og myrareal i FT1 vil kunne føre til at A1 heller ikkje er aktuell å gjerde inn, og dermed kan fortsette som framtidig beiteareal, i tillegg til skileikområde. Dersom alle vurderte areal (inkludert A1) blir teke ut, og slik ikkje får inngjerding, vil dette representere eit framtidig potensial for utmarksbeite til ca. 100 sau årleg, der H5 åleine representerer beite til 35 sau og myrareal (best eigna til storfe) på FT1 kan gje beite til 10 sau.

Det er eit poeng at dei aktuelle områda til vurdering representerer av dei beste beitekvalitetane i kommunen. Tap av desse vil føre til at relativt sett dårlegare og skrinnare beite lengre inn i fjellet vil representere det nye ressursgrunnlaget. Deler av det vurderte beitearealet er også av dei områda med høgast beitetrykk i kommunen i dag.

FT1 har samla sett preg av eit myrlandskap (sjå seinare figur 10). Som beiteområde vil deler av dette, spesielt i søraust, vera ueigna. Mykje av resterande myrareal er godt eigna som beite for storfe, men i mindre grad til sau.

### **Trafikk**

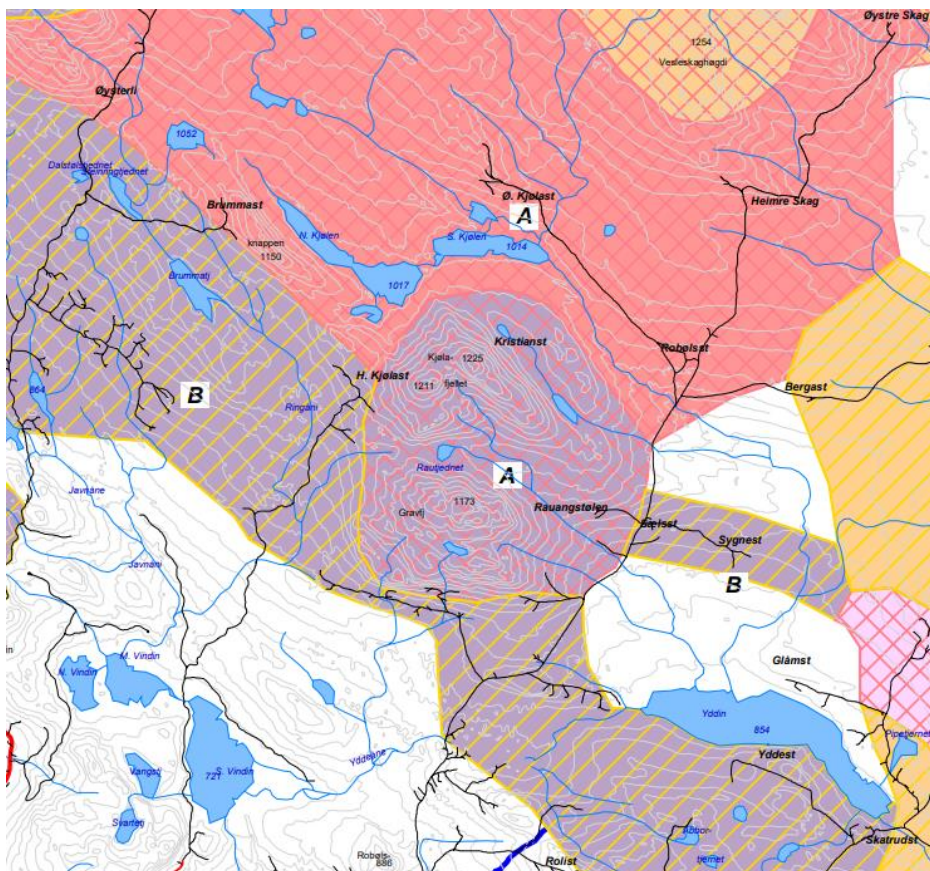
Ei realisert utbygging av Gravfjellsplanen vil auke trafikk/turisme i område betydeleg. Dette er potensielt konfliktskapande for landbruk og aktiv beitebruk spesielt. Utbygging av H5, H6a-c og



myrareal i FT1 vil vera ein utpost mot lokalt beitebruk i området, som vil gje utfordringar og auka konflikhtar. Samla utbygging vil påverke trafikk både lokalt og lenger inn i fjellet, også etter at eventuelt uttak av områda H5, H6a-c og myrareal i FT1. Men tilbakeføring av desse områda til LNFR blir vurdert å ha ein klart reduserande verknad på slike trafikkutfordringar i framtida.

### **Friluftsliv**

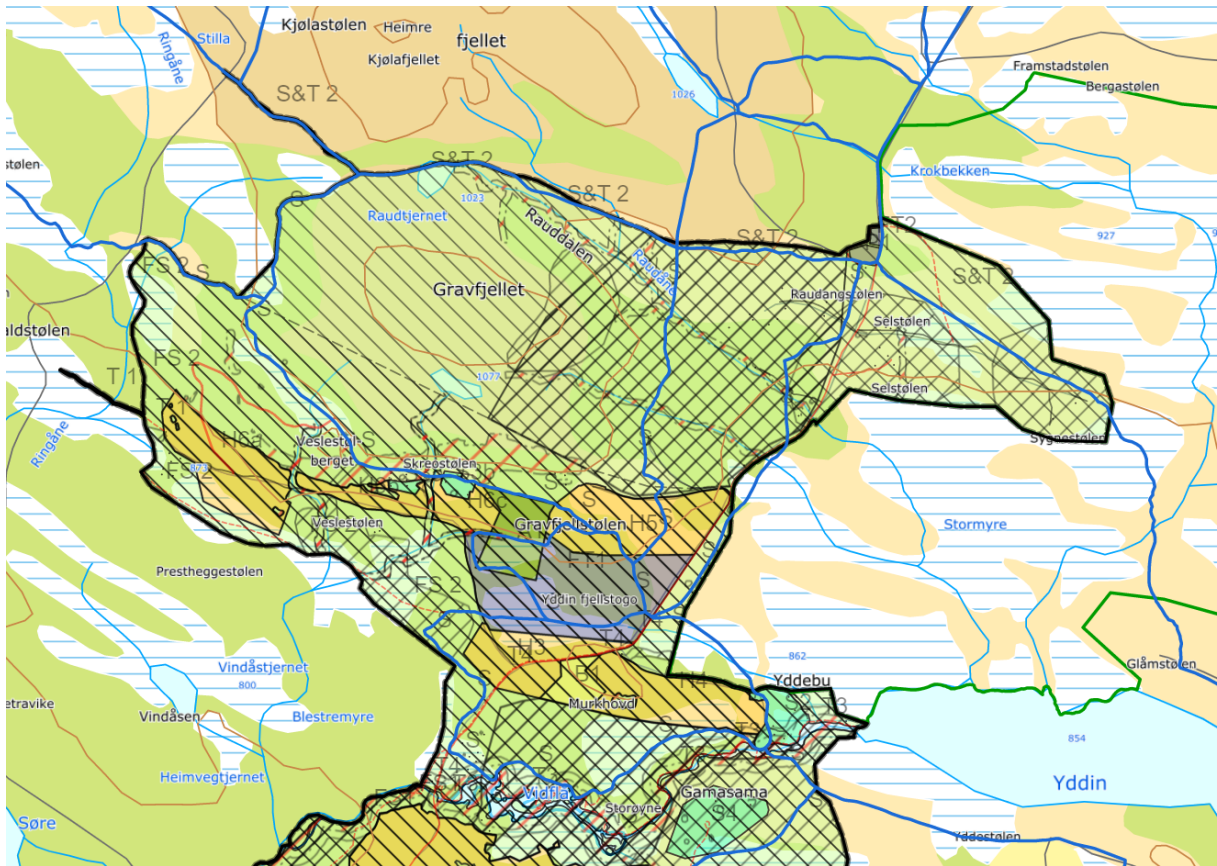
Et belte som strekkjer seg frå sør for Yddin via Gravfjellet/Heimre Kjølafjellet og vidare nord-vestover er definert som eit utfartsområde. Området rundt Gravfjellet/Heimre Kjølafjellet, som strekker seg ned til Skreostølen/H6b og c, er et svært viktig friluftsområde (A-område), mens resten av området er et viktig friluftsområde (B-område). Ved å tilbakeføre områda H6a, b, c og H5, og deler av FT1 vil storleiken og kvaliteten på utfartsområdet bevarast slik den er i dag.



Figur 3. Friluftsområde

### **Skiløyper**

Skiløyper i området (blå strek) går i dag i utkanten av H6 a, b og c, men gjennom H5 og FT1. Ved å tilbakeføre alle områda til LNFR vil det ikkje vera nødvendig å eventuelt flytte løypene ut av nye byggeområde.



Figur 4. Blå strek er skiløyper i området

### **Kulturmangfold**

#### *Naturbeitemark – DN-håndbok 13 (A- eller B-område).*

Semi-naturleg eng er vurdert å vera ein sårbar (VU) naturtype. Denne vil gro att dersom beitebruken opphøyrer. Naturtypar med naturbeitemark i utkant av H6a, b eller c, vil kunne bli negativt påverka ved utbygging ved at beitetrykket blir redusert i området og naturtypen. Ved å tilbakeføre områda til LNFR vil beitet som i dag halde fram og naturtypen kan oppretthaldast skjøtsel. Attgroing av slike areal er ei utfordring, grunna tap av biologisk mangfold.

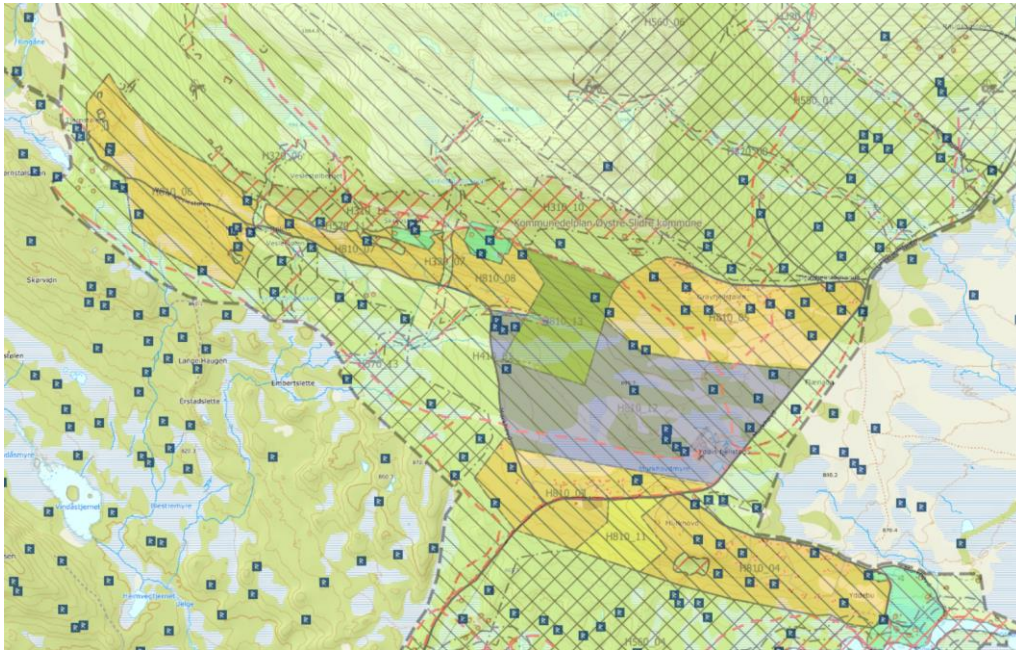






### Kulturminne

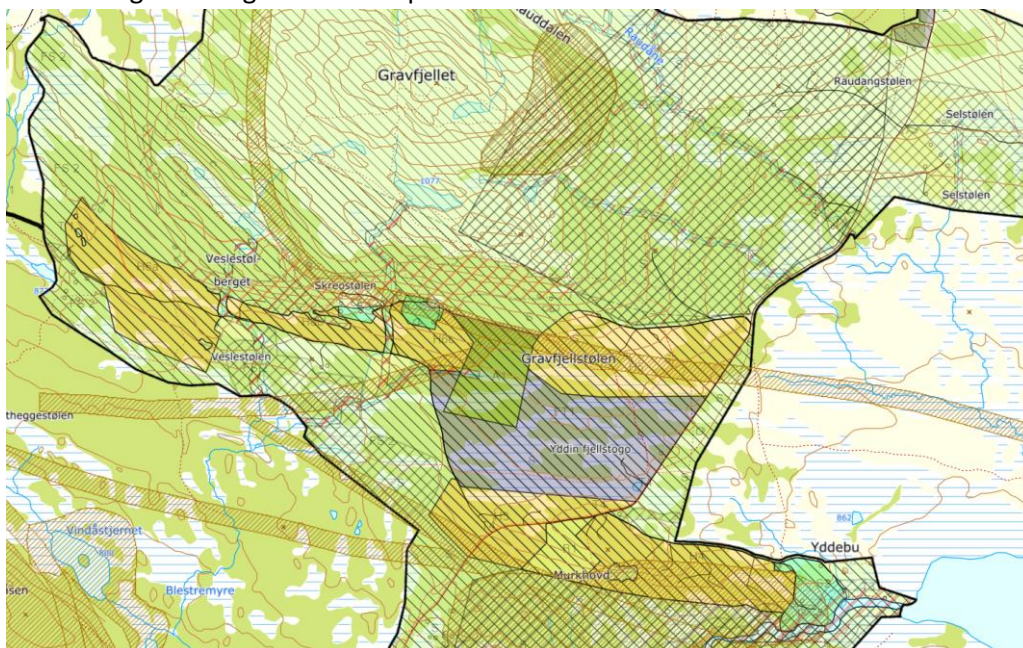
Det er registrert ein del kulturminne i området. Hovudsakeleg er det registrert automatisk freda kulturminne, som jernvinneanlegg med kolgroper, tufter og slaggførekomstar, men også einskilde kolgroper, alt datert frå yngre jernalder/middelalder. Vidare er det registrert fleire område med hustufter og stølsvollar, desse er ikkje automatisk freda. Ved å tilbakeføre områda til LNFR vil kulturminna bli ivareteke.



Figur 7. Kulturminne registrert i område

### Vilt og reindrift

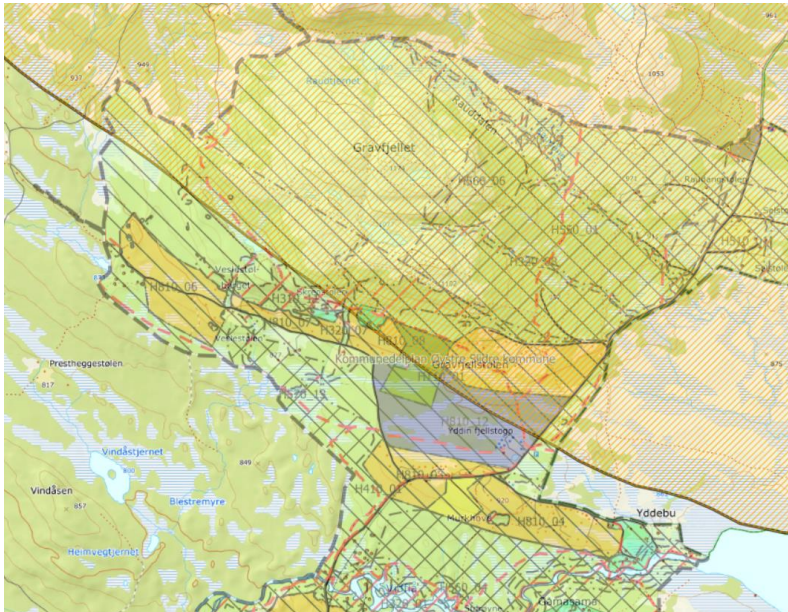
Det går ein trekkveg for elg gjennom H5 og i øvre og nedre del av H6c. Ved å tilbakeføre desse til LNFR vil trekkvegen for elg bli tatt vare på.



Figur 8. Elgtrekk



Området H5 ligg innafør konsesjonsområdet til Fram tamreinlag. Området blir nytta til vårbeite (oksebeiteland) og beite tidleg haust/vinter. Våren er ei sårbar periode for alt vilt, og tap av vårbeite kan vera av betydning for reinen. Ved å tilbakeføre H5 til LNFR vil reinen i framtida også kunne nytte området til beite.

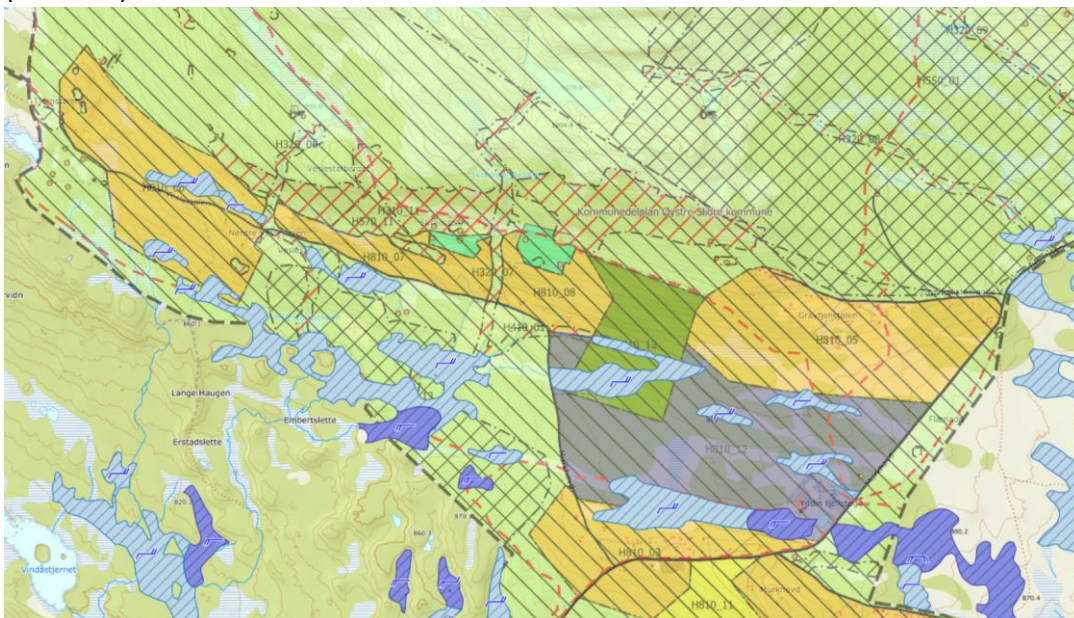


Figur 9. Konsesjonsområde for reinbeite

### **Myr**

I H6a er det omlag 25 daa grunn myr (lys blå) som er sterkt omdanna.

FT1 består av om lag 110 daa grunn myr, sterkt omdanna, og 22 daa djup myr, middels omdanna (mørk blå).



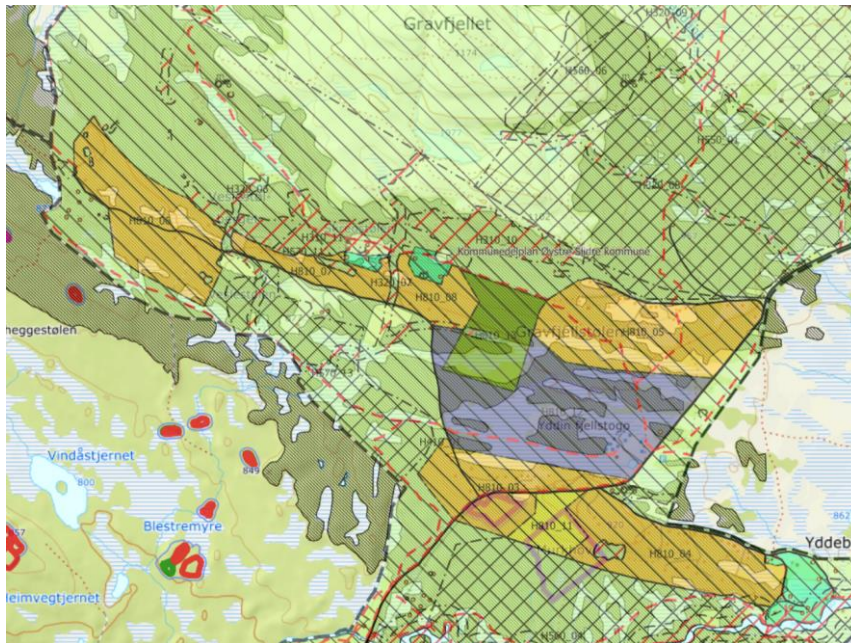
Figur 10. Myr

KMD sin «Naturstrategi for våtmark» har som mål å bremse dagens nedbygging av våtmark og forbetre den økologiske tilstanden til våtmark. Ved å tilbakeføre H6a og deler av FT1 til LNFR vil det bidra til å redusere utbygging av myr i ØSK.



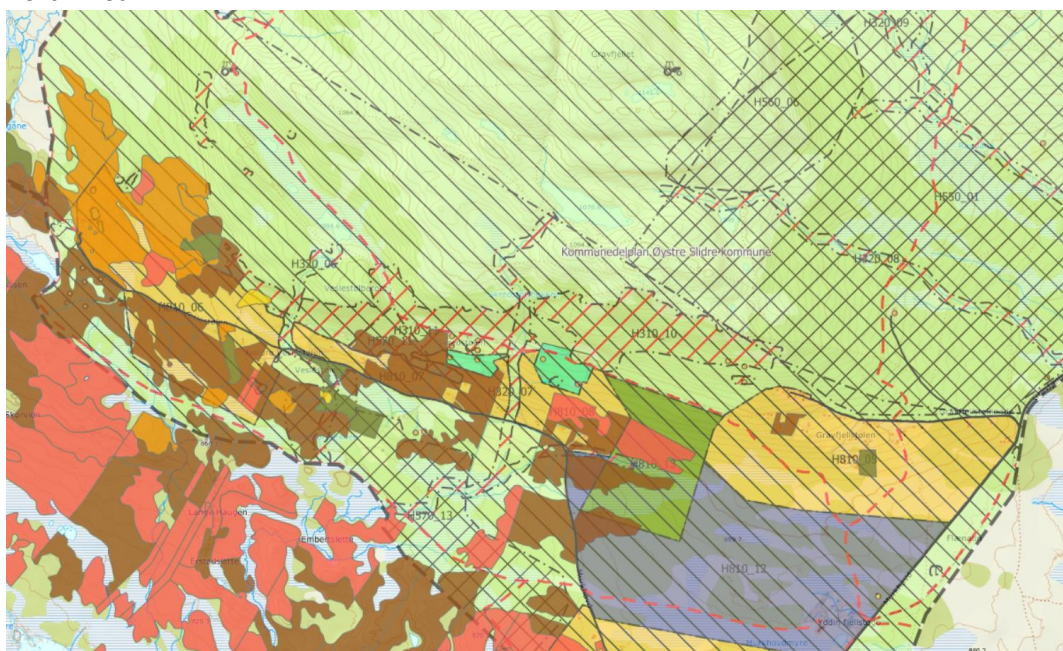
## Skogbruk

Heile området ligg over 860 moh. og er definert som vernskog. Spesielle omsyn skal leggjast til grunn ved hogst i fjellnær skog.



Figur 11 Vernskog

Skogen har låg til middels bonitet (G8 og noko G11) i eldre hogstklassar, med unntak av et område nord i H6a i hkl.2.



Figur 12. Hogstklasser

Ved å tilbakeføre områda (figur 12) til LNFR vil drift av skogen halde fram som normalt, etter skogbrukslova sine retningslinjer for hogst i vernskog.

## Vurdering

Kulturlandskapet er framleis sterkt prega av historisk støling og beitebruk. Attgroing er ei utfordring. Ei utbygging i planlagde område vil truleg opne opp landskapet i desse byggeområda, men redusere preget av stølslandskap. I plandokumenta går det fram at tap av beiteareal vil auke beitetrykket på omkringliggjande areal. Dette kunne ha vore positivt (opent landskap), men meir sannsynleg vil tal beitedyr etter ei utbygging gå tilbake, med meir attgroing som konsekvens.

Særleg H5 og høgareliggjande område i H6 vil bli godt eksponert frå ulike kantar, og landskapet vil etter utbygging bli prega av innsyn til nye hyttefelt. Vedlegget syner bilete med døme på innsyn frå m.a. Robølshovda og Sørre Veslestølen. Hyttefelt langs foten av Gravfjellet vil gje ei relativt massiv visuell endring av det moderat utbygde landskapspreget me har i dag.

Verknaden av tilbakeføre heile eller deler av H5, H6a-c og myrareal i FT1 til LNFR vil ikkje ha verknad på dyrka areal, men vil føre til at dyrkbar jord blir tilgjengeleg for framtida. I dag er det lite aktuelt å prioritere dyrking av desse områda (høgde, produksjonsgrunnlag og ein del myr), men det kan vera ein framtidig dyrkingsressurs på anslagsvis 500 dekar (+ eventuelt myrareal). Innanfor vurderingsområda ligg det også ca. 50 dekar inmarksbeite.

Som ressurs for landbruk er det særleg beitebruken som er viktigast innan dei vurderte område. Dei beste beita er representert her, og ei inngjerding vil ta ut beite for anslagsvis 100 sau årleg. Alternative beiteareal lenger inn i fjellet er i det store meir skrinne og med ein lågare beitekvalitet. Det er også vurdert at auka trafikk og friluftsliv i området har eit potensial for auka konflikhtar mot beitenæringa.

Ein del myrareal i FT1 er til dels dårleg eigna for både utbygging og beitebruk. Storfe vil derimot kunne utnytte mykje av myrarealet som beite, mens sauene i mindre grad nyttar slikt areal. Med auka fokus på klimaeffektar og også naturmangfald i seinare år ville heller ikkje slike samanhengande myrareal vera naturleg å regulere til utbyggingsområde i dag, og dette vil særleg gjelde areal i sør og vest innan FT1. Kommunen skal følge opp nasjonale strategiar og føringar, og kan bli møtt med motsegn viss ein ynskjer å vidareføre denne delen av arealet, då KMD i 2021 kom med ein ny naturstrategi for våtmark. I seinare år er det vektlagt eit mål om å redusere nedbygging av våtmark og forbetre økologisk tilstand på våtmark. FT1 ligg tett inntil Kjølåne naturreservat, der verneføremålet går på å ta vare på verdiane i dei store samanhengande myrareaala. I den samanhengen kan en sjå myrområda i FT1 som ei buffersone mot naturreservatet.

Viktige elgtrekk går gjennom vurderte område, der tilbakeføring til LNFR vil bevare desse, og samstundes ha positiv verknad for vilt generelt. Verknaden for reinbeite blir ikkje vurdert som stor.

Område er rikt på kulturminne, som rester etter jarnutvinning, kolgroper, tufter og slaggførekomstar frå yngre jarnalder/middelalder. Fleire av desse vil kunne gå tapt ved ei utbygging. Vurdert område er mykje nytta til friluftsområde. Det representerer eit areal med særpreg som vil gå tapt ved ei utbygging. Ved å tilbakeføre områda til LNFR vil storleik og kvalitet på utfartsområde bevarast slik den er i dag.

Ved å tilbakeføre områda til LNFR vil skogsdrift kunne drivast som normalt, etter skogbrukslova sine retningslinjer for hogst i verneskog.

## Konklusjon

Vurderingar på tema innan landbruk, kulturlandskap, naturmangfald, klima, kulturminne og friluftsliv kan rettferdiggjera å tilbakeføre H5, H6a-c og myrareal i FT1 i Gravfjellsplanen til LNFR.

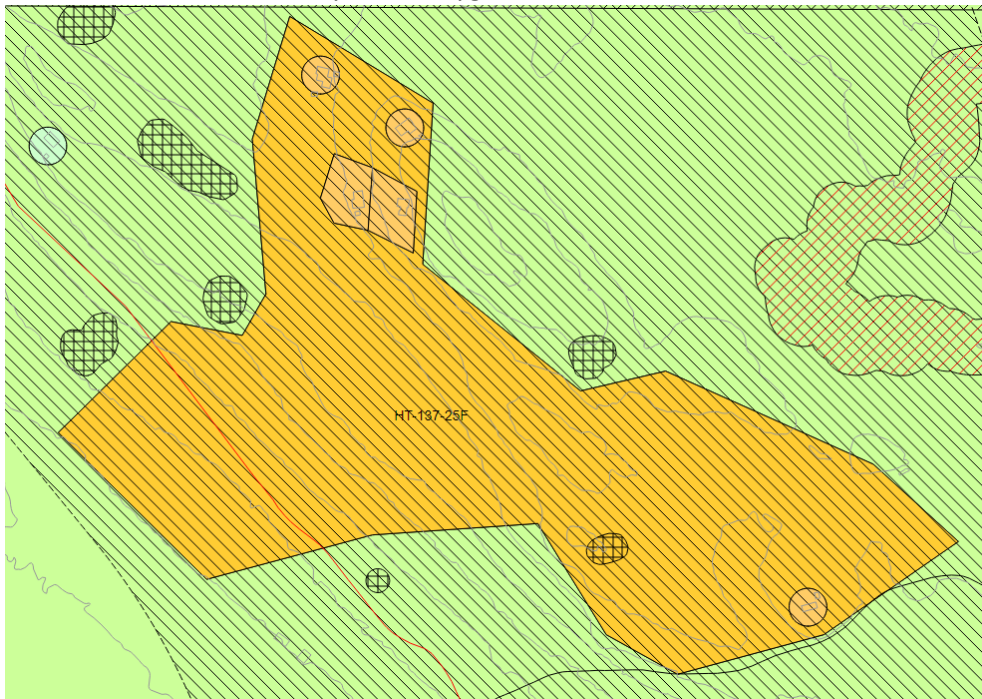
Tilbakeføring av dei aktuelle områda til LNFR blir vurdert å føre til:

- bevaring av viktige kulturlandskap, men utfordring med attgroing.
- at arealressursar til beitebruk blir ivareteke.
- mindre trafikk, som elles ville skape utfordringar for beitenæringa i framtida.
- at arealressursar med høg verdi for friluftsliv ikkje går tapt.
- at vesentlege kulturminne bli teke vare på.
- redusert utbygging på myr, som elles gjeve negativ verknad på klima og naturmangfald.
- at trekkveggar for elg blir urørte.
- at normal forvaltning av verneskog kan halde fram.

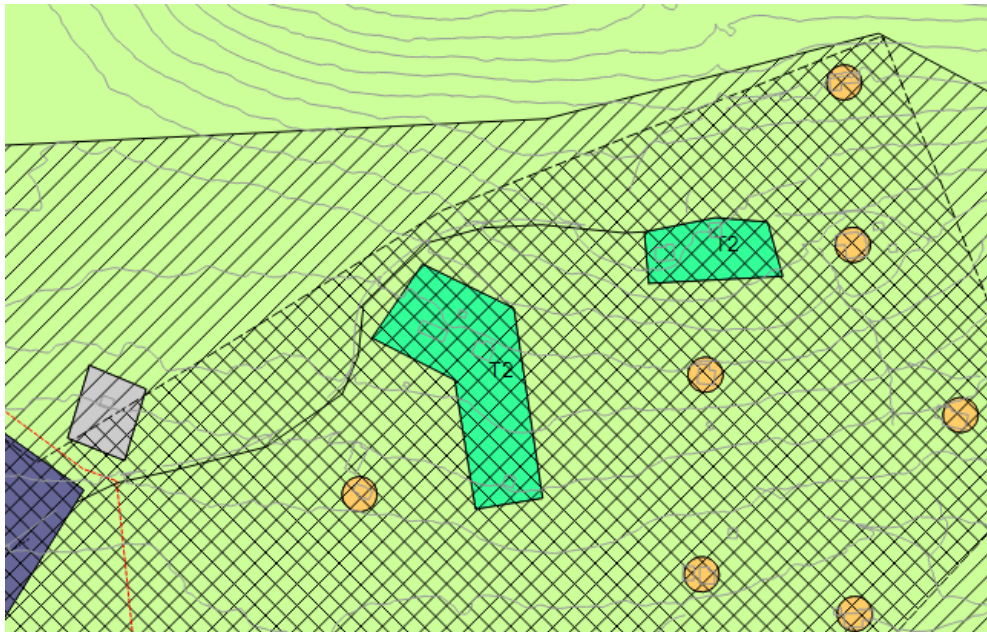


### 3.5 Andre område som er vurdert tatt ut av arealdelen

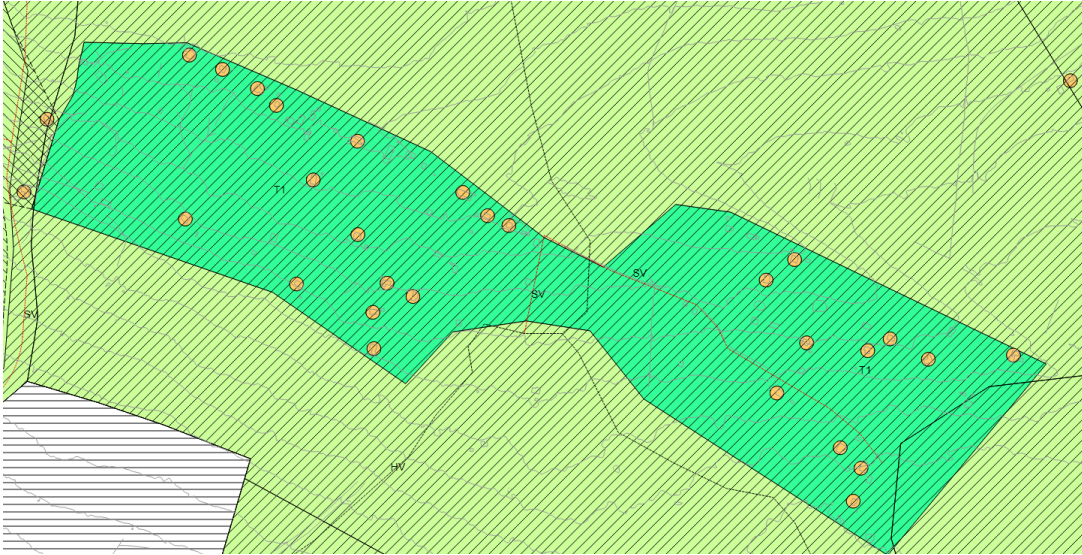
- **Taraldstølen** = 141 daa. 5 hytter. 2 ubygde tomter.



- **T2 på Beitostølen** = 6,5 daa + 2,4 daa. 1 støl med tot 4 bygningar + 1 støl med to bygningar.



- **T1 på Beitostølen** = 391 daa. 39 bygningar i totalen, uavhengig av tilknytning til landbruk eller fritid, 27 (hytter) av desse er med sirkel og har byggeområde. 12 er stølar og knytt til landbrukseigedom. 1 ubygd tomt. I forhold til beitebruksplanen er dette prioritert areal til landbruk/beitebruk og det er ein av grunnane til at administrasjonen ynskjer å ta ut tilleggsnæring frå området. I forslag til utbyggingsgrense er utbyggingsgrensa teikna slik at dette området blir liggjande innanfor. Då er det i mindre grad ynskjeleg at areal som til ein viss grad kan utviklast, slik som tilleggsnæring, ligg inne.



Område	Daa	Tal tomter/hytter	
<b>H5</b>	424,6 daa	120-140 hytter	
<b>H6a, b og c</b>	364 daa + 99 da + 105daa = 568 daa	150-170 hytter (truleg noko høgt grunna rasfare)	
<b>Taraldstølen</b>	141 daa	50-70 hytter	
<b>T1</b>	375 daa		Her kan det berre byggast utleigehytter el. Liknande.
<b>T2</b>	8,7 daa til saman		Her kan det berre byggast utleigehytter el. Liknande.
<b>H1</b>	Rundt 19,3 daa	Vil nok i liten grad påverke tal hytter i arealet.	Tar ut marginale og/eller eksponerte areal i H1.
<b>H4</b>			
<b>FT1</b>	Rundt 14 daa	Areal var avsett til næring.	Reduksjon i tal utleigehytter/leigheiter. Arealet er på myr, så truleg hadde det ikkje blitt nytta likevel.
<b>Totalt</b>	<b>1550,6 daa</b>	<b>Minst 320 tomter/hytter</b>	

## 3.6 Utbyggingstakt

Kor mykje har blitt bygd dei siste åra og kor lenge varer banken vår?

Til kommuneplanen sin samfunnsdel blei det sagt i statistikkunderlaget at Øystre Slidre hadde eit snitt på 43,6 hytter i året dei siste 20 åra. Det er det som i matrikkelen er definert som «161 – Fritidsbygg». 1. januar 2020 var det 3493 registrerte, 15. mars 2022 var det registrert 3612. Det betyr at det har kome til 119 hytter dei siste to åra. I den delen ligg ikkje det som i matrikkelen er definert som «**appartement, camping/utleiehytte, annen bygning for overnatting**». I desse kategoriane var det over 1000 einingar i november 2020. T.d. var det i det som heiter «523 – Appartement» registrert rundt 879 einingar (nov 2020), sjølv om det i matrikkelen står at det er 184. Det er fordi matrikkelen ikkje registrere kor mange einingar det er i eit bygg, berre bygningar. Skal ein få kartlagt dette må ein manuelt inn å telje.

Pr. 15.03.2022

Matrikkelen - bygningstype	Tal
161 – Fritidsbygg	3612
171 – Seterhus, sel, rorbu o.l.	547
172 – Skogs- og utmarkskoie, gamle	48
182 – Garasje, uthus, anneks til fritidsbygg	3283
183 – Naust, båthus, sjøbu	141
523 - Appartement	184 (879, nov 2020)
524 – Camping/utleiehytte	129 (192, nov 2020)
529 – Annen bygning for overnatting	12 (kan inngå i 523 – Appartement)
<b>TOTAL</b>	8651 bygningar som er tilknytt fritid på ein eller annan måte. Total er det omtrent 14 000 bygningar i kommunen. <b>Det som er direkte tilknytt fritider omtrent 5290 einingar.</b>

Dei neste åra vil truleg tal leilegheiter auke mykje og tal hytter truleg stige meir jamt. Dette då ein ynskjer høgare utnytting av areala og gir løyve til meir bygging i høgda. Likevel er det sett av såpass mykje areal til enkeltståande hytter at ein truleg ikkje kan forvente ein nedgang her. Tal fritidsbygningar per km<sup>2</sup> har auka frå 2,87 i 1998 til 3,95 per km<sup>2</sup> i 2019. Det er 2049 hytter som er bygd før 1983. I landet vart det i 1960 åra ein periode registrert rundt 10 000 nye hytter i året, no ligg snittet på rundt 4500.

I Øystre Slidre vil me kunne bygge ut i mellom 22-62 år, slik me har summert opp på side 4 i dette notatet. Det avheng likevel mykje av marknaden, etterspurnaden, kapasitet hjå kommuneadministrasjonen, utbyggjarar, entreprenørar og tilsvarande, til slutt også dei økonomiske svingingane i nasjonal/internasjonale økonomi. Med andre ord, kommunen har eit lager for areal til fritidsbygg som strekkjer seg langt utover planperioden.

Arealbruksendringar og beslag på nye areal er ein av dei største trugslane me står ovanfor både nasjonalt og internasjonalt og er ein større trugsel enn klimaendringane (Naturpanelet, 2019). Resultatet av dette er tap av viktige leveområde og eit sterkt redusert biologisk mangfald. Arealnøytralitet er eit omgrep som er nemnt tidlegare, men ikkje arbeid så mykje med. Nokre kommunar har vedtatt arealnøytralitet. Etter rådmannen si vurdering kan det vera tenleg å ta i bruk arealrekneskap og arealnøytralitet som metode, når dette verktøyet er meir utvikla.

Tal frå Gudbrandsdalen og Østlandsforskning syner at ettermarknaden på hytter snart er ei større næring enn sjølvte hyttebygginga og i mykje større grad bidreg til lokal verdiskaping. I dette perspektivet må me stille oss spørsmålet om når det er nok hytter i kommunen og ein i større grad

skal fokusere på ettermarknaden og transformasjon på areal som er teke i bruk i kommunen. Ved ei auke i tal nye einingar vil det føre til eit **auka ferdselspress**. I mange områder er det viktig at området blir halde i hevd og blir «brukt» men i ein slik balanse at naturen handterer det, og ikkje blir fortrent. Ei vurdering av om fjellområda, som er kommunen og utbyggjarar sitt største salsargument, taklar eit slikt høgt ferdselspress er ikkje gjort. I november 2021 kom Noreg si nye raudliste for trua artar, og 21% av alle artane i Noreg er truga, der hovudårsaka er arealbruksendringar. Skal me stanse tap av natur og naturmangfald må me endre forbruket vårt av areal. Her har kommunen eit stort ansvar gjennom vedtak på eigne arealplanar.

## 4 Forslag til nye føresegner og retningslinjer

### Korleis bygge hytter inn i framtida?

Bygge hytter er ikkje det mest positive for verken klima, natur eller miljø. Øystre Slidre kommune har på eit overordna nivå store utfordringar knytt til utbygging i naturområde.

FN skriv dette om nedbygging av areal: «*Nedbygging av areal er den viktigste trusselen mot naturmangfoldet. Det er ikke lenger nok å bevare natur – vi må også restaurere. Naturmangfold og alt som naturen gir oss er livsgrunnlaget vårt, men i dag er 75 % av verdens landarealer forringet eller ødelagt av menneskelig påvirkning og 20% av alle verdens arter er truet av utryddelse. Restaurering av natur er nødvendig for å bevare biodiversitet, matforsyning og rent vann, i tillegg er det et viktig virkemiddel for å løse klimakrisen*».

### Difor ynskjer Øystre Slidre kommune å

- Ha høg arealutnytting og fokusere på arealeffektivitet (tett framfor sprett, fokus på sykkelavstand der det lar seg gjere, samle fleire funksjonar ein stad og ha korte avstandar)
- Etterspørje klimavennlege løysingar i reguleringsplan og byggesak.
- Dele kommunen inn i 3 soner når det gjeld fortetting. Fortetting betyr ikkje det same i alle områda i kommunen. Sjå kapittel 8 for vidare utgreiing.
- Viss det ikkje er mogleg å fortette, vil me ha fokus på utviding av eksisterande område i staden for å bruke «nye» område.
- Meir fokus på grøn mobilitet og transport. Kommunen skal prioritere løysingar for ferdsel til fots, på ski, spark og sykkel.
- Vere positiv til utvida bruk av solceller, men anlegget må tilpassast slik at eksponering blir minst mogleg og at det ikkje skil seg merkbart ut i landskapet. Det må leggjast vekt på at tiltaket ikkje blir visuelt uryddig og kan endre området sin karakter. Sjå kapittel 7 for vidare utgreiing.
- Mangfald innanfor utbyggingsområde til fritidseiningar for å stimulere til eit mangfald av deltidsinnbyggjarar – knytt opp mot sosial berekraft.
- Ha større fokus på utleige og deling av fritidseigedomane. Oppfordre og vurdere krav til deltaking i utleigeordningar gjennom reguleringsplan, dispensasjonar og utbyggingsavtalar også for område regulert som fritidsbustad.
- Vidare skal Øystre Slidre kommune ved **handsaming av (nye) reguleringsplanar som opne for sal av hytter og leilegheiter i næringsområde sette krav om at utleigedrifta skal skje som næringsdrift gjennom ei felles utleigeordning**. Dette fordi kommunen har lite moglegheit til å kontrollere at hytter og leilegheiter som er regulert til næringsformål blir brukt i tråd med arealformålet. Eventuell kontroll avgrensar seg truleg til inntekts- og skattemessige forhold, og vil ikkje kunne bli utført av kommunen sin plan og



byggesaksavdeling. **Departementet syner i sin tolkingsuttale til at felles utleigeordning er nødvendig for å sikre at utleige skjer, og for å ha moglegheit til å kontrollere bruken.**

Kontroll av utleige kan dermed bli gjennomført, men det er uklart kor langt plan- og byggesak sin myndigheit til å krevje innsyn i utleigedokumentasjon mm. strekkjer seg.

- I reguleringsplanar for bustadar, fritidseiningar, næringsbygg og ved ny-planlegging av eldre utbyggingsområde, skal det følgje ei utgreiing om energisparande tiltak, bruk av alternative energikjelder og vassboren varme
- Legg til rette for deleøkonomi gjennom å vera ein pådrivar for at det skal etablerast felles fasilitetar innanfor eit utbyggingsområde. Kommunen fremmer sosial berekraft ved å krevje at det skal vera ein variert samansetjing av storleiken på fritidsbustadar.
- At det skal utarbeidast eit **klimagassrekneskap** pr område/bygg (heimel: PBL §11-9 nr 8).  
Forslag: *Klimagassrekneskap blir kravd ved:*
  - *vesentlege naturinngrep*
  - *nybygg større enn 1000 m2 BRA*
  - *val mellom riving eller bevaring av eksisterande bygg*
- At forslag til reguleringsplanar og byggesøknadar skal gjere greie for:
  - a. Tiltak som reduserer energibruk.*
  - b. Tiltak som reduserer klimagassutslepp og avfall i anleggsperioden.*
  - c. Val av energiløysingar og byggemateriale basert på eit klimagassrekneskap.*
  - d. Mikroklimatiske forhold (sol, skygge, vind, snø).*
  - e. Ved regulering av areal over 5 daa: Klimaeffekt av arealendring på byggegrunn basert på klimarekneskap for arealendring.*

**Retningslinjer:** Fossilfrie eller utsleppsfrige bygg- og anleggsplassar bør vurderast. (ikkje noko heimel til å stille krav om det, bør likevel vurderast. Det bør heller ikkje vere for konkret rundt tekniske løysingar då dette ofte utviklar seg raskare enn kommuneplanar og reguleringsplanar blir revidert.

Kommunen bør oppfordre til at det skal tenkjast nytt rundt kva ein fritidsbustad skal vera og korleis område med fritidsbusetnad blir utforma. Tenk sambruk, fellesfunksjonar, utforming av uterom og plassering av bygg i forhold til kvarandre.

## 5 Utbyggingsgrense

Kommunen har ei utbyggingsgrense mot fjellet, som går gjennom heile kommunen.

Utbyggingsgrensa er namn på grensa for utbygging mot fjellområda i Øystre Slidre. I 2012 tok kommunen utgangspunkt i verneskoggrense vedtatt av fylkeslandbruksstyret (frå 1994). Ved revidering av KPA i 2016 blei grensa flytt innover slik at den var meir tilpassa landskapet og etablerte hytte- og stølsområde. Innanfor utbyggingsgrensa finn ein likevel bygde område. Hovudmålet med utbyggingsgrensa er å avgrense vidare utbygging i svært stor grad og ha eit langsiktig mål om å verne arealet i stor grad mot tiltak –slik at ein etablere ein langsiktig forventning om arealbruken. Dette er i hovudsak opphavleg knytt til landbruket og er delt inn i to soner, sone 1 og sone 2. Sone 2 har dei strengaste avgrensingane og ligg hovudsakleg i nord. Inne i desse sonene er det spesielle lokalitetar som har eigne føresegnar knytt til utforming av terreng, utnyttingsgrad og høgd på bygg.

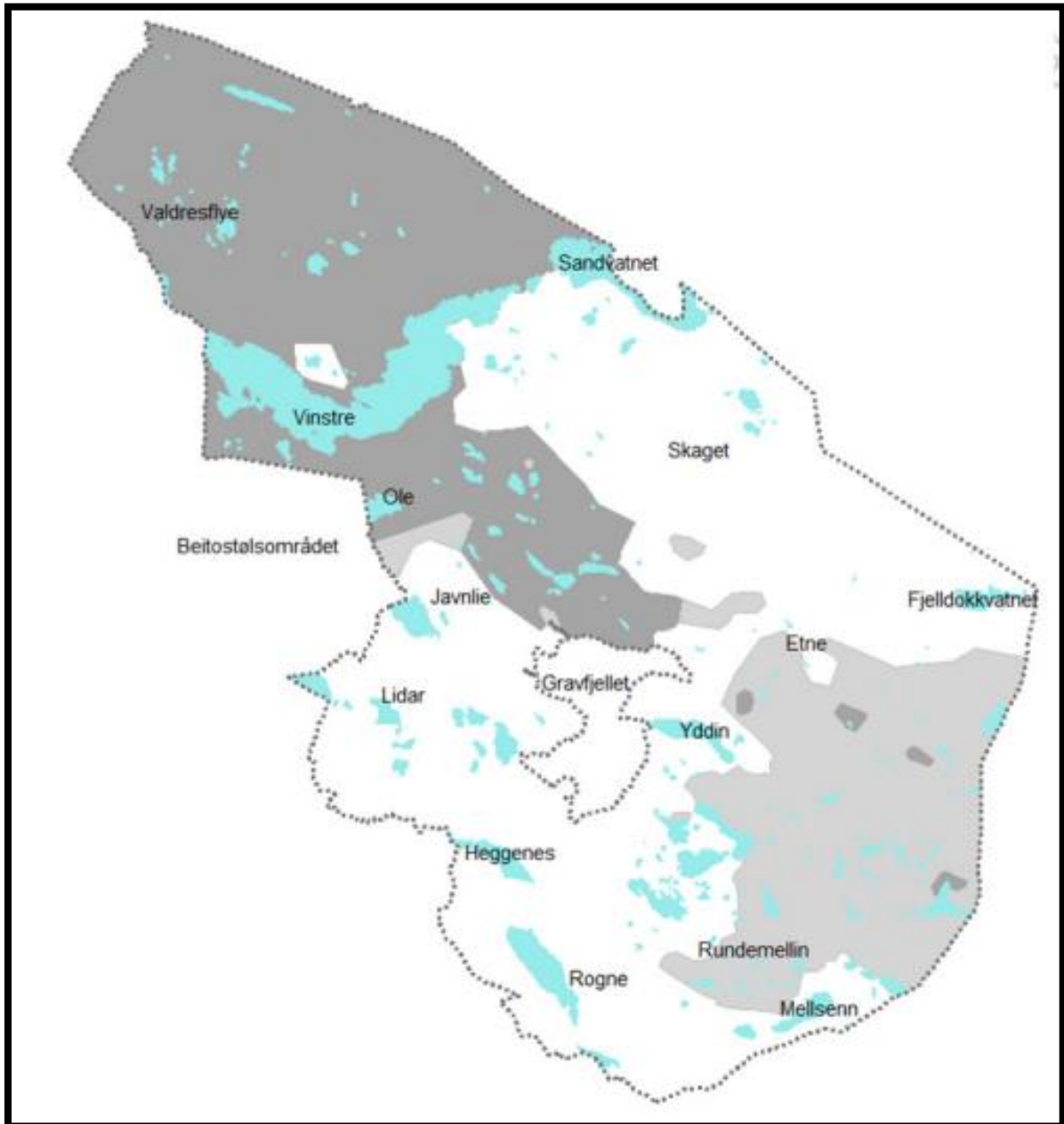
### **Spesielle lokalitetar er:**

Sone 1 omgitt av område utanfor bestemmelsessone: ~~Rennsenn-stølen~~ (denne vil jo falle inn bak

fjellgrensa og kan strykast her frå.

Sone 2 omgitt av sone 1: Tansbergh, Skåltjednstølen, Etnstølen, Nørre Trollåsen

Sone 1 omgitt av sone 2: Bergastølen-Bergset, Vesleskag, Heime Kjøllastølen, Øystre Hedalsstølen-Øysterli, Sørre Skreddalen.

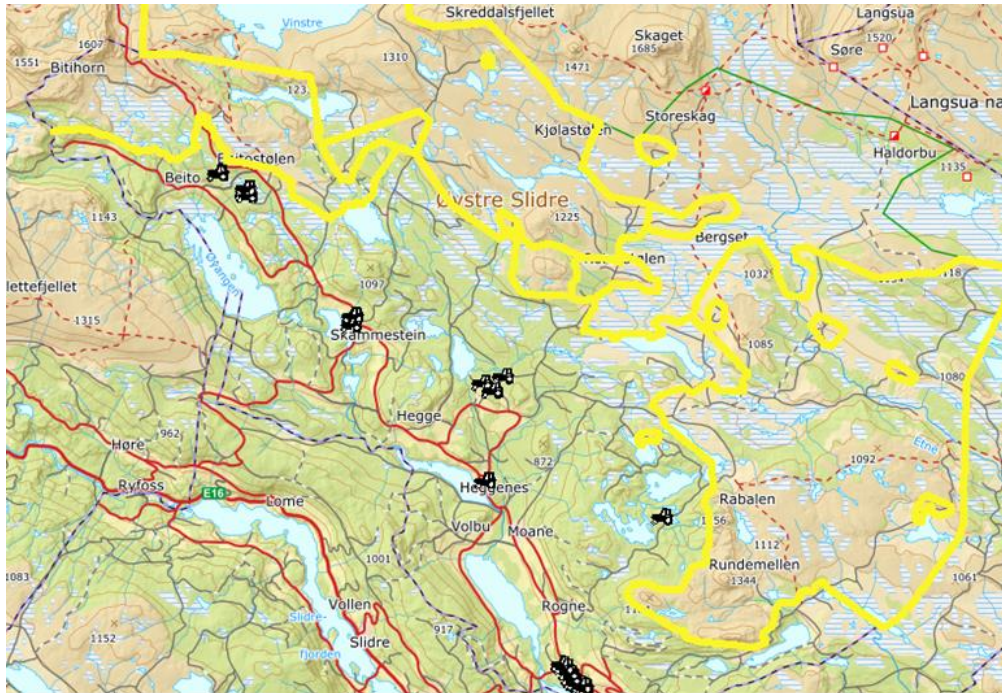


Figur 13. Bestemmelseområda i dagens KPA. Sone 2 nord, Sone 1 sør.

## 5.1 Forslag til fullstendig utbyggingsgrense

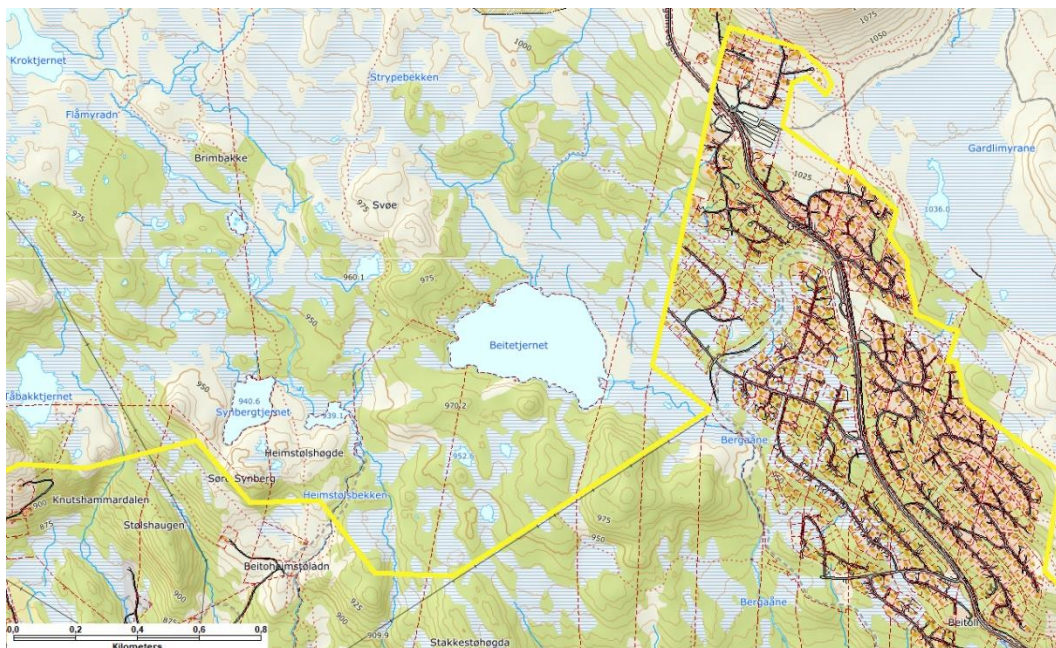
Administrasjonen har lagt opp fleire alternativ, men det er ikkje lagt på ein fargeforskjell i kartet, så alle alternativa er gule. Under ser ein kor grensa er lagt gjennom heile kommunen. Bakerst, innover mot fjellet går den i vernegrensene. Sirklane inne i kartet er dei same som kartet i kapittel 5 og referer tilbake til bestemmelsessonene i KPA.

**Må legge til eit kart her om endringa ved Rennsenn – Tom fikser.**



Figur 14. Hugs at her er også sone 1 og 2 illustrert, dei har same formål i kartet.

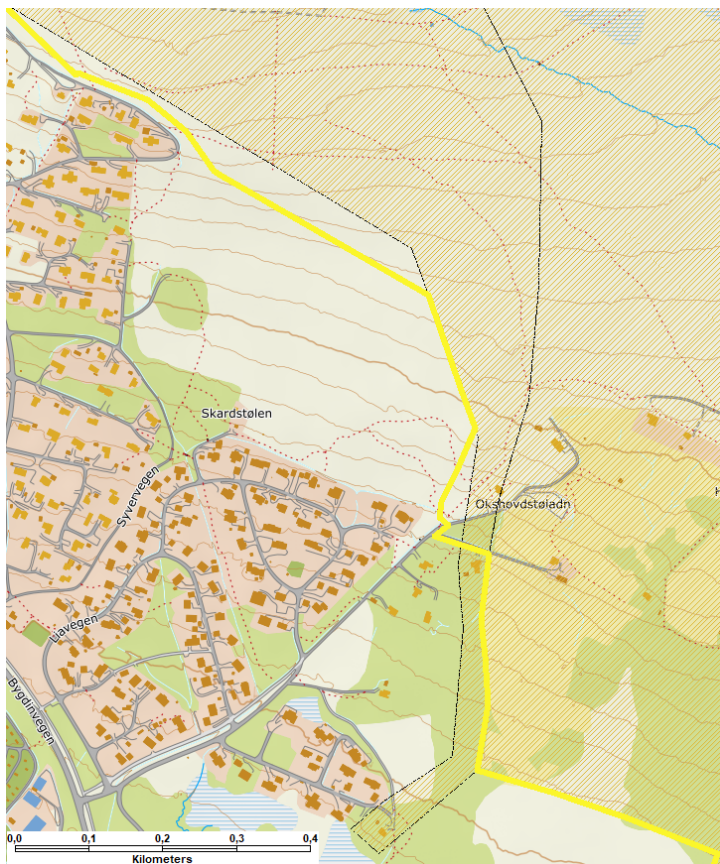
### Utsnitt Garli



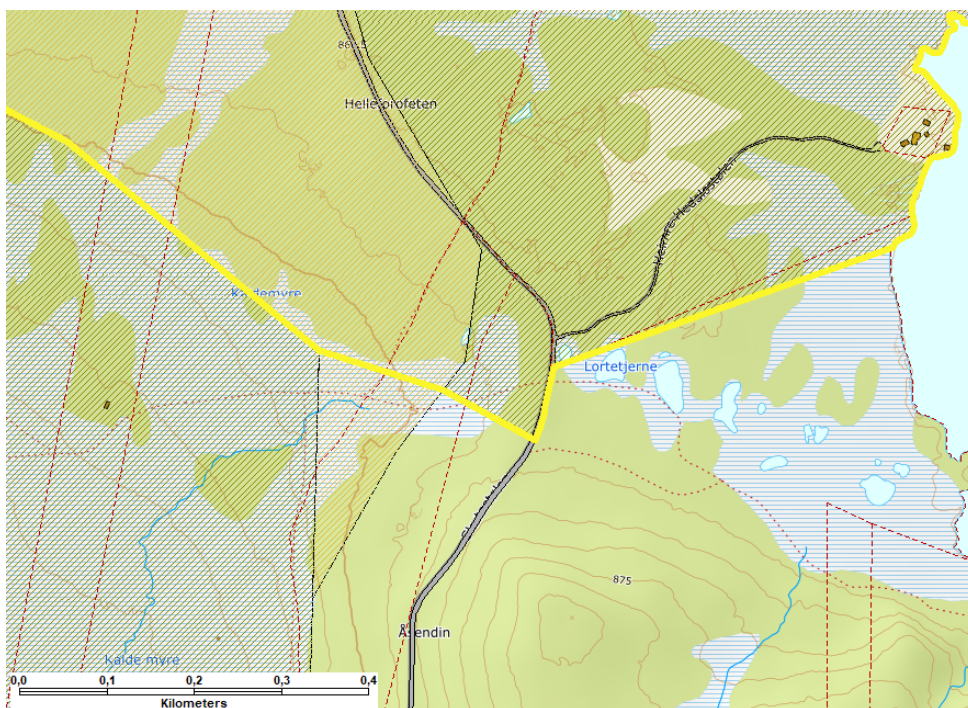
Figur 15. Utsnitt ved Garli



### Utsnitt ved Beitostølen sør – Fetstølane - Javnin:



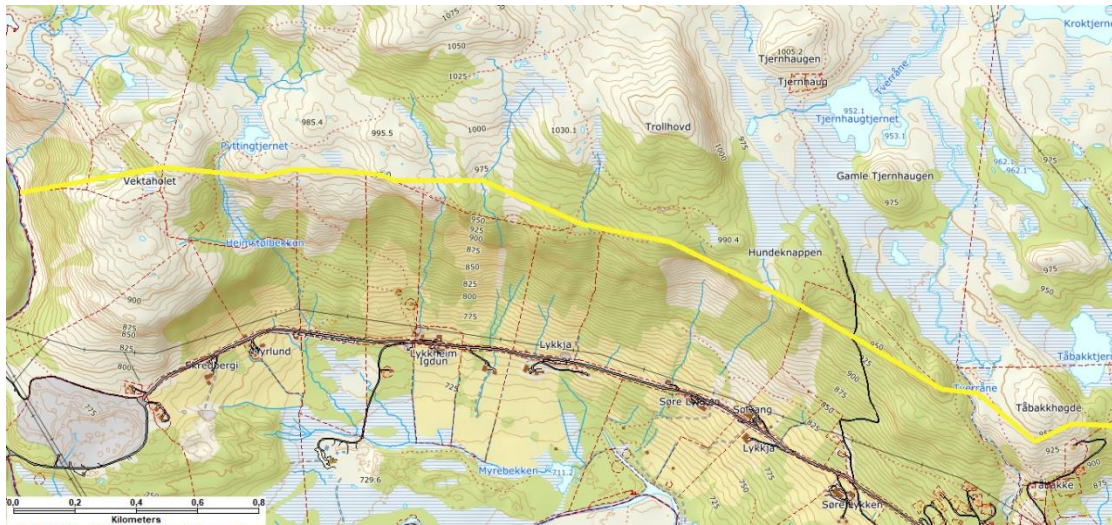
Figur 16. Plassering av grensa ved Stølsli



Figur 17. Plassering av grensa ved Javnin

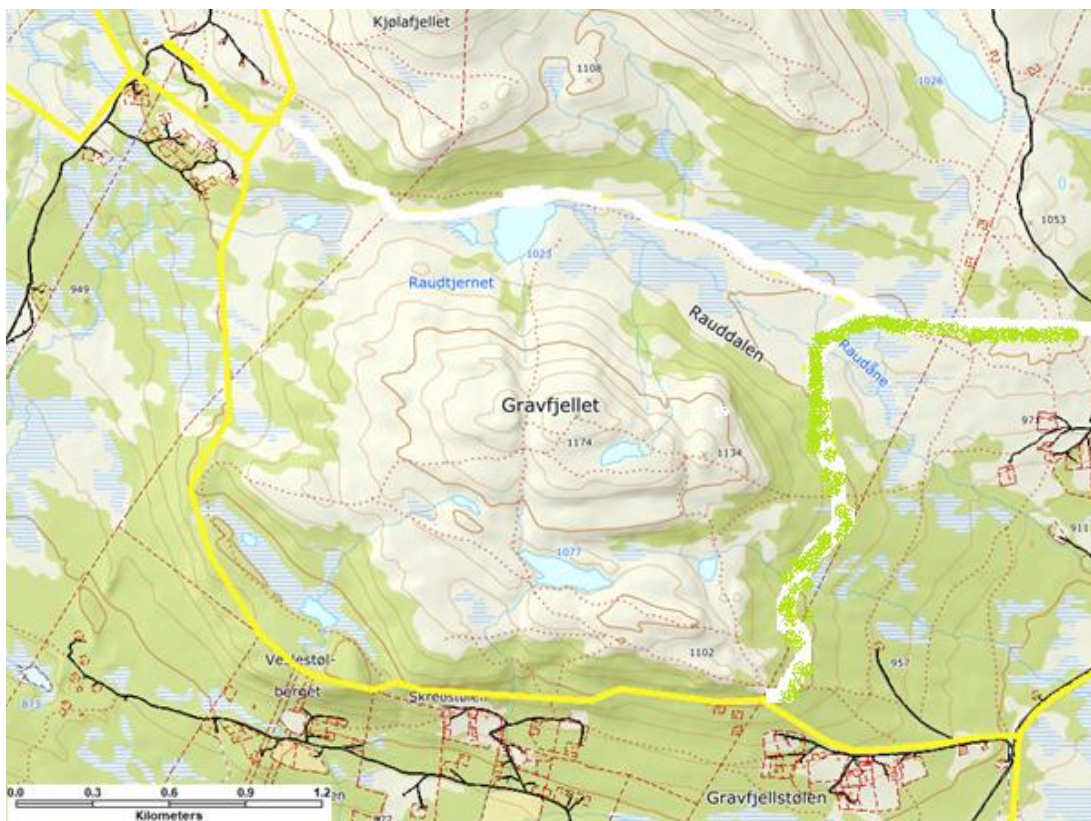


## Utsnitt Lykkja – kommunegrense Vang



Figur 18. Inn mot kommunegrensa til Vang.

## Utsnitt frå Gravfjellet – Yddin.



Figur 19. Ved Gravfjellet.

## 6 Bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad

Øystre Slidre kommune har ynskje om å legge til rette for at folk kan bu i fritidsbustad, og at på den måten og bidreg til vekst i innbyggjartalet.

Kommunen får stadig spørsmål om det er mogleg å bu på hytta eller i fritidsleilegheiter og næringsseksjonar.

I nokre høve ha vi i sagt at det er i samsvar med praksis og kommunes ynskje at fleire bur fast i bygg som ikkje er registrert som heilårs bustad. Kommunen har då valt å skrive at ein aksepterer slik bruk, men det er ikkje gjort vedtak på den typen bruk.

Det vi då har lagt til grunn er at:

- Slik bruk er i samsvar med reguleringsføresegna/ og eller praksis (Stølstunet, Riddertunet)
- Bygningen har slik standard og tilgjengelegheit at den er egna til fast bustad.
- Eigedomen ligg nær sentrum på Beitostølen. (Berre unntaksvis andre stader i fjellet)
- Det er offentleg vatn og avlaup.
- Eigedomen ligg nær veg med godt og fast heilårs vedlikehald.
- Det ikkje er utfordring i høve til skuleskyss eller offentlege helsetenester.

Før vi fekk hytteforbodet i samband med koronaviruset var det slik at ein kunne melde flytting til fritidsbustad på Folkeregisteret sitt digitale system utan at det vart stilt vidare spørsmål om det. Med hytteforbodet vart dette endra, og praksisen er no slik at om en melder flytting til registrert fritidseigedom får ein att saka og må dokumentere at kommune ikkje motseier seg at vedkomande bur på den aktuelle adressa.

Etter at vi denne vinteren har hatt særst høge straumprisar, og høve til kompensasjon på bustadadressa ha det kome mange spørsmål frå dei som bur på fritidsbustad om aksept for dette frå kommunen.

Kommunen fekk ei uttale frå NVE om at dei godkjenner dette med ei uttale frå kommunen utan dispensasjonsbehandling. Den praksisen vi nå har gjer at det etter kvart er vanskeleg å ha oversyn over kva som er bustad og kva som er fritidsbustad i kommunen.

Ei endring i PBL i 2017 gir heimel for tidsavgrensa bruksendring jf. §20-1 d. Når den tidsavgrensa bruksendring er over opphøyrer bruksløyvet utan nærare varsel eller vedtak. Den tidlegare lovlege bruken blir tilbakeført utan krav til nyare og strengare tekniske krav. Ei tidbestemt bruksendring skal matrikkelførast. Då må og ei attendeføring matrikkelførast når den midlertidige bruksendring opphøyrer.

I medhald av PBL §1-6 skal ei bruksendring vera i tråd med gjeldande arealdel til kommuneplan eller gjeldande reguleringsplan. Vi kan gjeve løyve til tidsavgrensa bruksendring etter PBL- § 20-1 d og midlertidig dispensasjon etter PBL-§ 19-3. Vi kan då etter konkrete vurderingar innvilge tidsavgrensa bruksendring. Ein slik omdisponeringspraksis har også Ringebu kommune i deler av kommunen. Der har dei 10 år som fast praksis. I Åseral kommune har dei ikkje ei tidsavgrensing, men krav om at radon er under anbefalte verdiar og at naboar blir varsla om endringa.

Vi bør i arealdelen laga rammene for ei administrativ og enkel sakshandsaming for å gjere fritidsbustad om til bustad midlertidig eller permanent. Vilråra for å få løyve til å gjere fritidsbustaden om til bustad bør vera at:

- Bygningen har slik standard og tilgjengelegheit at den er eigna til fast bustad.



- Bygningen er knytt til offentlig vatn og avlaup eller på andre måtar har tilfredsstillande VA-anlegg.
- Eigedomen har tilkomst til veg med god standard og heilårs vedlikehald, eigedomen skal ikkje ligge bak bom.
- At det er nærleik til skuleskyss eller offentlege helsetenester har lett tilkomst til eigedomen.
- Eigar av eigedomen må sjølv ha bustadadresse på eigedomen.
- **Ei minimumstid på 3 år.**

## 7 Retningslinjer for etablering av solcelleanlegg

### **Søknadsplikt**

Etablering av solcelle- og solfangaranlegg kan være søknadspliktig etter PBL. §20-1 bokstav c: fasadeendring, eller etter PBL. § 20-1 bokstav f: oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjonar.

Det som avgjer om tiltaket er søknadspliktig er om fasadens karakter endrast vesentleg. Dette vil kunne være avhengig av bygningens kulturminneverdi og arkitektur eller av område sin karakter.

Tiltak er alltid søknadspliktig dersom:

- Tiltaket kjem i konflikt med føresegner eller intensjonen i kommuneplan eller reguleringsplan, som for eksempel krav om taktekking som tre, torv eller skifer.
- Går over fleire brukseiningar/brannceller.
- Endrar fasadens karakter vesentleg.
- Er plassert nærmare nabogrense enn 4 meter, jf. PBL § 29-4.
- Bygget har avklart kulturminneverdi.
- Anlegget er frittstående.

### **Søknadsplikt på grunnlag av konkret vurdering**

Også i andre tilfelle enn de som er nemnt ovanfor, kan tiltaket være søknadspliktig.

Tiltak som er søknadspliktige etter konkret vurdering

- Bygget har kulturminneverdi som ikkje er formelt avklara (SEFRAK-registrert)
- Områder med særlege kvalitetar som for eksempel bygg i fjellområda (Sone 1 og Sone 2), eller områder der fleire bygg har arkitektonisk utykk.
- Bygg som ligger i strandsone. I disse tilfella må det vurderast om tiltaket vil virke dominerande sett frå sjå eller land.
- Solenergisystem som monterast frittstående på tak eller fasade (ikkje plant med takflate eller fasade).
- Der det kan være fare for nedfall på offentlege areal, som fortau, felles inngangar og liknande.
- Solcelleanlegget kan ha betydning for brannsikkerheten

Ved søknad om solcelleanlegg blir det lagt vekt på

- Anlegget må være tilpassa byggets form og det bør være plant på tak eller fasade.

- Det er eit krav at ein skal til passe fargekontraster og form i så stor grad som mogleg slik at byggets karakter ikkje endrast meir enn naudsynt.
- Anlegget må tilpassast slik at eksponering blir minst mogleg og at det ikkje skil seg merkbart ut i landskapet. Det må leggjast vekt på at tiltaket ikkje blir visuelt uryddig og kan endre områdetets karakter.

### **Forslag til tekst i føresegnene til KPA– under kap 3.1**

#### **Solenergianlegg**

*Heimel: PBL § 20-1 bokstav f.*

Solenergianlegg, som solcelle- og solfangaranlegg, blir vurdert som bygningsteknisk installasjon og er søknadspliktig etter PBL. § 20-1 bokstav f.

Jf. SAK10 § 4-1 bokstav e, er installering og endring av solenergianlegg i eksisterande bygg innanfor ein brukseining eller branncelle vurdert som ein enkel installasjon og er unntatt søknadsplikt.

For at tiltaket skal være unntatt søknadsplikt må anlegget være i tråd med gjeldande forskrifter og planar med føresegn. Det er difor ofte naudsynt med dispensasjon for etablering av solenergianlegg i områder der det blir stilt krav om fasadematerial på veggjar og tak og der dette kravet ikkje er oppheva i overordna plan.

I vurderingar av solenergianlegg skal kvart enkelt tilfelle vurderast, det skal leggjast vekt på om tiltaket er tilpassa bygningen og området. Kommunen vil være liberal når det gjeld dispensasjon frå føresegn om fasadematerial i regulerte område, men det er særst viktig at anlegg blir godt tilpassa i fjellområda og spesielt stølsområda.

Ved etablering av større anlegg, for eksempel bakkemonterte anlegg er det krav til reguleringsplan.

#### Tiltak som er søknadspliktige etter konkret vurdering

- Bygget har kulturminneverdi som ikkje er formelt avklara (SEFRAK-registrert)
- Områder med særlege kvalitetar som for eksempel bygg i fjellområda (Sone 1 og Sone 2), eller områder der fleire bygg har arkitektonisk utykk.
- Bygg som ligger i strandsone. I disse tilfella må det vurderast om tiltaket vil virke dominerande sett frå sjå eller land.
- Solenergisystem som monterast frittstående på tak eller fasade (ikkje plant med takflate eller fasade).
- Der det kan være fare for nedfall på offentlege areal, som fortau, felles inngangar og liknande.
- Der solcelleanlegget kan ha betydning for brannsikkerheita

## **8 Fortetting**

### **FORTETTING I EKSISTERANDE REGULERINGSPLANAR**

Etter å ha gått relativt systematisk gjennom dei fleste reguleringsplanane ser ein at det er svært få tomter i dei regulerte område som kan delast på ein god måte. Ved deling av tomter kjem kravet om parkeringsareal inn og gjer at ein får lite nytte av deling der tomtene er små.



Den beste fortettinga vil då være å vurdere ein høgare utnyttingsgrad. På den måten vil ein kunne få inn fleire anneks eller uthus som mange etterspør. Vår erfaring er at utnyttingsgraden vert utnytta til siste m<sup>2</sup> av mange utbyggjarar.

Då får ein mange hytteeigedomar der ein ikkje har moglegheit for eit lite anneks, ein smørbod, eit ekstra soverom eller uthus. Ved å auke utnyttingsgraden frå til dømes 15 til 18 % kan ein i imøtekoma mange ynskje om nye tiltak. Om ein vil avgrense størrelsen på enkeltbygg kan ein det. Fleire bygg er ofte betre enn eit stort bygg, ut i frå eit perspektiv om at fleire skal nytte bygga.

Ein kan og setja ei øvre grense for bygd areal. Om ein tek utgangspunkt i ei tomt på 1000 m<sup>2</sup> utgjer ein auke frå 15% til 18 % gjev 30 m<sup>2</sup> nytt byggeareal. Der det er små tomter kan ein gjere slik som i arealdelen at ein set i maksimalt BYA gir høgare utnytting. Til dømes 150 m<sup>2</sup> medrekna parkering. I nokre av dei eldre planane er det maksimalt 12% og ei øvre grense på 150 m<sup>2</sup> BYA. I desse områda er parkering ikkje del av BYA. Ved å auke utnyttinga vil ein oppnå ei fortetting og skape aktivitet.

I dei områda som er avsett til framtidig utbygging er det ein god del store tomter. Det bør det opnast for å dele tomtene gjennom plan, dersom det ikkje er i strid med andre føresegner eller fareområde. Ei opplisting over gjeldande planer med vurderingar er under utarbeiding. Forslag til endringar må inn i denne. Vi må ta ut av planane at deling ikkje er tillate. Det bør i staden stå at deling av tomter kan gjennomførast etter konkret og individuell.

Ute frå eit miljø- og klimaomsyn er det ikkje ynskeleg å legge til rette for større fritidsbustader. Dette kan likevel vera eit godt tiltak dersom eigedomen vert nytta oftare av fleire. Me vil difor setje som vilkår ved auka utnytting i regulerte område at eigedomen inngår i ei utleigeordning.

#### Gjennomgang av utbyggingsprosentar:

Det er kome inn forslag på å auke prosent i nokre reguleringsplanar på Beitostølen. Administrasjonen ynskjer også å ta ein gjennomgang av dette. Me legg opp til at ei endring av utbyggingsprosentar skal skje i kvar enkelt plan, der ein ber om mindre endring av plan enn at arealdelen skal overstyre den delen av reguleringsplanen. Dette vil også vere ein del av fortettingsstrategi. Kommunen ynskjer ikkje hyttefelt som ser heilt homogene ut, men ynskjer å ta vare på innsynet slik at ulike delområde blir meir harmoniske i terrenget og ikkje skaper uro i landskapsbilde.

## 8.1 Fortetting i nye planar/revidering av planar

Sone 1 – Beitostølen – i sentrum skal ein ha ei minimumsunytting av areala, høg utnytting og kommunen skal gi løyve til å bygge i høgda, vanlegvis ikkje over 5 etasjar.

Sone 2 – Større hytteområde, som er regulerte. Her skal vi kunne i stor grad dele i frå tomter og bygge fleire bygg på ei tomt og ha mindre hytteeiningar på mindre tomter. Maks og minimumsutnytting på BYA og % utnytting av tomt. Byggehøgde vanlegvis ikkje over 3 etasjar.

Sone 3 – her ynskjer me ikkje at ein skal auke utnyttinga eller dele i frå slik at det blir fleire einingar. Sone 3 kan i stor grad fylgje opp føresegningsområda som ligg bak utbyggingsgrensa/fjellgrensa.

Rådmannen vil i framlegg til KPA kome tilbake til utnyttingsgrad og plassering av desse sonene.

#### Javnlie

Vurdering av omfanget av fortetting i Javnlie. Særleg HD-164-30F og HD-573-100 (den delen som ligg nærast stølsområda). Det er fullt mogleg å fortette dette arealet med 30 hytter. Ynskje om å

redusere tal hytter i desse to areala er at det kanskje kan verke konfliktdempande. Det er sjølvsagt viktig å unngå omdisponering av beiteareal til anna areal. Men viss det framleis blir fleire hytter i område vil ikkje det nødvendigvis vere konfliktdempande. Det beste tiltaket er å ikkje disponere om meir areal og tilrettelegging for ferdsel, slik at den i størst mogleg grad blir lagt til ein ann stad. Evt. kan også rydde av beitearealet i utmark som kan forbetre kvaliteten og tilgjengelegheiten på beite gjer at dyra i like stor grad ynskjer å nytte areal som ikkje er i og ved hytteområde.