



# Veileder om planlegging av fritidsbebyggelse

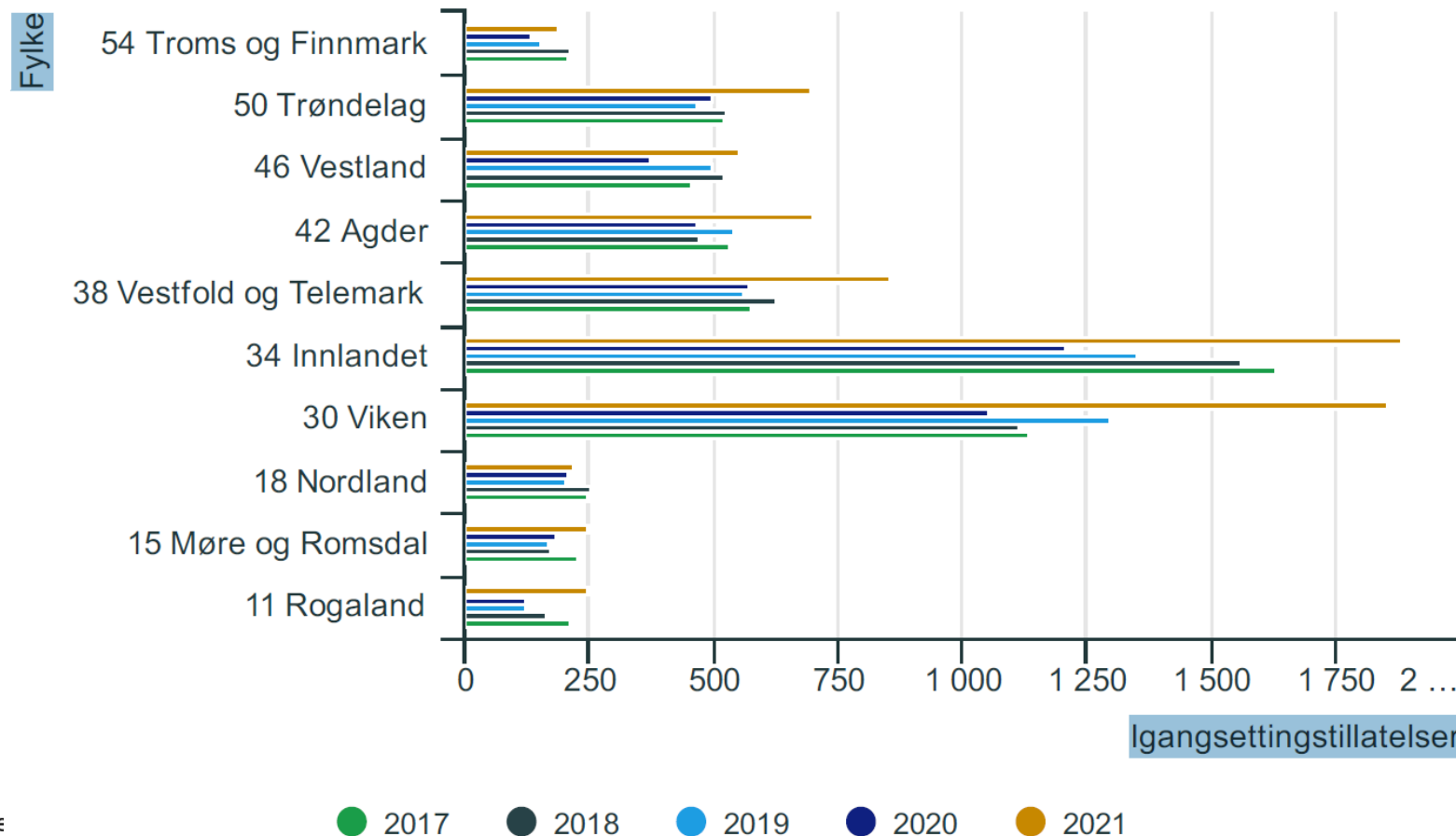
Frode Davidsen, Kommunal- og distriktsdepartementet

17. januar 2023



# Antall igangsettingstillatelser til fritidsboliger 2017-2021 (SSB)

Figur 2. Igangsettingstillatelser til fritidsboliger, fylker. 2017-2021<sup>1</sup>



# Er hytteutbygging en utfordring i Vestland?

- Tja... det vet dere vel best sjøl...?
- Utfordringer for Vestland (Vestland FK, 2019):
  - *«Potensialet for friluftsliv er stort, men områda er også utsett for nedbygging, særleg i fjellområda, strandsona og nær tettstader.»*
- Statsforvalterens årsrapport 2021 (25.04.22):
- [Det ville og vakre i Vestland er hardt pressa | Statsforvaltaren i Vestland \(statsforvalteren.no\)](#)
  - *«Det er summen av all nedbygging av natur, bit for bit, som bidreg til reduksjon av intakte naturområde.»*



# Veileder om planlegging av fritidsboliger - KDD 2022

- Del 1 - hvilke hensyn må ivaretas?
- Del 2 - hvordan kan det gjøres?
- Målgruppe for veilederen:  
kommuner, statlige og regionale myndigheter, planleggere, utbyggere, organisasjoner
- [Rettleiar om planlegging av fritidsbustader - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no)



# 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 trafikklysmodell 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

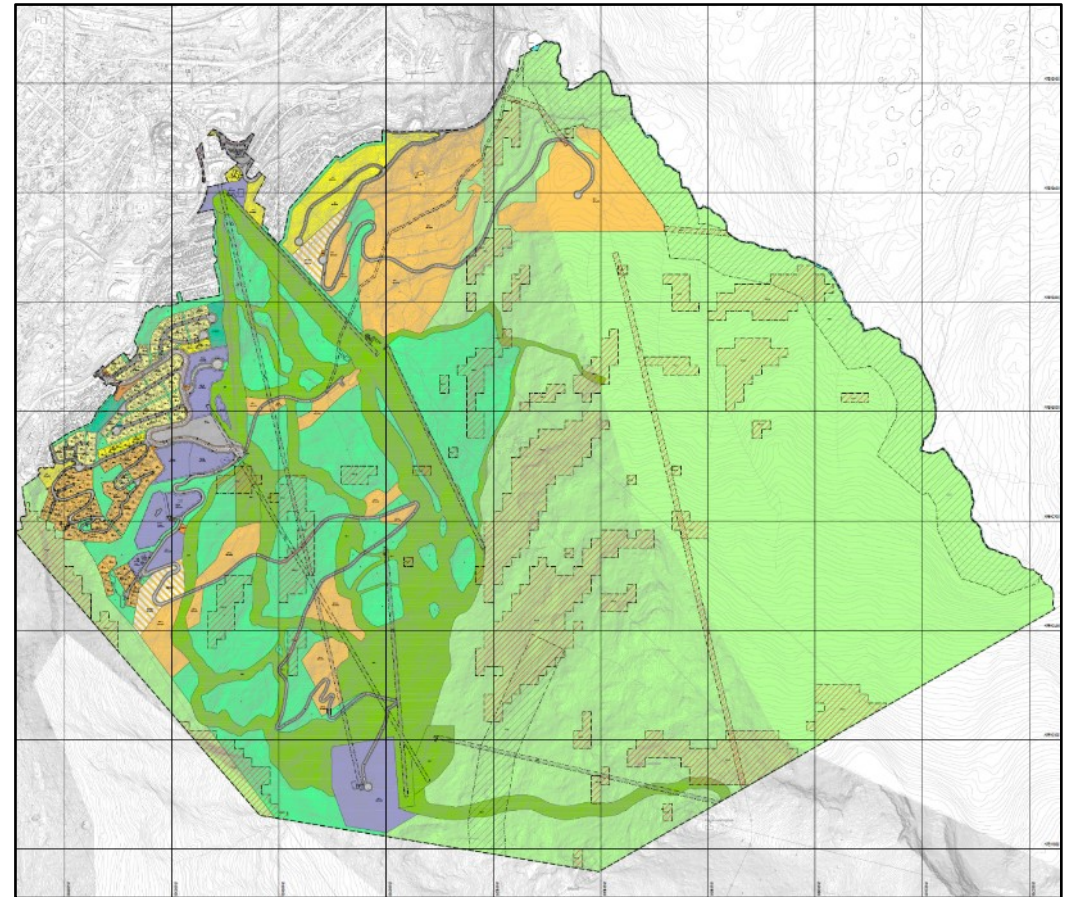
- Hvilken karakter skal fritidsboligområdene ha?
- Hvor omfattende skal ny utbygging være?
- Hvor raskt skal utbyggingen skje?
- Hvilke områder kan fortettes?
- Hvordan kan fritidsbebyggelsen bidra til lokal verdiskaping og samfunnsutvikling?
- Hvor skal sentrumsfunksjoner dekkes?
- Skal det tillates 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

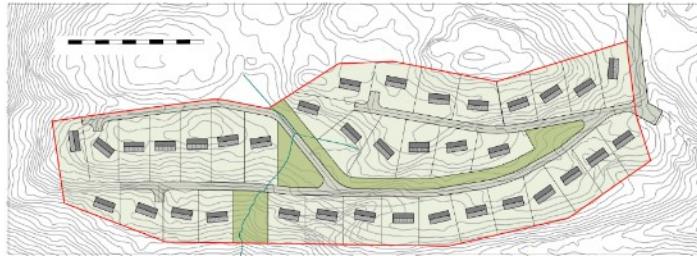
# Kommuneplanens arealdel avklarer utbyggingsmønstre og gir rammer for utbygging

- 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

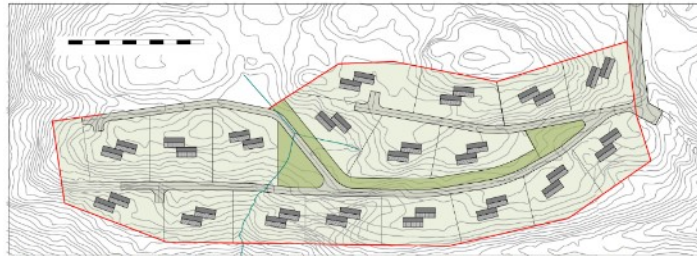
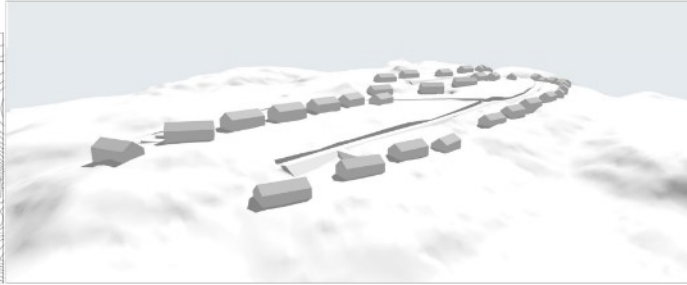




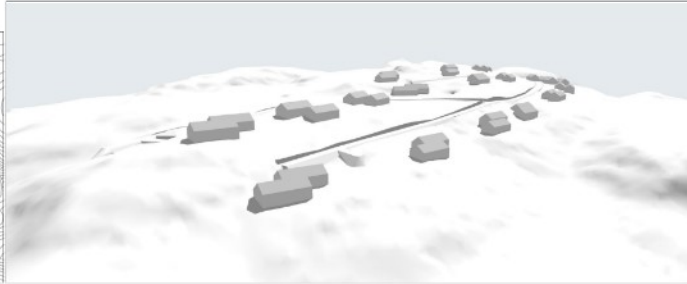
# Bygningstypologi og arealbeslag



36 enheter i 36 enkelt hytter. Samlet BYA totalt 3.780 m<sup>2</sup>. Areal til vei 4.690 m<sup>2</sup>



36 enheter i 18 dobbelthytter. Samlet BYA totalt 3.780 m<sup>2</sup>. Areal til vei 4.690 m<sup>2</sup>



36 enheter i 6 leilighetsbygg. Samlet BYA totalt 1.860 m<sup>2</sup>. Areal til vei 1.890 m<sup>2</sup>



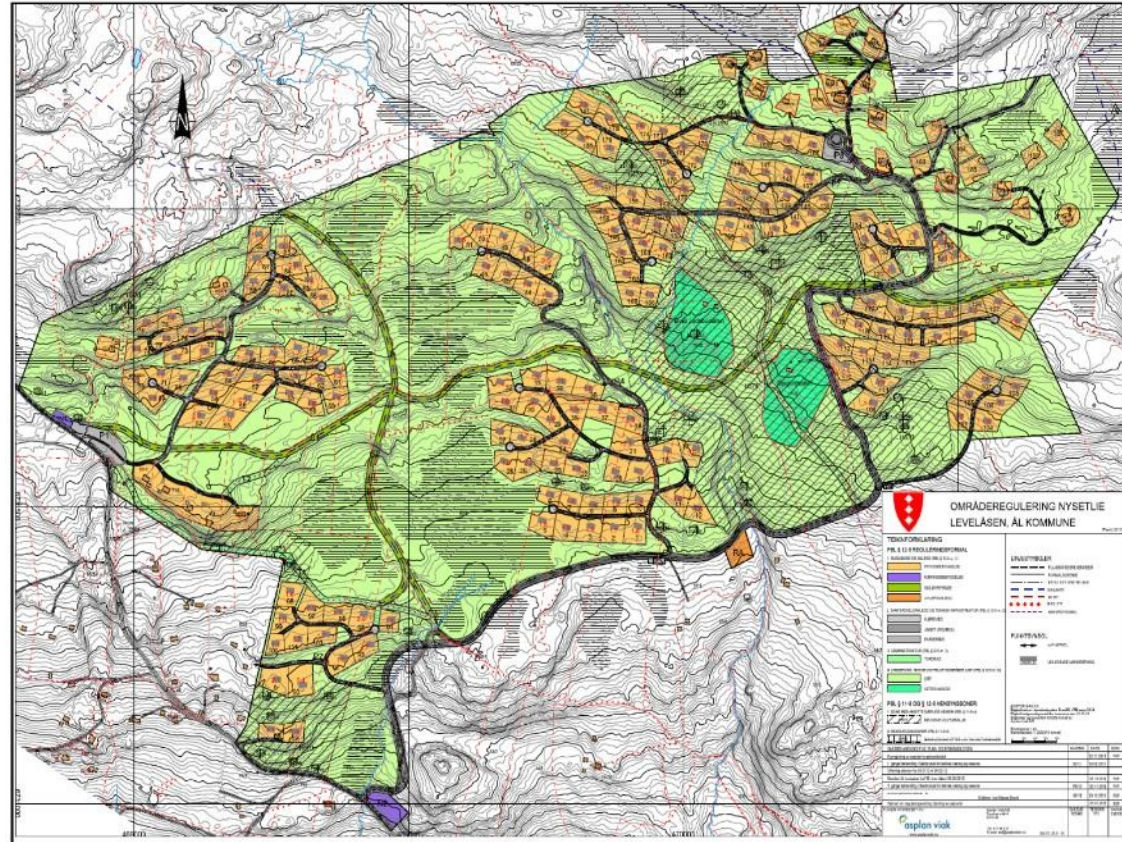
# De store fritidsboligområdene må planlegges som steder

- 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 planbestemmelser



Foto:Lise Solbakken

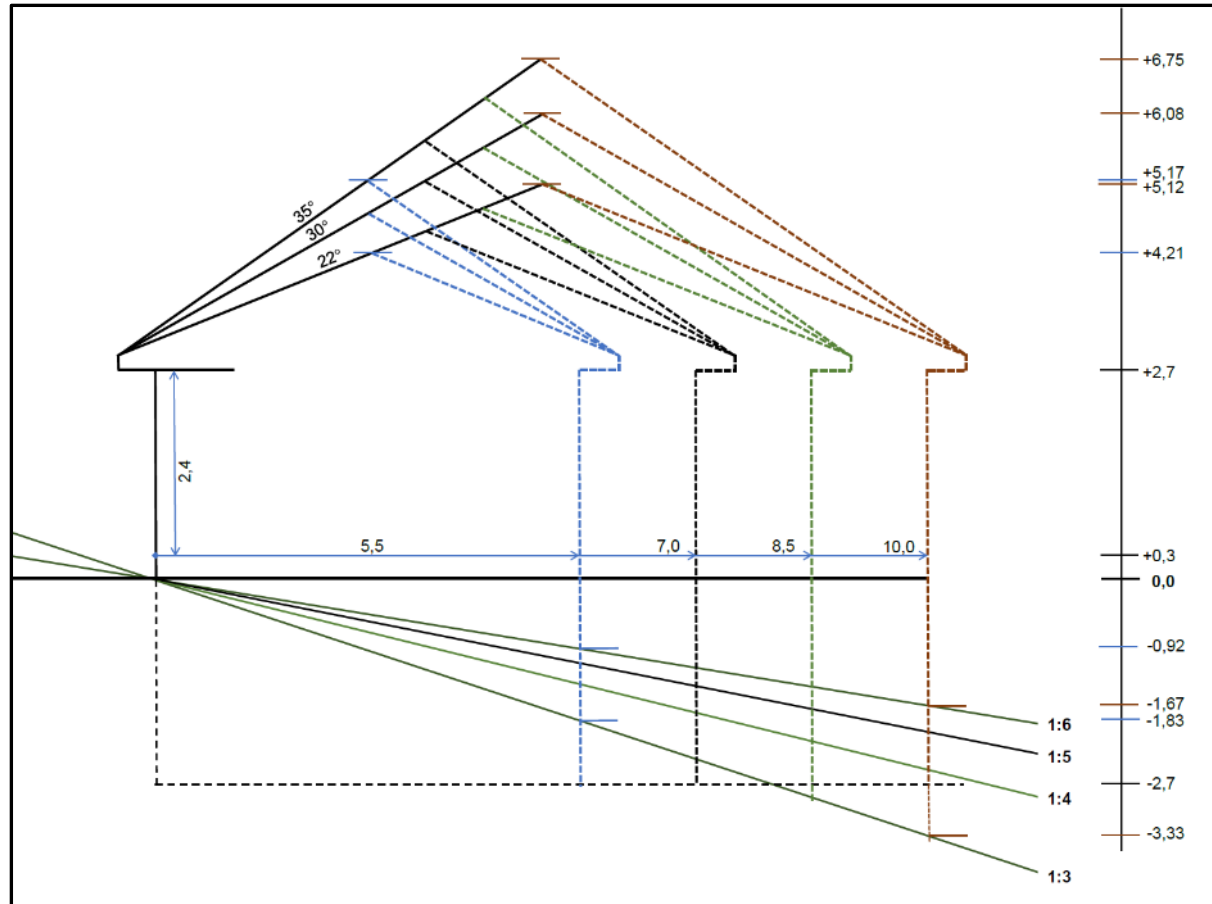


Foto: Bjørn Casper Horgen



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

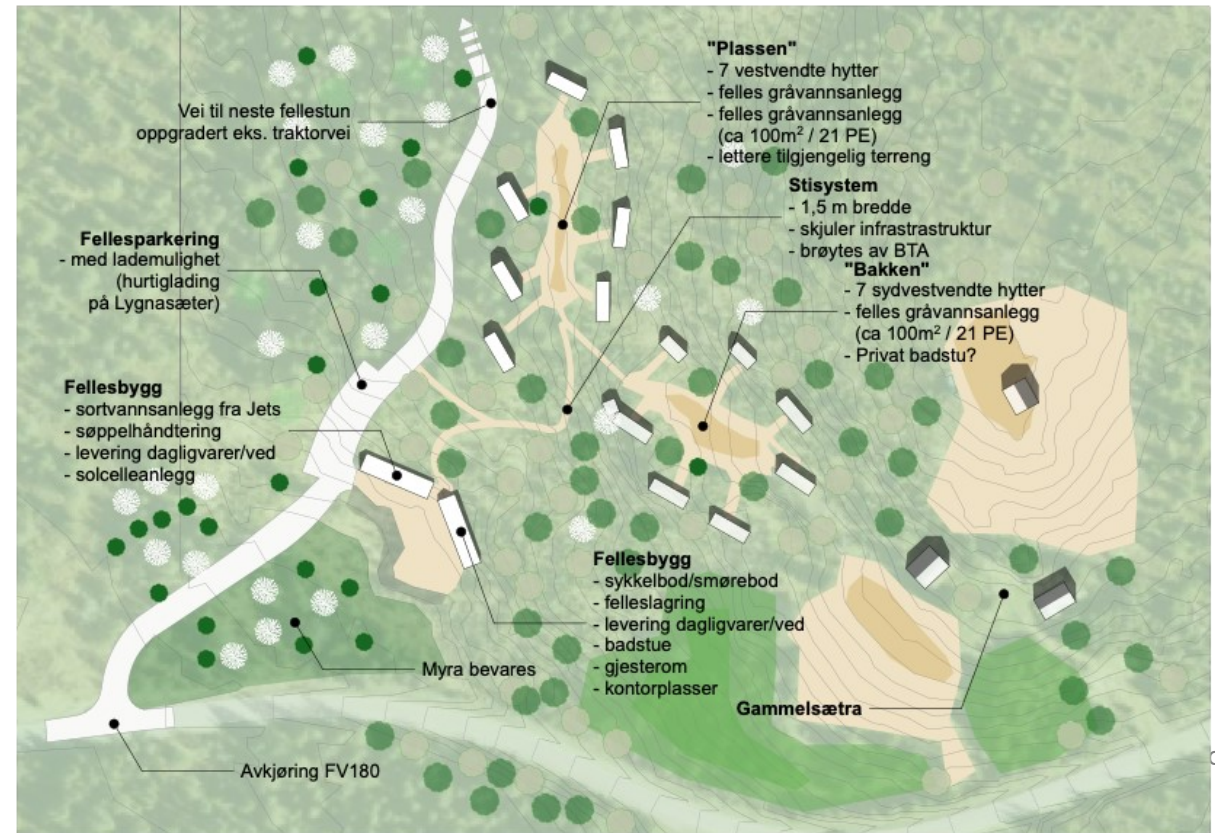
Nationen | #Motkultur

## 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



let

oto:



## 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.





# Tomtereserver for fritidsboliger

- KDD har fått kartlagt tomtereserver for fritidsbolig i Norge (NINA, 2022)
  - Samlet arealreserve på 1 479 km<sup>2</sup>
  - Data om tomtereseerve er tilgjengelige på kommunenivå, og kan være nyttig for kommunal og regional planlegging
- [Kartlegging av tomtereserver for fritidsbolig i Norge - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no)
- Viktig å ha oversikt over hvilke arealer som er avsatt til utbyggingsformål i kommunen, og gjøre vurdering av disse ifm rullering av kommuneplanens arealdel, jf. pbl § 10-1
- Arealregnskap – her kommer snart veiledning fra KDD



# Veileder for strandsonen i 3D

- KDD har nylig gitt ut en veileder som viser hvordan strandsonen kan visualiseres i 3D, som ble oppdatert nå i januar

[Oppdatert veileder for strandsonen i 3D - regjeringen.no](https://regjeringen.no)



Tilbakemeldinger på veilederen om planlegging av fritidsboliger, og innspill til tema der dere ser behov for mer veiledning, kan sendes til:

[postmottak@kdd.dep.no](mailto:postmottak@kdd.dep.no)

Systemveiledere tilhørende plan- og bygningsloven,  
og andre temaveiledere: [www.planlegging.no](http://www.planlegging.no)

TAKK FOR OPPMERKSOMHETEN !

