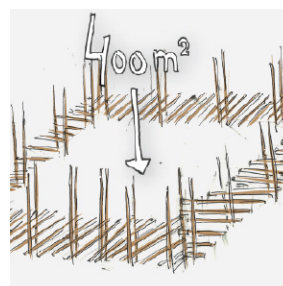
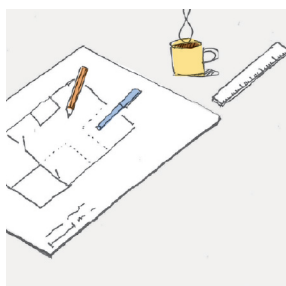
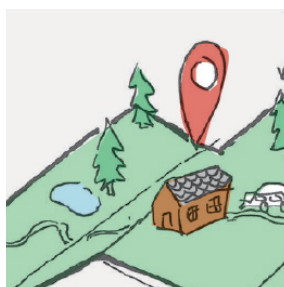


BYGGESKIKKVEILEDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE



Forord

I kommunestyrets møte 28.01.16 ble arbeidet med å lage en byggeskikkveileder avsluttet. Etter en bred og omfattende prosess sluttet kommunestyret seg enstemmig til det foreliggende forslag til byggeskikkveileder.

Kommunestyret håper at veilederen kan være til praktisk hjelp og støtte for alle som er involvert i arbeidet med planlegging og bygging av fritidsboliger i kommunen. Fra kommunestyrets side er det understreket at byggeskikkveilederen ikke er et juridisk bindende dokument. Veilederen angir en ambisjon om en ønsket utvikling - fra detaljstyring til å legge større vekt på helhetlige og arkitektonisk gode løsninger.

Fortsatt vil bestemmelser i den enkelte plan være juridisk bindende. Veilederens intensjoner vil være retningsgivende for kommunens behandling av dispensasjonssaker. Ved regulering av nye områder for fritidsbebyggelse skal veilederens målsettinger og ambisjoner, så langt råd er, innarbeides i planbestemmelser for området.

I jakten på de gode løsningene er dialog og samhandling ofte en viktig premiss. Jo tidligere dialogen og samhandlingen etableres, jo bedre. For å følge opp kommunestyrets intensjon må det i langt større grad bli tatt initiativ til forhåndskonferanser i forkant av saksbehandlingen. Utbyggere og tiltakshavere bør ta initiativ til forhåndskonferanse tidlig i byggesaken, og til oppstartsmøte ved private planinitiativ.

Er det noe du ønsker å drøfte, er det bare å ta kontakt med våre fagfolk på området. Du kan ta kontakt med oss på telefon 61 22 44 00 eller pr. mail postmottak@gausdal.kommune.no.

Gausdal, den 29. mars 2016

Torbjørn Furuhaugen, Enhetsleder

Byggeskikkveileder for fritidsbebyggelse

Hytteliv og hytteutbygging har lange og solide tradisjoner i Gausdal. Hytteturismen er en viktig del av reiselivsnæringa og med betydelige ringvirkninger for det lokale næringsliv i form av sysselsetting og inntekter både for grunneiere, utbyggere og for kommunen.

Gausdal kommune skal også i framtida være en sentral reiselivsaktør hvor tilrettelegging for utbygging av hytte- og fritidsboliger fortsatt skal utgjøre et viktig satsings- område. I samarbeid med grunneiere og utbyggere i kommunen har vi utarbeidet denne veilederen. Hensikten med veilederen er å sikre en fortsatt bærekraftig utbygging av kommunens utmarksarealer til hytte- og fritidsbebyggelse, og at det skal gi forutsigbarhet for saksbehandlinga.

For mer bakgrunn om utviklinga av byggeskikken viser vi til heftet «Utvikling av byggeskikk for seter- og fritidsbebyggelse». Vi håper veilederen kan være til inspirasjon og hjelp for alle parter i arbeidet med å finne gode og framtidsretta løsninger.

Bakgrunn og formål

Markedet stiller i dag krav om større mangfold og valgmuligheter ved utbygging av hyttefelt. Ny og spennende arkitektur med nye uttrykksformer preger i større grad hyttemarkedet. Kommunen ønsker å være en konkurransedyktig og attraktiv reiselivsaktør der de nye uttrykksformene og mangfoldet reflekteres i reguleringsbestemmelser og saksbehandling for de ulike hytteområdene.

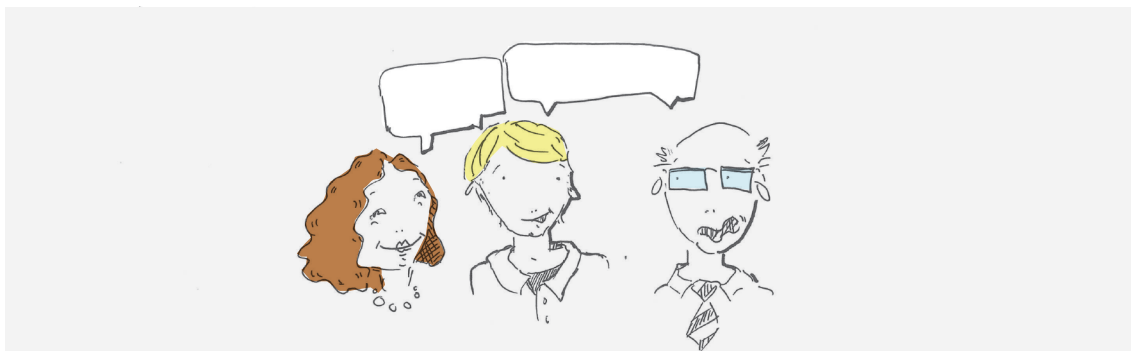
Veilederen har til hensikt å tilpasse seg utviklinga i form og arkitektur på bygg som leveres fra hytteleverandørene. Formålet er å ha mindre detaljstyring, og legge større vekt på helhetlige og arkitektonisk gode løsninger. Dette skal baseres på totalvurdering av om bygget har god arkitektonisk, teknisk og funksjonell kvalitet i seg selv, og i samspill med omgivelsene.

Et sentralt virkemiddel i saksbehandling og tilrettelegging skal være tidlig involvering med dialog og samhandling mellom aktørene som bærende prinsipp. Dette innebærer et tett samarbeid mellom kommunen og utbyggere i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner. Videre forutsettes hyppigere bruk av forhåndskonferanse tidlig i byggeprosessen. Gjennom tettere samarbeid vil en tidligere avdekke handlingsrom og rammebetingelser for utbygginga.

Prinsipper og retningslinjer for reguleringsplanlegging og byggesaksbehandling

1. DIALOG

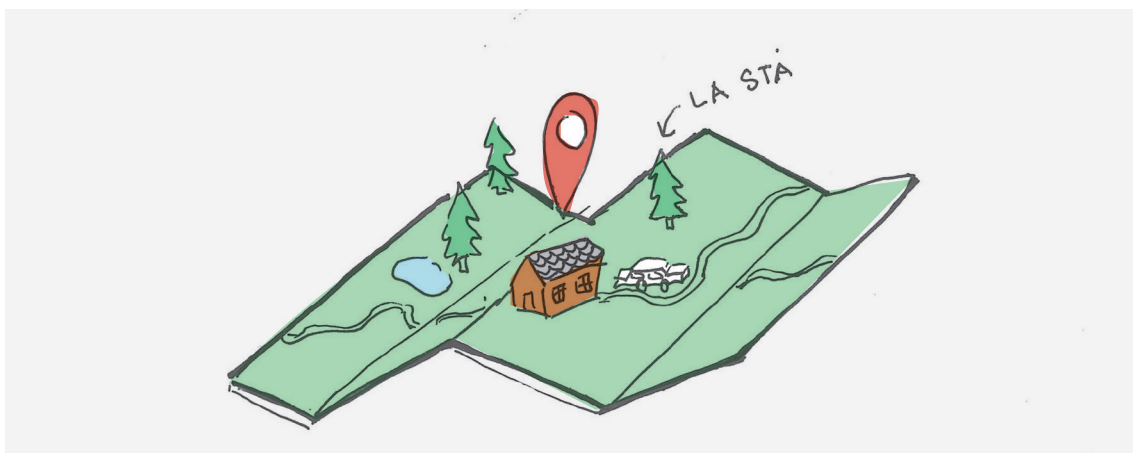
Et sentralt prinsipp i all saksbehandling er dialog og samhandling mellom berørte parter - grunneiere, utbyggere og kommunen. Gjennom tidlig involvering ved forhåndskonferanse avdekkes handlingsrom og rammebetingelser. Dette sikrer rask og effektiv saksbehandling.



2. PLASSERING

Hytta skal plasseres skånsomt i terrenget så den ikke ødelegger viktige landskapstrekk. Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Det tilstrebes minst mulig skjæring og fylling. Atkomstareal, biloppstilling, bebyggelse og uteoppholdssareal planlegges utfra minst mulig terrenginngrep. Avgrensning av inngrepssone skal angis på situasjonsplan.

Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger og opparbeidet veger og plasser. Vegetasjon skal ikke fjernes der den motvirker at bygninger kan bli visuelt dominerende.

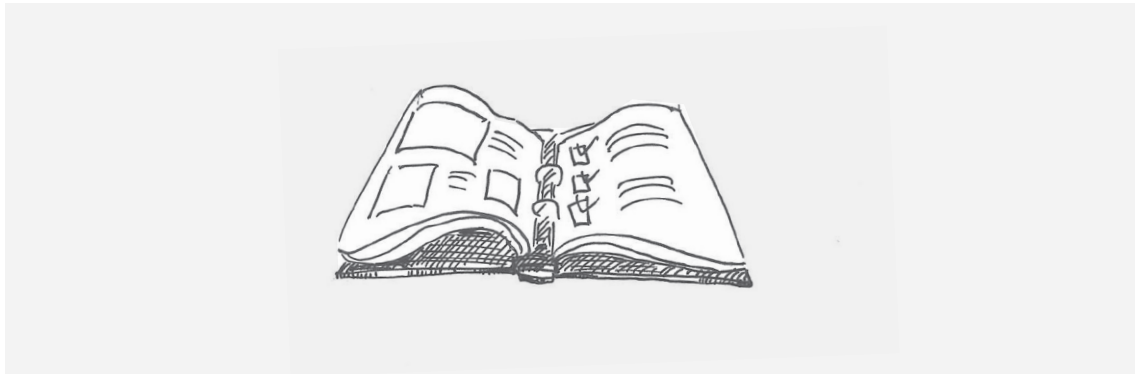


3. DOKUMENTASJON

Følgende dokumentasjon skal foreligge ved byggesøknaden:

- ☐ Situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:1000 som viser adkomst
- ☐ Ny og evt. eksisterende bebyggelse
- ☐ Parkering
- ☐ Avstander til veg
- ☐ Tomtegrenser
- ☐ Støttemurer
- ☐ Ledningstraseer
- ☐ Inngrepssoner
- ☐ Evt. nabobebyggelse

Det skal utarbeides terrengprofiler som viser eksisterende og framtidig terreng på tomta med bygninger inntegnet.



4. VOLUM OG FORM

Det skal legges vekt på god og naturlig sammenheng mellom form og funksjon, med referanser til lokal byggeskikk; enkle former og rene flater.

Bygningens hovedform skal i hovedsak være rektangulær og langstrakt, og møne skal følge byggets hovedretning, som skal være parallelt med tomtas høydekurver. Fritidsboliger kan gis et moderne uttrykk tilpasset omkringliggende bygnings- og landskapsmiljøer.

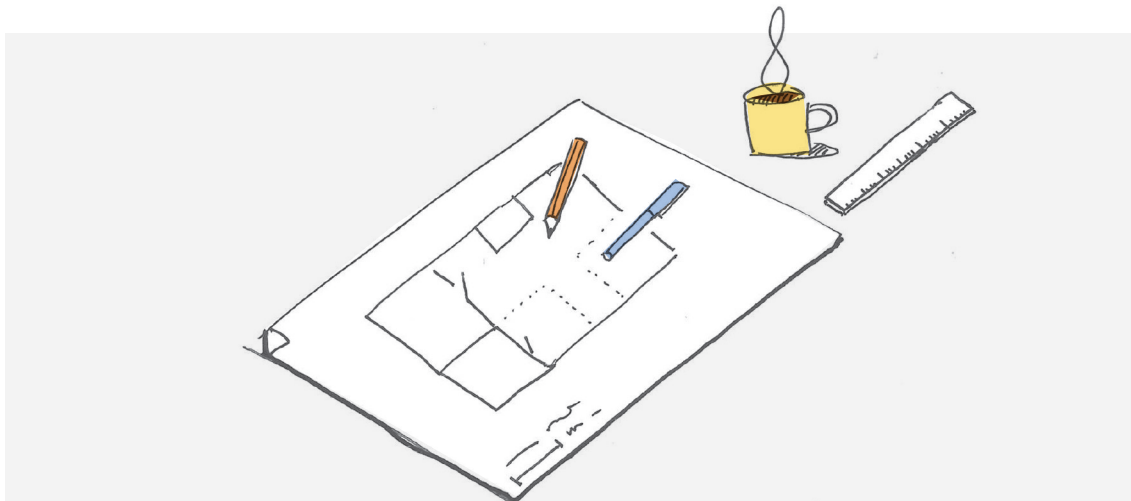
Eksisterende terreng skal avgjøre valg av hyttetype og plassering. Følgende alternativer vurderes i brattlendt terreng (brattere enn 1:6):

- ☐ Hytte med underetasje
- ☐ Hytte avtrappes i plan
- ☐ Rektangulær og langstrakt form

Hvilke tomter dette gjelder skal normalt angis i den enkelte plan.

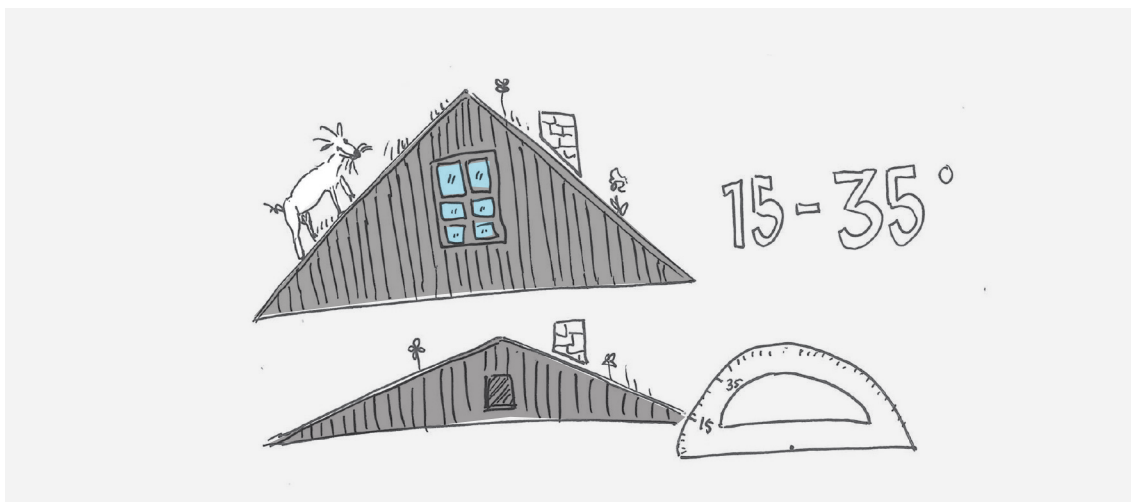
Vinkler og andre utbygg skal underordne seg bygningens hovedform. Ramloft kan tillates på hyttas hoveddel. Bruksareal for ramloft skal ikke overstige $\frac{1}{3}$ av bruksarealet (BRA) på hyttas første plan.

Der det tillates underetasje skal denne primært ha samme materialbruk som hovedfasaden, eller forblendes med hensiktsmessig materiale.



5. TAKVINKEL

Bygninger skal som hovedregel ha saltak med takvinkel 15-35 grader. Der det ligger arkitektonisk kvalifiserte vurderinger til grunn, kan andre takformer tillates. Møne- og gesimshøyder fastsettes entydig i reguleringsbestemmelsene og med henvisning til standard måleregler.



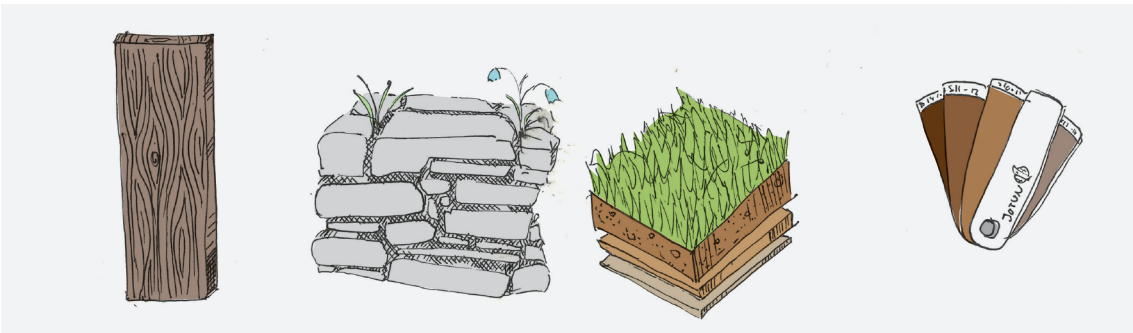
6. VINDUER

Store vindusflater kan tillates, men det forutsettes da bruk av arkitektoniske virkemidler for å dempe inntrykk av størrelse og refleksjon. Dette kan være i form av oppdeling, relieffvirkning, foranliggende konstruksjon eller takutstikk. Det bør tilstrebes færrest mulig ulike vindusformater på samme fasade.



7. MATERIALVALG OG FARGER

Det skal benyttes naturmaterialer som tre, stein og torv. Fargene på grunnmur, fasader og tak skal avstemmes, og være middels til mørke jord- og naturfarger.



8. GJERDER

Det kan gjerdes inn et avgrenset areal på inntil 400 m² pr. tomt. Hyttas areal inngår ikke i dette arealet. Gjerde skal underordne seg helhetsinntrykket i området. Gjerde skal oppføres med en høyde på 1,2 meter, og det skal fortrinnsvis settes opp av trematerialer, f.eks. skigard. Gjerde skal oppføres slik at beitedyr ikke kommer til skade eller blir sperret inne. Grinder skal vende utover. Stier, råk, skiløyper og lignende skal ikke stenges.

