

## **Til : Midt-Telemark Kommune**

### **Fritidsboliger på Lifjell i 2020 og fremover/ Innspill til Rullering av Kommunedelsplanen**

#### **Innledning:**

En regulert og målrettet satsning på utbygging av fritidsboliger og tjenestetilbud i Midt Telemark generelt, og Lifjellområdet spesielt, skaper store, positive ringvirkninger for kommunen og næringsvirksomheten i området. Målinger fra andre sammenlignbare områder i Sør-Norge viser at hver hytteeier årlig bidrar direkte med mer enn 100.000 kroner til nærområdet. Ca. 35-50% av dette legges igjen hos handelsstanden. I tillegg til dette kommer ringvirkninger av omtale, annen turisme som følger av større aktivitet, og investeringer og satsning på ulik næringsvirksomhet som følge av økt tilstrømming fra hyttefolket.

Ønsket om å eie en «Hytte» er et spesielt norsk fenomen. Flytte ut av vante omgivelser, oppleve den flotte naturen, og kanskje samle familie og venner over generasjoner på et sted dette lar seg gjøre lettere enn hjemme. Drivkraften er sterk, og etterspørselen virker noen ganger utømmelig.

Men vi som arbeider i dette markedet mange steder i Norge merker godt konkurransen mellom områdene eller destinasjonene. Det er ikke nok med flott natur.

**En viktig del av reguleringen av områdene er også å legge opp til en attraktivitet mot de menneskene som faktisk skal kjøpe seg hytte. – Hvorfor skal noen ønske å velge seg Lifjell?-**

Det er et sammensatt spørsmål, og det er mange ulike instanser som arbeider for dette. Men i denne sammenhengen ønsker vi å belyse det kommunen kan bidra med for å skape attraktivitet for hyttekjøperne gjennom å tilpasse reguleringsplanen til endrede behov hos kjøperne der dette ikke går ut over hensynet til vern av Lifjell som naturområde.

**Så, nedenfor vil vi peke på et par små endringer som betyr mye for fremtidige hyttekjøpere, og som forenkler forståelsen av regelverket og gir en enklere og mer forutsigbar prosess for så vel hyttekjøper, hytteselger og ikke minst kommunen, i sammenheng med byggesaksbehandling.**

#### **Aktuell problemstilling: (Eksempel)**

**Dilemma på Lifjell ved godkjenning av hytter i forhold til gjeldende plan.**

**Eksempel: Hytter med oppløft vs. H-hytter, med samme høyde og samme areal, men der H-hytten ikke blir godkjent som følge av definisjon av oppstue og krav til gesimshøyde i plan.**

**Hva gjør vi for å skape en forutsigbarhet for selger og hyttekjøper i forhold til slik markedet for hytter er i dag?**

## Planverket

***Et omfattende planverk for regulering av området skal sikre mot unødige og uønskede inngrep i naturen, og en enhetlig forståelse av det visuelle uttrykket for området. Nedenfor finnes utdrag fra Kommunedelsplan for Lifjell og detaljreguleringsplan for område H6 på Lifjell.***

### ***Fra Kommundelplanen for Lifjell:***

«Retningsgjevande størrelser og høgder: **Maksimalt BYA pr tomt er 150 m<sup>2</sup> (inkludert parkering). Maksimal BYA på hovedhytte 125 m<sup>2</sup>. Maksimal gesimshøyde inntil 3,5 m på den enkelte fasade og maksimal mønehøyde 5,5 meter (over gjennomsnittleg planert terreng).** Høgde på grunnmur eller pilarar må i gjennomsnitt ikkje vere meir enn 0,3m i flatt terreng, og 1,0m i bratt terreng.»

### ***Eksempel: Fra reguleringsplanen for H6 på Lifjell:***

#### ***B) Plassering og utforming***

☐ Landskapsformasjonen skal styre bygningsutforming og størrelse – ikke omvendt. Hyttene skal være estetisk gode og terrengtilpasset.

☐ Bygninger må, så langt det er mulig, ikke gis en dominerende plassering i landskapet.

☐ Bygningskroppen skal være avtrappa der terrenget er bratt. Krav til gesimshøyde kan fravikes for å oppnå bedre terrengtilpasning.

*Reguleringsplan for H6, sone 4 plan 27, med endring av 30.5.17.*

☐ Det skal være et bevisst samspill mellom bygningskroppene, topografi og det som finnes av vegetasjon. Eksempelvis smal bygningskropp i bratt terreng.

☐ Området skal gis en helhetlig utforming.

☐ Hovedtakform skal være saltak, med takvinkel lik eller nær eldre bebyggelse i området, dvs. 26 – 30

☐ Hovedmøneretning skal ligge parallelt med terrengkote, eller vinkelrett på denne hvis terrenget tillater det.

☐ Det tillates mindre arker, opplett eller oppstugu.

☐ I en eventuell kjelleretasje skal ingen vinduer være større enn 0,6 x 0,9 m.

☐ Oppbygging av terrenget med tanke på store uteplasser, terrasser etc. tillates ikke.

☐ For tomtene 1, 2, 3 og 11 skal PTN-utvalet godkjenne hyttas plassering, terrengtilpassing og estetisk utforming, også med omsyn til omkringliggende bebyggelse.

#### ***C) Materialer og fargebruk***

☐ Sokkelflater og forstøtningsmurer skal forblendes med stein.

☐ Det skal, i byggene for øvrig, benyttes tradisjonelle byggematerialer, herunder tømmer, trepanel og eventuelt stein i fasadene – tre, skifer eller torv på taket.

☐ Det skal benyttes dempede og matte jordfarger på fasader, inklusive beslag.

#### ***D) Tillatte høyder***

☐ Øvre del av grunnmur eller pilarer for terrasse, må ikke være mer enn 0,3m over ferdig planert terreng. Der det er nødvendig for å oppnå en best mulig terrengtilpasning, kan det tillates høyere grunnmur.

☐ Hyttene skal ha maksimal **mønehøyde** på 6 m - maksimal **gesimshøyde** på 3,0m - begge høyder målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

☐ **Gesimshøyde for oppløft/ark kan fravike fra dette.**

## Kort kommentar til planteksten:

I utdragene fra planene ovenfor ser vi merket i svart gode overliggende, og detaljerte bestemmelser som er med på å sikre at området bygges ut på en enhetlig måte, og at det hele tiden legges ned et arbeid fra alle parter med tanke på at utbyggingen skal skje mest mulig på naturens premisser.

De **røde** og **grønne** makingene viser korte setninger som på Lifjell er med på å gjøre det vanskelig å levere det hyttekundene vil ha, samtidig som det virker ulogisk og driver saksbehandlingen inn i definisjonsvanskeligheter.

## Definisjoner

**Mønehøyde** er høyde fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jf. TEK10 § 6-2.

**Gesimshøyde** er høyden fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, opp til skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og taktekkingens ytre flate.

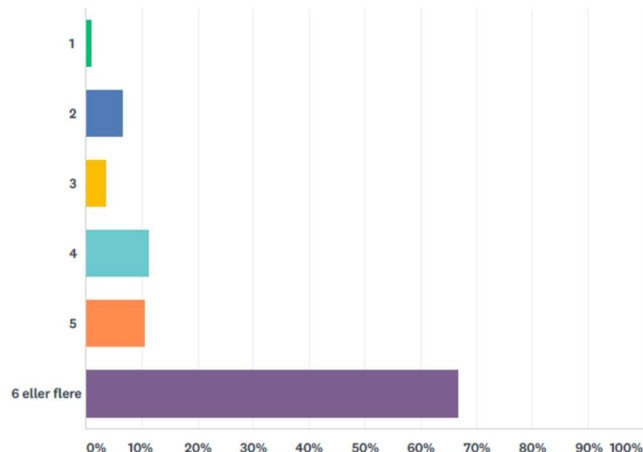
## Hvorfor er så disse korte setningene et problem?:

### BYA – Plass på familiens hytte:

En klar forbrukertrend blant kjøpere av fritidsbolig i vårt område er at de ønsker seg bygg som kan huse «stor-familien» eller «gode venner». Vi kan ha våre meninger om de bør ha store hytter til dette, men det hjelper lite når trenden er at man i dag kjøper hytter med mange soveplasser, og noen ganger ekstra oppholdsrom for å kunne tilfredsstille flere generasjoner eller grupper. **For mange hyttekjøpere blir det derfor et krav å kunne bygge i 2 plan, selv om det 2. planet kanskje ikke er fulle oppholdsrom.**

Det finnes bra støtte i markedsundersøkelser for denne utviklingen, både gjennom undersøkelser direkte i vårt marked og i form av trendbeskrivelser fra Prognosesenteret, samt inngående samtaler med flere hundre potensielle hyttekjøpere hvert år.

Nedenfor finnes en figur fra forbrukerundersøkelse blant hyttekunder i Vestfold/Telemark/Agder som svarer på følgende spørsmål: -Hvor mange kommer til å bo på hytten samtidig- ?



I den samme undersøkelsen svarer respondentene at mer enn 60 prosent av husholdningene har mellom 2 og 4 husstandsmedlemmer. Dette viser klart at hytta er blitt et samlingspunkt for familien og plass til å ta imot storfamilien prioriteres høyt, så høyt at de som skal bygge flytter til andre destinasjoner dersom dette ønsket ikke kan oppfylles.

### Kompliserende definisjoner i eksisterende planverk:

Reguleringsplanene vist ovenfor gir i utgangspunktet ikke rom for å bygge i 2 plan, fordi man har tatt inn begrepet «**Gesimshøyde**». I og med at gesimshøyden ligger på 3-3,5 m i planene, så betyr dette at man kun kan bygge i en etasje. Men i grønt har man gjort et unntak som nok har vært vurdert som riktig og nødvendig: Her gis det rom for å fravike gesimshøyden ved bygging av såkalt «**Oppstue**».

### Hva er så en Oppstue?

Her er den tradisjonelle definisjonen klippet fra Store Norske Leksikon:

*Oppstue, oppstugu, ifølge skikken i Nord-Trøndelag et stuehus med en annenetasje bygd over forstua og kleven. Svarer til den gudbrandsdalske ramloftstue, men har til forskjell fra denne sin trapp lagt inn i forstua, ikke fra en utvendig sval. I Telemark betegner oppstue gjerne et rom ovenpå i stuehus i fulle to etasjer, brukt til gjester, til avløsning av gjesterommet i loftet.*

En annen definisjon går ut på at Oppstue er en 2. etasje som er tverrstilt på byggets hovedkropp, men ikke går ut over denne. Og det finnes flere definisjoner og tolkninger.

**Problemstillingen er at det kan by på store problemer å finne den riktige definisjonen og få denne vel anvendt på alle de ulike formene for hyttebygg som presenteres i byggesøknadene.**

**Spørsmålet blir derfor; Hvilken funksjon har denne bestemmelsen om -Gesimshøyde- i reguleringsplanen?**

- Det går ikke på byggets areal ( Det er definert med andre mål i planen)
- Det går ikke på byggets høyde ( Det reguleres i mønehøyde, takvinkel og kotehøyde)
- Det går ikke nødvendigvis heller på byggets visuelle uttrykk

Se på figurene nedenfor. Begge hyttene har tilnærmet samme BYA og de har samme mønehøyde, alt innenfor reguleringsplanen:

**Fig 1: BUEN Beitostølen XL - m/ oppstue. Her vil gesimshøyden etter definisjonen være under 3m**

**Fig 2: BUEN Kløvfjell - 2 etasjer i en del av bygget. Gesimshøyden blir dermed over 3,5 m**

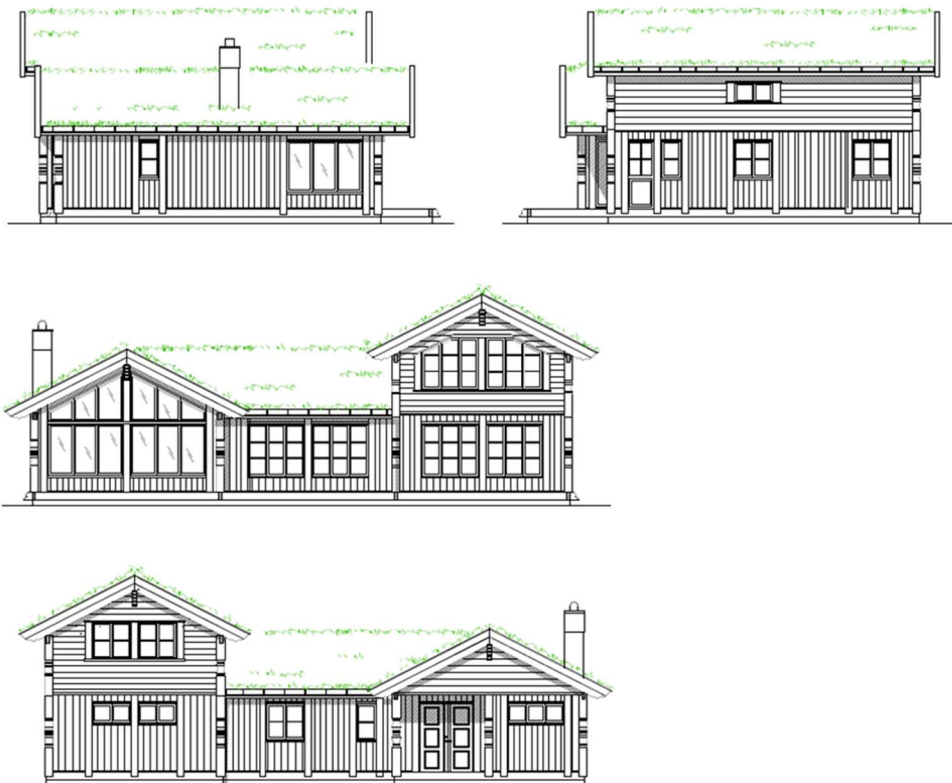
**BUEN Beitostølen er dermed lovlig iht. reguleringsplanen, BUEN Kløvfjell er det ikke.**

**Dette virker uforståelig for de hyttekjøperne som kommer til Lifjell for å finne sitt feriested og som trenger plassen disse hyttevariantene gir.**

**Fig. 1:**



**Fig.2:**



## Oppsummering:

### Forslag til endringer i kommunedelsplan

Når vi sammenfatter informasjonen i dokumentet ovenfor er blir da vårt innspill til den kommende rulleringen av kommunedelsplanen følgende:

#### Vedr.: Gesimshøyde:

Siden man gjennom planverket allerede på en god måte får regulert både arealutnyttelse, mønehøyde (silhuett), takvinkel, materialvalg, fargevalg og naturinngrep på tomten; Hva skal man da med -Gesimshøyde- som bare fører alle involverte parter inn i diskusjon om definisjon og prinsipper. Vi foreslår at man går inn for å forenkle planverket med å ta **bort begrepet maksimal gesimshøyde**.

#### Vedr.: Total BYA

Med bakgrunn i markedsundersøkelser for området, meldinger fra Prognosesenteret og erfaring fra flere hundre samtaler hvert år med potensielle hyttebyggere ber vi om at man **øker totalt tillatt BYA på hovedhytte fra 125 til 150 m<sup>2</sup>**. Areal til anneks, bod og garasje foreslås holdt slik som foreslått i innspillet fra grunneierne på Lifjell.

Midt-Telemark, Januar 2020

**Buen Gruppen AS - Gunnar Aarhus/CEO**