

# Temaplan

## Fritidsbustader



# INNHALD

<b>INNHALD.....</b>	<b>2</b>
<b>INNLEIING .....</b>	<b>3</b>
<b>KVA LIGG I PLANEN I DAG .....</b>	<b>4</b>
<b>DISPOSISJONSPLANAR.....</b>	<b>4</b>
<b>OMRÅDE ETTER KOMMUNEPLANEN.....</b>	<b>5</b>
<b>FRITIDSHYTTER SOM IKKJE LIGG I PLANEN.....</b>	<b>11</b>
<b>.....</b>	<b>11</b>
<b>DRIFTSHYTTER.....</b>	<b>12</b>
<b>OPPSUMMERING .....</b>	<b>13</b>
<b>.....</b>	<b>15</b>
<b>.....</b>	<b>16</b>
<b>ULEMPER/KONFLIKTAR SOM KAN OPPSTÅ.....</b>	<b>17</b>

## INNLEIING

I Åseral kommune er det lagt til rette for fritidsbustader i både regulerte felt og i LNFR, innanfor visse rammer. Kommunen har valt tre område, der ein satsar på høg utnytting av arealet; Bortelid, Ljosland og Eikerapen. Bortelid og Ljosland har eigne kommunedelplanar, Eikerapen er ein del av kommuneplanens arealdel. I alle desse område er det utarbeida eigne reguleringsplanar for dei forskjellige utbyggingsområda. Gamle disposisjonsplanar er teken inn i kommuneplanen, desse er regulert til LNF-spreidd fritidsbebyggelse.

For mange av innbyggjarane i kommunen er det viktig å kunne nytte skog og hei i fritida, som rekreasjon i den delen av kommunen dei har ei tilknytning til. Ein del av denne opplevinga er å ha ei bu på heia i det området. Kommunen ser det som lite aktuelt for desse å bygge hytte i dei meir konsentrerte område på Bortelid, Ljosland eller Eikerapen. Å kunne frådele ei fritidstomt har vore viktig ved generasjonsskifte på garden, for å kunne «gje noko» til barna som ikkje skal overta. Moglegheita for å ha «hytte på heia» vert ofte nemnt som viktig i forhold til bulyst.

Kommunen har sett på spreidd bygging av fritidsbustader som eit verkemiddel for å halde på den relativt strenge låma med å konsentrere utbyggingsområda for fritidsbustader med full standard til Bortelid, Ljosland og Eikerapen. I gjeldande arealdel (2011) vart det lagt inn 61 område som opnar for bygging av fritidshytte. Nokre av desse er vidareført frå tidlegare plan og nokre er nye innspel frå førre rullering.

Til slutt har ein også nokre hytter som ligg spreidd, og som ikkje er ein del av kommuneplanen. Dette kan vere gamle hytter som har vore der frå gammalt av, eller nyare hytter som er bygd via dispensasjon.

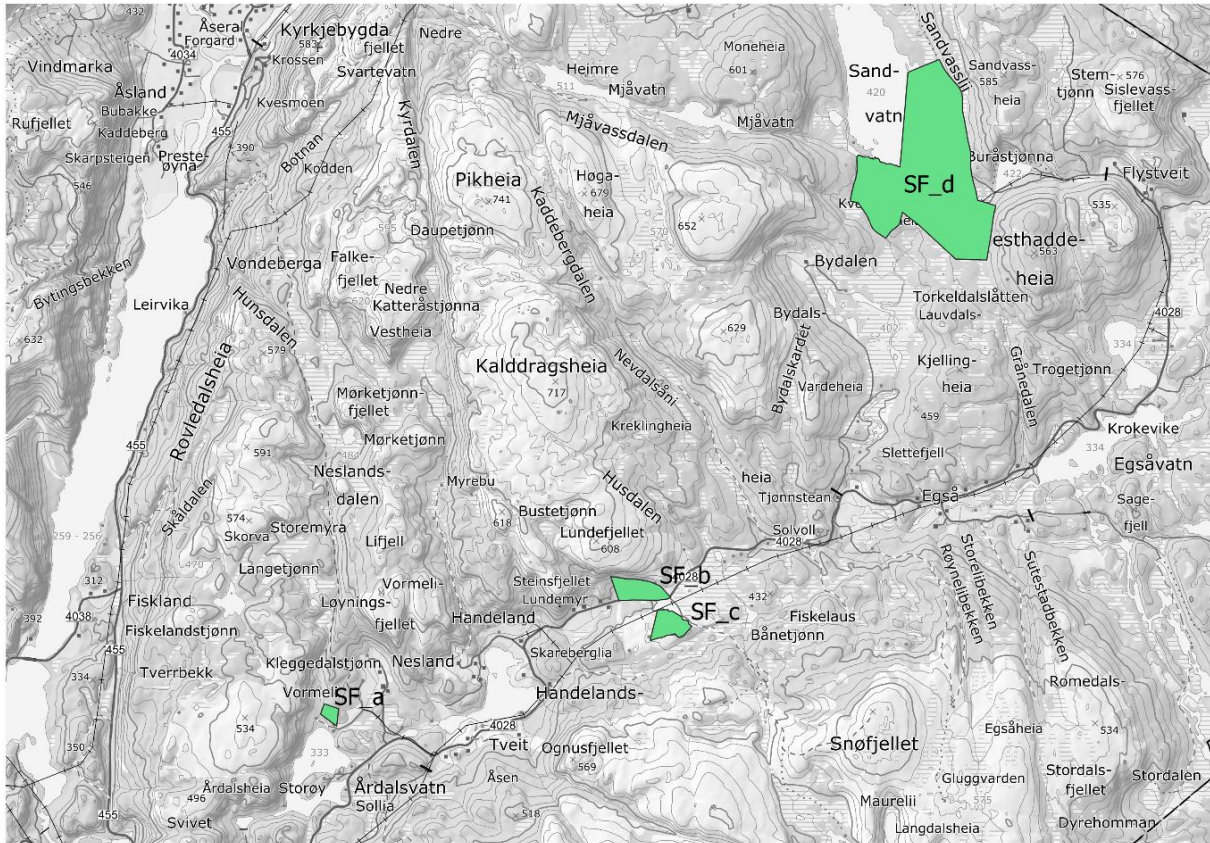
Totalt sett har kommunen mellom 300-350 fritidshytter som ikkje ligg i regulerte felt, (inkludert dei tidlegare disposisjonsplanane). I tillegg har ein fleire område som ligg inne som ikkje er bebygd.

Det er politisk ynskje om å legge til rette for nye område for spreidd fritidsbustad også i denne arealdelen. Denne temaplanen er tenkt å gi eit auka kunnskapsgrunnlag og oversikt over det totale antal hytter og kor dei er plassert. Temaplanen tek opp aktuelle problemstillingar knytt til å legge til rette for frådeling av fritidsbustad i landbruksområde, og legg til rette for moglegheiten for ei betre styring av den framtidige utviklinga.

# KVA LIGG I PLANEN I DAG

## Disposisjonsplanar

På 1970- og 1980-talet vart det utarbeida nokre disposisjonsplanar. Ved førre rullering av kommuneplanen vart gamle disposisjonsplanar teken inn i kommuneplanen. Desse er gjevne nemninga SF\_a – SF\_d.



Områda ligg inne som LNF-spreidd fritidsbebyggelse. Førsegnene i kommuneplanen gjeld for desse områda. Tal einingar i dei einiskilde områda vart ikkje endra når dei kom inn i kommuneplanen og er som følgjer:

- SF\_a – 16 einingar (Vormeli)
- SF\_b – 12 einingar (Lundemyr)
- SF\_c – 24 einingar (Småheian/Handeland)
- SF\_d – 106 einingar (Kvernhushesha/Sandvatn)

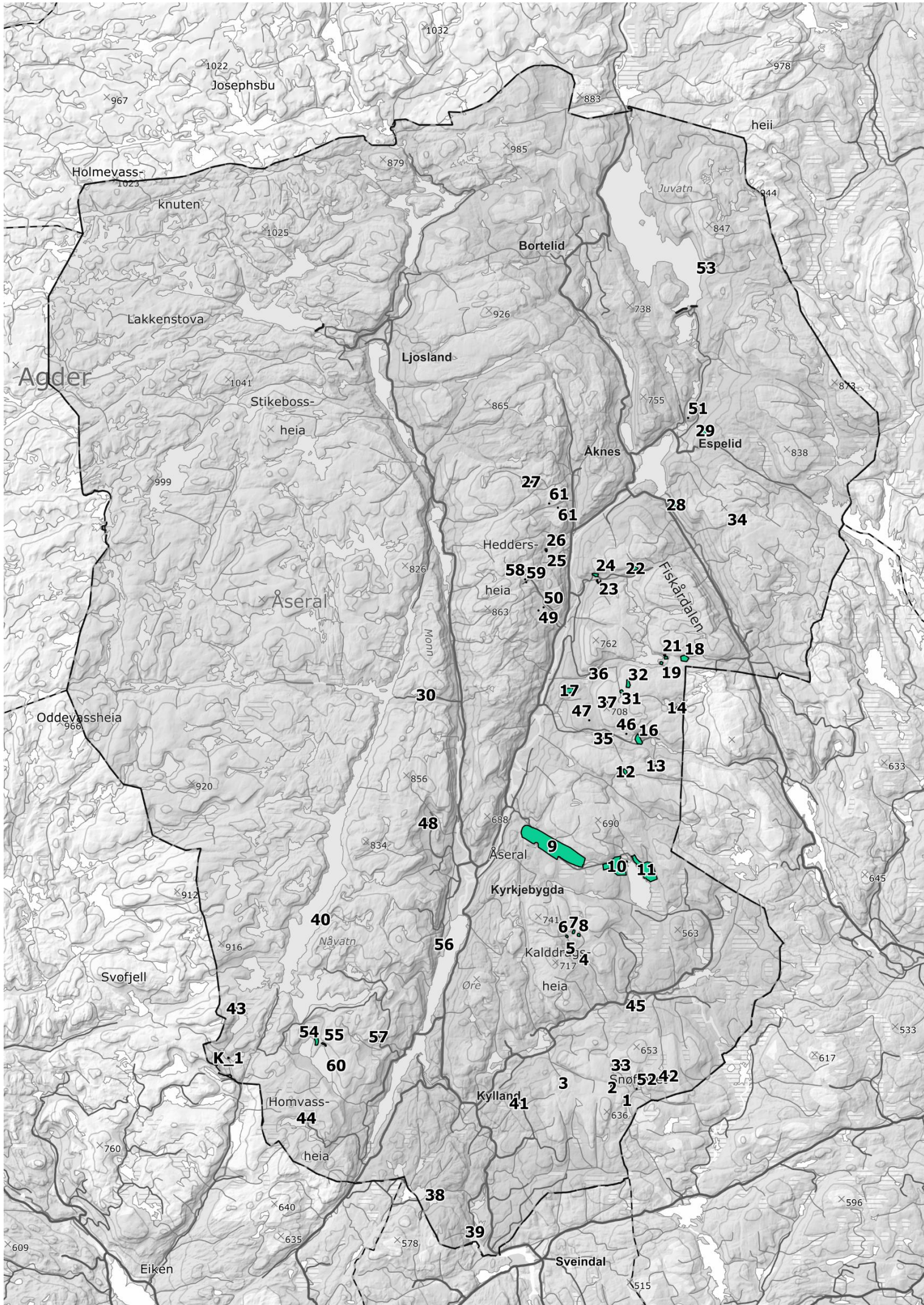
Dersom ein ser på kor mange bygg som er oppført i desse område, ser ein at det ligg inne ein reserve på 51 hytter.

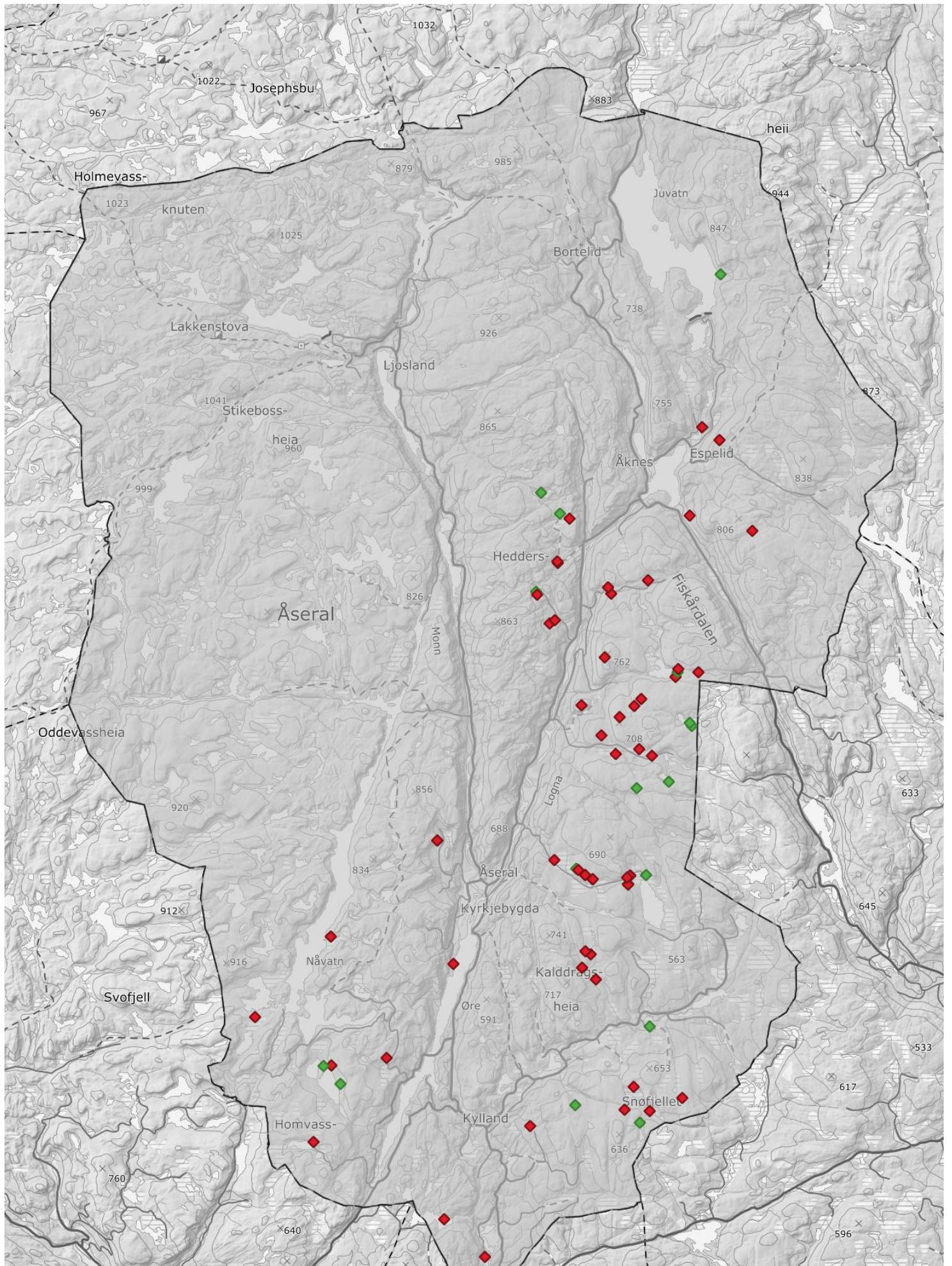
Område	Tal einingar	Bygd	Igjen
SF_a	16	5	11
SF_b	12	11	1
SF_c	24	24	0
SF_d	106	67	39
<b>Totalt</b>	<b>158</b>	<b>107</b>	<b>51</b>

## Område etter kommuneplanen

Det er ligg inne 61 område i eksisterande kommuneplan som opnar for bygging av fritidshytte. Nokre av desse er vidareført frå tidlegare plan og nokre er nye innspel frå førre rullering. Då fleire av tomtene er små, og området dei er spreidd på er stort, er det vanskeleg å lage eit oversiktskart som viser alle områda på ei gong. På neste side ser ein kart som viser kor områda ligg, samt kva nummer området har. Som ein ser er områda stort sett konsentrert frå Espelid og sørover, på midt- og austheia, men det ligg også nokre område på vestheia.

Mange av områda opnar for bygging av 1 hytte. Nokre av dei større områda (9, 10 og 11) opnar for bygging av fleire. Dersom ein lager eit punkt for kvar hytte ein kan bygge vert det enklare å sjå omfanget. På kartet på side 7 er hyttene som er bygd markert som ein grøn firkant, mens hyttene som ikkje er bygd er markert som ein raud firkant. Her må ein merke seg at nokre av hyttene kan plasserast i fleire av områda. Det er for desse hyttene berre lagt inn eit punkt på eit tilfeldig område





Figur 1: Raud er hytter som ikkje er bygde, grøn er bygde hytter



I nokre av områda er det som sagt mogleg å bygge meir enn ei hytte. For å få full oversikt har ein derfor laga ein tabell. Her er det lagt inn ei rad for kvar hytte som er tillat. I nokre områder er det lov med 2 hytter, desse er då oppført med to rader. Dette ser ein igjen ved at områdenummer og gbnr. ligg likt på to rader.

Kolonne med «merknad» viser til det som står i kommuneplanen. Fargekoden på radene viser til status på om hytta er bygd og/eller frådelt.

Grøn = bygd og frådelt
blå = bygd, ikkje frådelt
Gul = frådelt, ikkje bygd
Raud = ikkje frådelt, ikkje bygd

Område	Gnr/bnr	Merknad	Frådelt (utbygd)
1	41/6	Fritidshytte	Omestøl 31, bygd, ikkje frådelt
2	38/7	Fritidshytte	Ikkje bygd/frådelt
3	38/2	Fritidshytte	Skipefjellet 14, bygd og frådelt (38/10)
4	38/6	Fritidshytte	Ikkje bygd/frådelt
5	38/1	Fritidshytte	Ikkje bygd/frådelt
6	38/2	Fritidshytte	Handelandsheia 20, ikkje frådelt
7	38/2	Fritidshytte	Ikkje bygd/frådelt
8	38/7	Fritidshytte	Ikkje bygd/frådelt
9/10/11	26/7	2 fritidshytter per gardsbruk/driftseining	Ikkje bygd/frådelt
9/10/11	26/7	2 fritidshytter per gardsbruk/driftseining	Ikkje bygd/frådelt
9/10	26/8	2 fritidshytter per gardsbruk/driftseining	Ikkje bygd/frådelt
9/10	26/8	2 fritidshytter per gardsbruk/driftseining	Ikkje bygd/frådelt
9/11	26/1	2 fritidshytter per gardsbruk/driftseining	Gamlebuvegen 601 - bygd og frådelt (26/31)
9/11	26/1	2 fritidshytter per gardsbruk/driftseining	Ikkje bygd/frådelt
9	26/12	2 fritidshytter per gardsbruk/driftseining	Gamlebuvegen 285 - bygd og frådelt (26/35)
9	26/12	2 fritidshytter per gardsbruk/driftseining	Frådelt, ikkje bygd (26/37)
9	26/13	2 fritidshytter per gardsbruk/driftseining	Ikkje bygd/frådelt
9	26/13	2 fritidshytter per gardsbruk/driftseining	Ikkje bygd/frådelt
9	26/11	2 fritidshytter per gardsbruk/driftseining	Ikkje bygd/frådelt
9	26/11	2 fritidshytter per gardsbruk/driftseining	Ikkje bygd/frådelt
10	26/6	2 fritidshytter per gardsbruk/driftseining	Ikkje bygd/frådelt
10	26/6	2 fritidshytter per gardsbruk/driftseining	Ikkje bygd/frådelt
10	26/17	2 fritidshytter per gardsbruk/driftseining	Ikkje bygd/frådelt
10	26/17	2 fritidshytter per gardsbruk/driftseining	Ikkje bygd/frådelt
12	26/23	Fritidshytte	Eikjemonen 200, bygd og frådelt (26/38)
13	25/4	Fritidshytte	Eikjemonen 492, bygd og frådelt (25/28)
14	25/5	Slått saman, fritidshytter 2 stk	Eikjemonen 437, byggeløyve utgått
15	25/5	Slått saman, fritidshytter 2 stk	Eikjemonen 439, bygd, ikkje frådelt
16	25/3	Fritidshytte	Ikkje bygd/frådelt
17	25/3	Fritidshytte	Ikkje bygd/frådelt
18	20/1	Fritidshytte	Ikkje bygd/frådelt
19	20/1	Fritidshytte	Ikkje bygd/frådelt
20	20/3	Fritidshytte	Honnavegen 700 (20/10), bygd like utafor (vest) for området.
21	20/3	Fritidshytte	Ikkje bygd/frådelt
22	21/2	Fritidshytter 2 stk	Ikkje bygd/frådelt
22	21/2	Fritidshytter 2 stk	Ikkje bygd/frådelt

23	21/1	Fritidshytter 2 stk	Ikkje bygd/frådelt
23	21/1	Fritidshytter 2 stk	Ikkje bygd/frådelt
24	21/3	Fritidshytter 2 stk	Ikkje bygd/frådelt
24	21/3	Fritidshytter 2 stk	Ikkje bygd/frådelt
25	19/3	Fritidshytte	Ikkje bygd/frådelt
26	19/3	Fritidshytte	Ikkje bygd/frådelt
27	17/5	Fritidshytte	Hamkollvegen 217, bygd og frådelt
28	11/38	Fritidshytte	Ikkje bygd/frådelt
29	11/5	Fritidshytte	Ikkje bygd/frådelt
30	5/1	Fritidshytte	Ikkje bygd/frådelt
31	23/1	Fritidshytte	Ikkje bygd/frådelt
32	23/1	Fritidshytte	Ikkje bygd/frådelt
33	41/4	Fritidshytte	Ikkje bygd/frådelt
34	11/18	Fritidshytte	Ikkje bygd/frådelt
35	25/7	Fritidshytte	Ikkje bygd/frådelt
36	23/3	Fritidshytte	Området er godkjent flytta til Ravrøysfjellet, men ikkje frådelt pr. 24.10.23 (Sak: 2018/424 i Ephorte)
37	23/3	Fritidshytte	Godkjent frådelt, men ikkje utført
38	33/1	Fritidshytte	Ikkje bygd/frådelt
39	33/1	Fritidshytte	Ikkje bygd/frådelt
40	1/3	Fritidshytte	Åsland Heimhei 34, Godkjent flytta, frådelt (1/61) , ikkje bygd
41	37/1	Fritidshytte	Ikkje bygd/frådelt
42	42/34	Fritidshytte	Ikkje bygd/frådelt
43	1/6	Fritidshytte	Dyrevatn 3, Godkjent flytta, frådelt (1/63) , ikkje bygd
44	31/1	Fritidshytte	Homsvassvegen, frådelt (31/12), ikkje bygd
45	42/11	Fritidshytte	Heigardan 850, frådelt og bygd
46	24/1	Fritidshytte	Ikkje bygd/frådelt
47	24/1	Fritidshytte	Ikkje bygd/frådelt
48	2/28	Fritidshytter 2 stk	Ikkje bygd/frådelt
48	2/28	Fritidshytter 2 stk	Ikkje bygd/frådelt
49	22/5	Fritidshytte	Ikkje bygd/frådelt
50	22/5	Fritidshytte	Ikkje bygd/frådelt
51	11/29	Fritidshytte	Ikkje bygd/frådelt
52	41/7	Fritidshytte	Ikkje bygd/frådelt (området ligg på eigedom 41/1)
53	11/12	Fritidshytte	Ikkje bygd/frådelt (uvisst kva for eigedom området ligg på)
54	28/3	Fritidshytte	Storavatnet 47, frådelt og bygd
55	28/3	Fritidshytte	Ikkje bygd/frådelt
56	1/9	Fritidshytte	Ikkje bygd/frådelt (Eigedom 1/8)
57	28/1	Fritidshytte	Ikkje bygd, ikkje frådelt (Gitt løyve til frådelt den 19.09.2013)
58	22/1	Fritidshytte	Firstølvegen 262, bygd ikkje frådelt
59	22/1	Fritidshytte	Ikkje bygd/frådelt
60	30/1	Fritidshytte	Storavatnet 38, frådelt (30/142) og bygd
61	19/4	Fritidshytter 2stk	Lilandsvegen 340, frådelt (19/11), hytte under oppføring
61	19/4	Fritidshytter 2 stk	Ikkje bygd, ikkje frådelt

Totalt på desse 61 områda er det tillat å sette opp 79 hytter. Pr. 24.10.2023 er status på desse som følger:

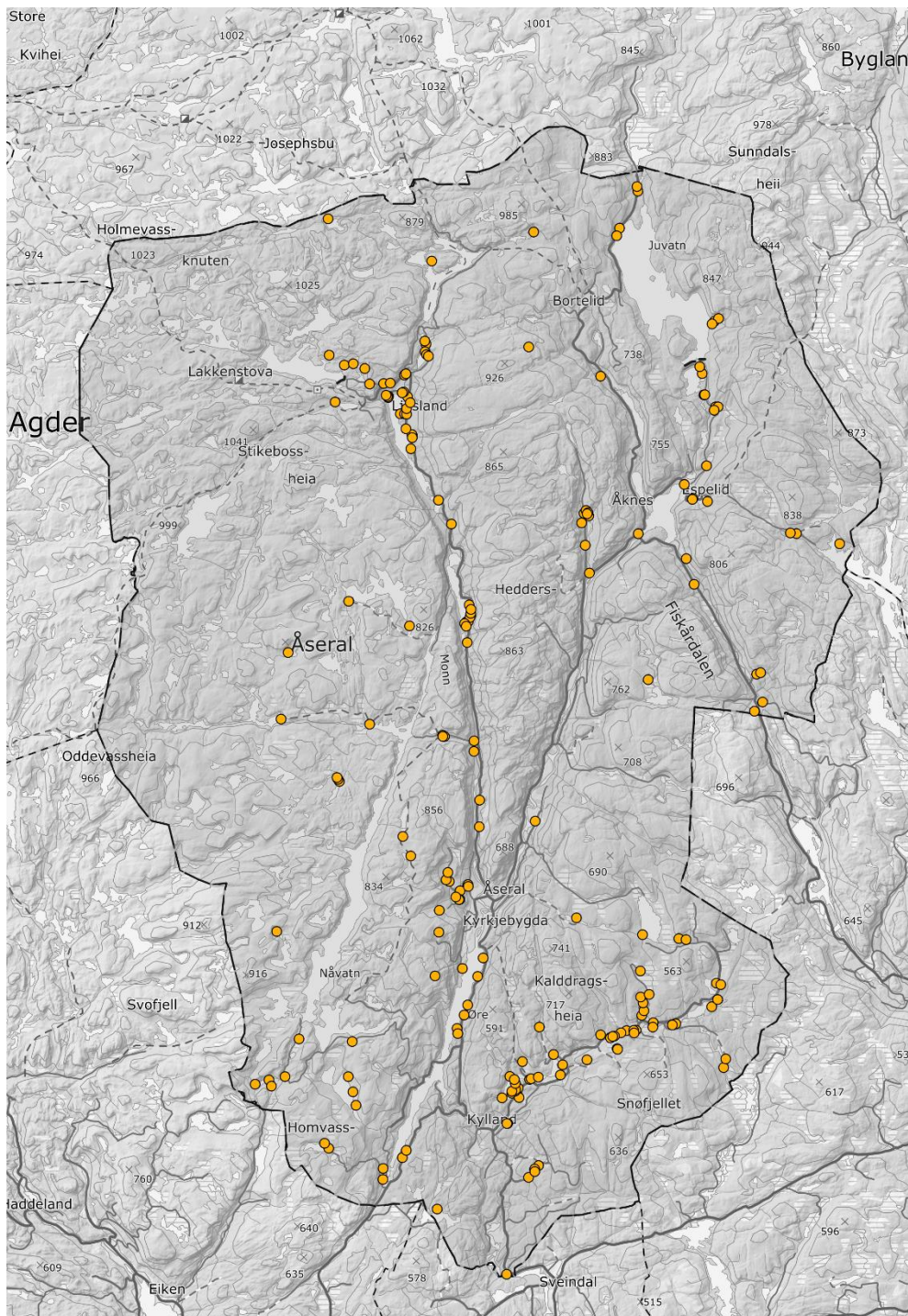
Bygd og frådelt	10
Bygd, ikkje frådelt	5
Frådelt, ikkje bygd	4
Ikkje frådelt, ikkje bygd	60
<b>Totalt</b>	<b>79</b>

Det er berre ein liten del av hyttene som ligg inne i dag, som faktisk er bygd. På omtrent 75% av områda er det verken bygd eller frådelt.

# FRITIDSHYTTER SOM IKKJE LIGG I PLANEN

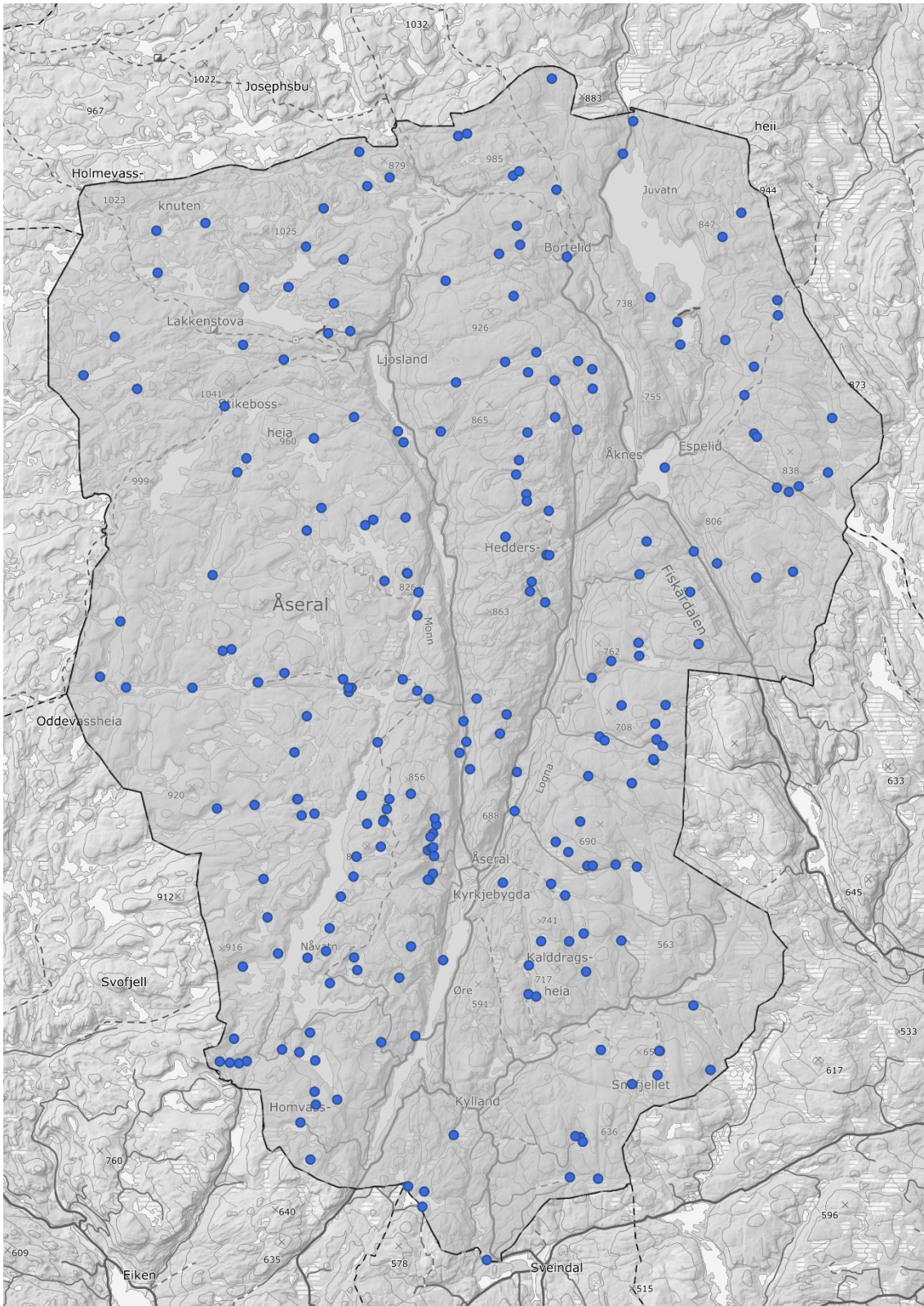
Det ligg også inne ein del hytter som ikkje er ein del av planen, altså er dei ikkje ein del av disposisjonsplanane og ligg ikkje i dei nummererte områda i kommuneplanen. Nokre av desse er hytter som har vore der frå gammalt av, og nokre er nyare hytter som er gjeve via dispensasjon.

Totalt er det omtrent 200 av desse hyttene. Nokre ligg i LNF-utan føresegn om spreidd bygging, og nokre ligg i LNF- med føresegn om spreidd bygging av bustad. Mange av desse ligg i områder i tilknytning til veg. Nokre av desse hyttene ligg også like i utkanten av disposisjonsplanar eller andre utbyggingsområde. I tillegg til desse hyttene ligg det også nokre frådelt fritidstomter som ikkje er bebygd. Desse er ikkje med i kartet nedanfor.



# DRIFTSHYTTER

Driftshytter er i tråd med LNF-føremålet, og kan settast opp utan dispensasjon. Driftshytter er i utgangspunktet ikkje er del av denne temaplanen, men då fleire av fritidshyttene er satt opp i nærheita av driftshytter ser ein det naturleg å også vise kor desse ligg. Totalt er det nesten 240 driftshytter i kommunen.



## OPPSUMMERING

Dersom ein summerer opp det som ligg i planen, ser ein at kommunen har eit betydeleg antal fritidshytter som ikkje ligg i regulerte felt, samt at ein har fleire områder i «reserve» (tabell nedanfor). I denne oversikten har ein også tatt med frådelte fritidstomter/festetomter. Her er det viktig å påpeike at det ikkje nødvendigvis er mogleg å bygge på desse tomtene. Mange av desse er oppretta for lenge sidan og bygging på desse vil i mange tilfelle ikkje ver i tråd med arealføremål eller lokaliseringkriterium i gjeldande plan.

Kva	Bygd	Igjen
Disposisjonsplanar	107	51
Område i kommuneplan	15	64
Fritidshytter som ikkje ligg i planen	Ca. 200	
Frådelte fritidstomter (ikkje bebygd)		32
Totalt	322	147

Kartet på side 14 viser alle dei forskjellige kategoriane samla. Her er fritidshytter markert med oransje punkt. Desse punkta omfattar fritidshyttene i disposisjonsplanar, samt dei som ikkje ligg i planen.

Dei grønne og raude punkta er områder etter kommuneplanen. Her er dei bygde hyttene grønne, og dei som ikkje er bygd er raude.

Blå punkt er driftshytter.

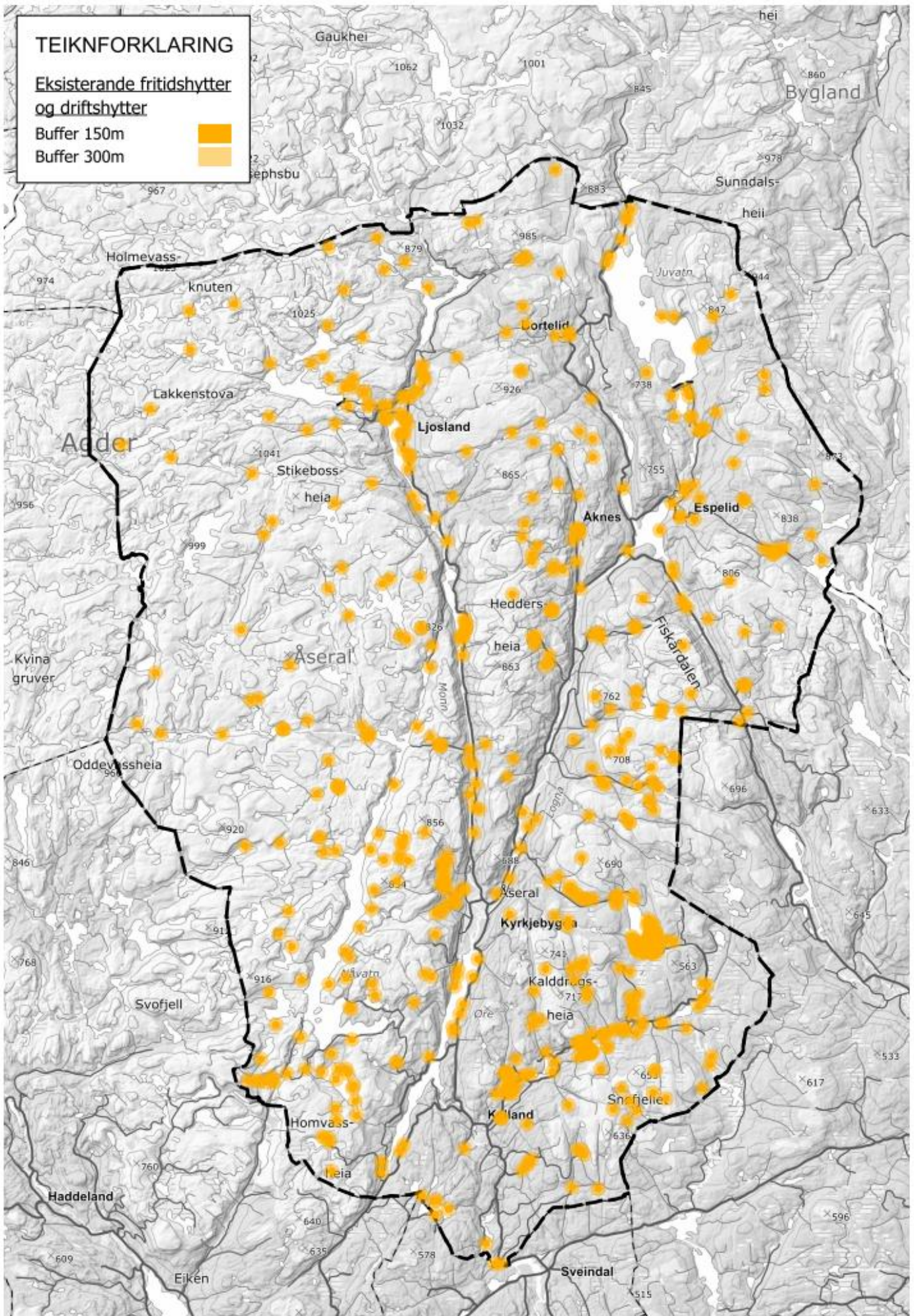
Frådelte fritidstomter som ikkje er bebygd er ikkje markert i kartet.

Merk: Koden som står bak fritidshytter – 161 og driftshytter 171, 172, viser *ikkje* til antall. Dette er koden for bygningstype i matrikkelen.

Kartet på side 15 viser alle kategoriane med buffersone 150 meter og 300 meter. Buffersona syner området kring hytta/driftshytta der påverknaden ved bruk er størst.

Kartet på side 16 viser alle kategoriane med buffersone 500 meter, som er ein anbefalt minimumsavstand for ferdsle til fots i hekkeperioden for mange sårbare artar.

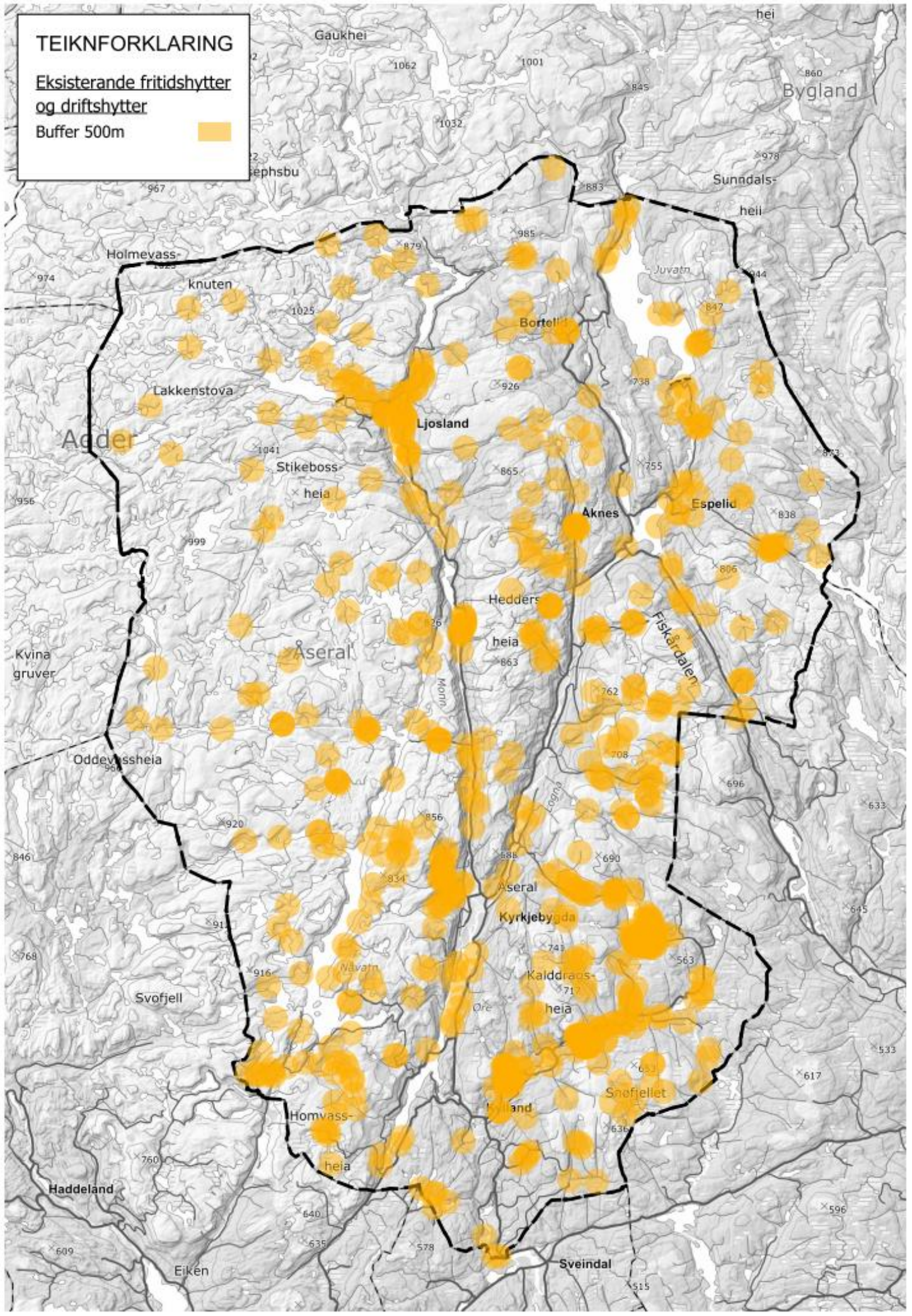




# TEIKNFORKLARING

Eksisterande fritidshytter  
og driftshytter

Buffer 500m



## ULEMPER/KONFLIKTAR SOM KAN OPPSTÅ

Som nemnt i innleiinga er det å ha «hytte på heia» viktig for mange av innbyggjarane i Åseral. Mange av desse fritidshyttene ligg relativt lang inne på heia, og har ikkje tilknytning til veg. Ein ser at det i samband med desse fritidshyttene kan oppstå ulike utfordringar og nokre stader store konflikhtar.

### **Frådeling**

Noko av grunnen til at ein ynskjer å bygge fritidshytter, i staden for driftshytter, er at desse kan frådelast. Å kunne frådele ei fritidstomt er ofte viktig ved generasjonsskifte på garden, for å kunne «gje noko» til barna som ikkje skal overta. Som regel frådelast tomt og hytte til nær slekt, dette er ofte uproblematisk i starten. Etter ei stund (når det har gått ein generasjon, gjerne før det) blir nokre av hyttene selt. Sidan hytta er frådelt kan den bli selt til «framande» som ikkje har tilhøyre til garden/bruket. Dette kan vere uheldig, og ein ser ein rekke døme på konflikhtar som oppstår. Døme på slike konflikhtar er parkering, motorisert ferdsel og gjerdeplikt.

### **Beitedyr**

Store deler av heia i Åseral blir brukt som beite. Stadig større område vert nytta i takt med utviklinga av nofence (GPS-halsband). Beitedyr, både storfe og sau, har ein tendens til å søke til hytter. Blir ikkje dyra handtert korrekt, kan storfe med kalv vere direkte farleg for folk. Interessekonflikhtar oppstår, ikkje berre farlege situasjonar, men og at nokre ikkje ynskjer beitedyr i heia. I seinare tid har ein sett både rettsaker og jordskifte i slike saker.

### **Parkering**

Kommunen set krav om 2 tinglyste parkeringsplassar ved brøyta veg for fritidshytter. Då det ofte ikkje er parkering i nærheita av hytta vert parkeringa ofte tinglyst i tunet på garden. I praksis køyrer dei som skal på hytta langs private vegar og parkerer der. Parkerte bilar er ofte i vegen for anna landbruksdrift og ein risikerer at beitedyr kan øydelegge bilar. I tillegg kan dei tinglyste parkeringane føre til konflikt dersom hytta vert seld. Då er det ikkje like populært at eventuelle «framande» har rett til å parkere i tunet på garden.

### **Køyring i utmark**

Frådelte hytter i utmarka medfører transport av materiale og proviant vinterstid. Ei aukande problemstilling i fleire område i kommunen, er køyring i utmark sommarstid med ATV. Blaute myrer blir oppkøyrte og irreversible skader oppstår. Då hyttene ofte ligg langt inne på heia må ein ofte køyre over fleire eigedomar for å kome fram. Aksepten frå naboane er kanskje stor så lenge hytteeigaren har nær tilknytning til bruket, men når hytta då blir seld, aukar konfliktnivået betydeleg.

### **Vegbygging**

Vegar vert bygd i utmarka. Nokre vegar er openbart landbruksvegar, andre har kun til hensikt å gjere det lettare å kome inn til fritidshytta og vert bygd utan søknad i eit terreng som det ikkje bør eller skal byggast veg.

Nedanfor er to døme på vegar som ikkje er omsøkt og som heller ikkje kjem inn under forsikrift om landbruksvegar:



I og med at ein stadig får oppdaterte kart og ortofoto i kommunen, kan ein sjå at denne negative utviklinga har auka betrakeleg sidan førre arealdel vart vedteken.

### **Sårbar natur og naturmangfald**

Åseral er ein stor kommune i areal, og ein kan ha inntrykk av at det fins uendeleg mengder med urørt natur. Omfanget av hytter spreidd over heile kommunen, og avstanden mellom dei, vil påverke naturen og artane som held til der. Det vil vere ulikt i kor stor grad hyttene er i bruk gjennom året, men den samla belastninga for artane i dei ulike områda blir summen all type ferdsel.

### **Oppsummering**

Omfanget av spreidde fritidsbustader vil vere avgjerande for konfliktnivået både når det gjeld landbruk og naturmangfald.

Ein ser at utfordringar med fritidshytter i LNF raskt oppstår når hytta vert overteke av 2 generasjon eller seld på den frie marknaden. Så lenge det er nær familie som eig hytta har ein som regel funne ei grei løysing. Dette er også ein del av grunnen til at driftshytter ikkje skaper same problem. Ei driftshytte er knytt til drifta på garden. I mange tilfelle der det er gitt løyve til driftshytte, er det eksplisitt sagt at denne ikkje på eit seinare tidspunkt kan frådelaast. Dette betyr at hytta alltid vil vere eigd av den som eig garden. Dersom ein hadde frådelt driftshytter, ville same konfliktrar oppstå.

Kva om ein legg opp til fritidshytter som ikkje er frådelt? I utgangspunktet løyser det ein del av problemet, men ein ser at på sikt så oppstår ofte dei same problema. Dersom hytta ikkje er frådelt vil den i utgangspunktet høyre til garden. Ein kan ha private avtalar som seier noko om rettigheter og bruk, men slika avtalar kan ikkje tinglysast og kan vere i strid med andre lovverk. Ein ser også at det i slike tilfelle ofte vil oppstå eit ynskje om å frådele etter kvart. Eigar sine barn vil få tilknytning til hytta/plassen, og i neste generasjon barnebarn. Dette vil nokså fort skape utfordring med tanke på eigarskifte/arv. Dersom ein familie har brukt ei hytte i mange generasjonar, er det forståeleg at ein etter kvart ser det meir hensiktsmessig å frådele hytta.

Ei anna løysning kan vere at hytta ligg på ei festetomt. Dette vart tidlegare brukt som eit argument fordi det gav inntekt til garden. Festar har etter ei stund rett til å krevje innløyning av festetomt til fritidsbustad. Sjølv om ein kan unngå frådelling ei stund kan ein altså ikkje sikre at den ikkje vert frådelt.

Oppsummert ser ein at dei fleste problema oppstår når ein deler frå fritidshyttene, og at problema blir større jo lenger avstand det er frå bilveg. Då det er vanskeleg å forhindre at hyttene vert frådelt, ser ein det som mest hensiktsmessig at hyttene vert plassert i område der frådelling vil føre til mindre konflikstar. Dette vil i mange tilfelle bety at hytta må ligge i nærheit til veg.