

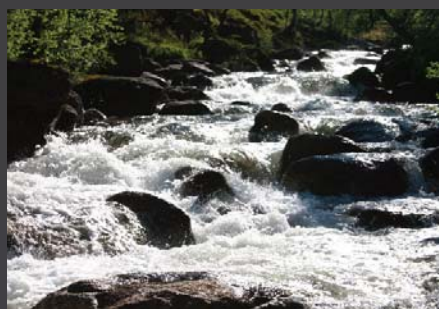
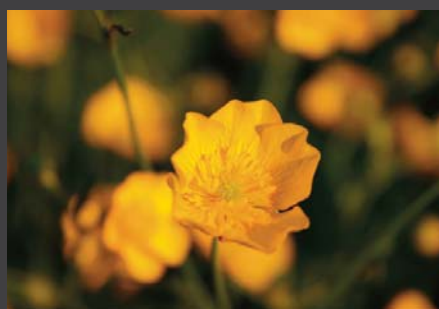
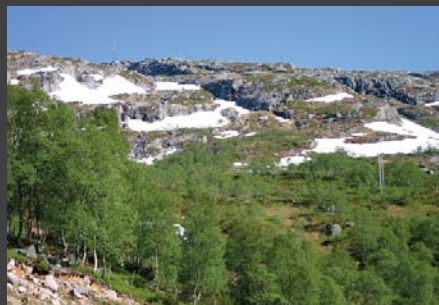
mars 2007

grønn\_strek

grønn\_strek as  
landskapsarkitekter mhl  
vestre strandgate 42  
4612 kristiansand  
tel: 38 10 70 40

# KVALITET I HYTTEBYGGING I SIRDAL

En vurdering av nye og eldre hyttefelt i Sirdal kommune



# HYTTEVURDERING I SIRDAL

## 1.1 FORORD

Sirdal kommune har i samarbeid med Vest-Agder fylkeskommune engasjert grønn\_strek as til å utarbeide en rapport som evaluerer eksisterende hyttefelt, hyttefelt der det har foregått fortetting de senere år, og nye hyttefelt. Videre munner rapporten ut i en anbefaling av hvilke hensyn som må tas når eksisterende hyttefelt skal fortettes og nye hyttefelt skal utvikles.

Det ble foretatt en to dagers befarings i oktober 2005 til ulike hyttefelt i Øvre Sirdal, og det har vært gjennomført flere møter i prosjektgruppa.

### **Prosjektgruppa har bestått av følgende:**

#### **Sirdal kommune:**

Steinar Ness, kommunalsjef TLM  
May Britt Ousdal, konsulent

#### **Vest-Agder fylkeskommune:**

Merete Asskildt Gabrielsen, sivilarkitekt  
Ane Marte Gussiås, biolog

#### **grønn\_strek as:**

Øystein Aalen, landskapsarkitekt mnl  
Hanne Alnæs, landskapsarkitekt mnl

Kristiansand, 01.03.2007

<b>HYTTEVURDERING I SIRDAL .....</b>	<b>2</b>
<b>1.1 Forord .....</b>	<b>2</b>
<b>1.2 Sammendrag .....</b>	<b>4</b>
<b>1.3 Innledning .....</b>	<b>4</b>
<b>1.3.1 Målet med rapporten .....</b>	<b>4</b>
<b>1.3.2 Hvem skal bruke rapporten? .....</b>	<b>4</b>
<b>1.3.3 Hvordan blir rapporten tilgjengelig? .....</b>	<b>5</b>
<b>1.3.4 Metodikk .....</b>	<b>5</b>
<b>1.3.5 Definisjon .....</b>	<b>5</b>
<b>1.3.6 Kvaliteter .....</b>	<b>5</b>
<b>1.3.7 Negative forhold .....</b>	<b>6</b>
<b>1.3.8 Variable forhold .....</b>	<b>6</b>
<b>1.3.9 Fordeler med fortetting .....</b>	<b>6</b>
<b>1.3.10 Ulemper med fortetting .....</b>	<b>7</b>
<b>1.3.11 Metoder for å oppnå gode fortetningsområder .....</b>	<b>7</b>
<b>1.3.12 Forslag til innhold i en formingsveileder .....</b>	<b>8</b>
<b>1.3.13 Sirdal kommune .....</b>	<b>8</b>
<b>1.3.14 Byggeskikk i Sirdal .....</b>	<b>10</b>
<b>1.4 Hyttevaluering .....</b>	<b>13</b>
<b>1.4.1 Beskrivelse og evaluering av eksisterende hyttfelt .....</b>	<b>13</b>
<b>1.4.2 Gode og dårlige eksempler .....</b>	<b>22</b>

## 1.2 SAMMENDRAG

Sirdal kommune er inne i en storstilt hytteutbygging. Det er viktig for kommunen å kunne styre utviklingen uten at kvalitetene i kommunen blir forringet. Denne rapporten er et verktøy som kommunen skal bruke for å bli bevisst på hvilke feilgrep som er gjort tidligere, og hvordan en kan unngå å gjøre slike feil igjen. Samtidig blir det fokusert på vellykket hytteutbygging slik at disse hyttefeltene kan brukes som forbilledlige eksempler.

Spesielt er det lagt vekt på hvilke felt som har en klar identitet, god terrengtilpasning av hytter og infrastruktur, god farge- og materialbruk og helhetlige løsninger.

Det er også vist eksempler på hyttefelt som har krevd store terrenginngrep som medfører sår i landskapet, bygningstyper som er fremmede i området, overdimensjonerte bygningsvolumer, med mer.

Kommunen har som målsetting at dagens utbyggere ikke skal bruke opp ressursene for de kommende generasjoner.

## 1.3 INNLEDNING

### 1.3.1 Målet med rapporten

- Kommunalt verktøy

Denne rapporten er første fase i bevisstgjøringen om hvilken retning Sirdal kommune ønsker at hytteutbyggingen i kommunen skal følge.

Målet med rapporten er at den skal være et verktøy for å kunne styre en framtidig hytteutvikling der estetiske, terrengmessige og arkitektoniske hensyn ivaretas. Kunnskapen i denne rapporten skal formidles til politikere, utbyggere og grunneiere i forbindelse med fortetting av eksisterende hyttefelt og utvikling av nye hyttefelt, slik at disse hyttefeltene kan gis en god utforming.

Rapporten inneholder en sjekklister som regulanten skal fylle ut før reguleringsarbeidet tar til.

### 1.3.2 Hvem skal bruke rapporten?

- Behandle:
  - Politikere
- Gjennomføre:
  - Grunneiere
  - Regulanter
  - Utbyggere

For at rapporten skal kunne brukes som et nyttig verktøy er det viktig at den blir tilgjengelig for politikerne i kommunen. De må kjenne innholdet og tilegne seg kunnskapen i rapporten for å kunne nytte den i behandling av søknader og plansaker i forbindelse med hytteutvikling. Det er viktig at grunneiere, regulanter og utbyggere som skal regulere hyttefelt får kjennskap til rapporten.

Denne kjennskapen må de få tidlig i planleggingsprosessen slik at det ikke nedlegges unødig planarbeid uten at hensynene i rapporten ivaretas.

### 1.3.3 Hvordan blir rapporten tilgjengelig?

- Forhåndskonferanse
- Vedlegg til kommuneplanen
- [www.sirdal.kommune.no](http://www.sirdal.kommune.no)

Kommunen kan sende ut rapporten når en regulant sender melding om oppstart av planarbeid, og sjekklista gjennomgås i forhåndskonferansen.

Rapporten kan være et vedlegg til kommuneplanen.

Rapporten kan legges ut på kommunens hjemmeside, og være tilgjengelig i kommunehuset.

### 1.3.4 Metodikk

Under utarbeidelse av rapporten har det vært gjennomført tre faser:

- Oppstartfase der kommunen og fylkeskommunen i samarbeid med forfatterne la føringer for det rapporten skal omhandle. Det ble utarbeidet et arbeidsprogram med en disposisjon og framdriftsplan
- Registreringsfase der ulike hyttefelt ble registrert med bilder, notater og kartfesting
- Evalueringsfase der registreringsmaterialet ble gjennomgått, systematisert og analysert. Det ble foretatt en konklusjon som munnar ut i en anbefaling.

### 1.3.5 Definisjon

- Byggeskikk

”God byggeskikk er et normativt begrep. Det skal presentere det gode alminnelige. Nye bygninger kan bli god byggeskikk når de passer til stedet de står. Dette vil si tilpasning til landskap, terreng, lokale klimaforhold, natur og eksisterende bygningsmiljø. God byggeskikk betyr at der er god utnyttelse av energi, materialer, transport og økonomiske ressurser.” (A.S. Aamo, 2004)

### 1.3.6 Kvaliteter

- God terrengtilpasning
- Byggeskikk
- Identitet
- Fargebruk
- Stedegne materialer
- Grøntarealer

For at et hyttefelt skal oppleves som positivt, dvs. fint å være i og fint å se på, er det en rekke kriterier som må legges til grunn. Graden av hvor positivt et hyttefelt oppleves, avhenger av hvor mange og hvor viktige kvaliteter som innfris. Under nevnes en rekke kvaliteter av større eller mindre viktighet:

- God terrengtilpasning på hytter, veier, parkeringsplasser
- God byggeskikk og tilpasning til eksisterende bygningsmiljø
- Identitet
- Naturtilpasset fargebruk
- Stedegne materialer
- Grønncorridorer gjennom feltet
- Natur helt inn til hytteveggen

### 1.3.7 Negative forhold

- Dårlig terrengetilpasning
- For stort bygningsvolum
- Fremmed fargebruk
- Fremmed materialbruk
- Garasjer
- For høy utnyttelse
- Overdimensjonert infrastruktur
- Fremmedelementer

I hyttefelt som oppleves som mindre positive, mangler ofte mange av kriteriene over, eller det er mange negative forhold. Det oppleves ikke nødvendigvis som negativt å befinne seg i hyttefeltet, men det kan oppleves forstyrrende å se på fra omgivelsene.

- Dårlig terrengetilpasning, som hytter plassert i bratt terreng (brattere enn 1:4 bør ikke bygges ut) hytter i silhuett, høye skjæringer og fyllinger, hytter på påler
- Hyttestørrelser som ikke er tilpasset i terrenget
- For store terrasser
- For store takflater med sterke farger eller blank overflate
- Farger som ikke passer i området
- Garasjer, fordi bygningsmassen kan stenge for utsikt og beslaglegge arealer som kunne vært grøntområder
- Tett beliggenhet uten grønnkorridorer gjennom feltet
- Overstiger områdets tålegrense (for mange hytter i forhold til areal)
- Overdimensjonerte adkomstveier og parkeringsplasser
- Overdimensjonerte grøfter for kommunaltekniske anlegg
- Hytter fra ferdighyttekatalog som er beregnet for flatt terreng, mens de bygges i bratt terreng
- Flaggstenger i fjellområder
- Gjerder
- Ferdigproduserte uthus og grillhytter
- Parabolantenner

### 1.3.8 Variable forhold

- Vegetasjon
- Fargevalg
- Fremmedelementer

Enkelte forhold kan virke negative i noen områder, mens de ikke gjør det i andre. Dette kan f.eks. være fjerning av vegetasjon. I et høyfjellsområde kan dette være negativt fordi vegetasjonen etableres saktere enn i et lavlandsområde.

Fargevalg på bygningene er enda viktigere å tilpasse i et høyfjellsområde enn i områder med høy vegetasjon, fordi omgivelsene ikke skjuler noe.

I et fjellområde virker ofte flaggstenger fremmed, fordi det ikke er vanlig, mens i hyttefelt ved sjøen er det en del av hyttekulturen.

### 1.3.9 Fordeler med fortetting

- Forbedrete VA-forhold
- Arealøkonomisering
- Økonomi

Det er en rekke forhold ved fortetting som kan forsvare en slik måte å bygge på. En fortettingssituasjon vil ofte generere nye muligheter for et eksisterende hytteområde.

- Det kan ryddes opp i dårlige avløpsforhold: Det blir mindre forurensning når områder uten innlagt vann og avløp får muligheter til å knytte seg til et nytt VA-system. Da unngår man direkte utslipp i naturen.
- Arealøkonomisering: Det bygges i allerede utbygde områder, slik at man sparer urørte naturområder. Det blir bygget mindre veier, da eksisterende infrastruktur benyttes.
- Økonomi: Ved å benytte eksisterende infrastruktur kan investeringskostnadene reduseres, det blir billigere å bygge, og flere har råd til å skaffe seg hytte.

### 1.3.10 Ulemper med fortetting

- Overstiger områdets tålegrense
  - Eksisterende kvaliteter forsvinner
  - Terrenginngrep
  - Forringete turmuligheter
  - Følelsesmessig aspekt
- Eksisterende hytter får muligheter for strøm, vann, avløp, etc, noe som igjen kan medføre utvidelse av hyttene. Dette er et forhold som området kanskje ikke tåler, og et aspekt som ikke alltid tas med i planleggingen. Hytteområdet kan derfor bli enda tettere enn det som var forutsatt.
  - Et eksisterende hyttefelt kan lett miste kvaliteter som mye plass rundt tomtene, utsikt, avstand mellom hyttene, mye natur inntil hyttene, etc.
  - I et eksisterende hyttefelt er ofte de lettest tilgjengelig og lettest bebyggbare tomtene allerede bebygd. Det vil si at de områdene som ved fortetting bygges, ofte krever store terrenginngrep.
  - Folk i eksisterende hytter som har hatt turmuligheter rett utenfor hyttedøren må gå lengre enn tidligere, før turen virkelig begynner. Kan medføre at de kjører bil til turterrenget fordi de ikke lenger kan spenne på seg skiene rett utenfor hytta.
  - Ofte er det et følelsesmessig aspekt ved fortetting. De som har hytter trives ofte med den friheten de opplever, det å være "alene", ikke ha innsyn, etc. Det oppleves bra for mange å måtte gå noen meter eller kilometer til hytta. Det er positivt for mange at det ikke er samme standard på hytta som hjemme. En fortetting medfører ofte at det anlegges kjøre- og parkerings-muligheter nærmere hytta, og dette som er en kvalitet for mange, forsvinner.

### 1.3.11 Metoder for å oppnå gode fortettingsområder

- Sjekkliste i planprogram
- Formingsveileder for hvert utbyggingsområde
- Bevisstgjøring
- Føringer i reguleringsplan
- Sjekkliste
- Dialog
- Kurs
- Presseomtale
- Pris

Et mål i en fortettingssituasjon må være at flest mulig av de kvalitetene som er nevnt over blir gjeldende. Det er ikke alltid økonomi som avgjør om disse forholdene innfris, det kan også være bevisstgjøring. For at Sirdal kommune skal få et så godt hyttemiljø som mulig skal følgende gjennomføres:

- Planprogrammet for arealdelen inneholder en sjekkliste som grunneiere, regulanter, utbyggere, entreprenører, m.fl. får tildelt i forbindelse med reguleringsplanarbeid og utbygging, og er pålagt å følge.
- Utbygger av de enkelte områdene er ansvarlig for å utarbeide formingsveileder for de respektive hyttefelt.
- Kommunen må sørge for en bevisstgjøring hos politikere og saksbehandlere i kommunen.
- Reguleringsplan: Reguleringsbestemmelser, utfyllende beskrivelse og en plan som dokumenterer konsekvenser av tiltakene.

I tillegg bør følgende gjennomføres:

- Dialog med utbygger.
- Dialog med ferdighyttefabrikant.
- Holde kurs for politikere, grunneiere, utbyggere, m.fl.
- Positiv presseomtale: fokusere på vellykkede hyttefelt
- Pris: Kommunen kan utdele en "vellykket-hyttedefelt-pris" til utbyggere av slike felt.

### 1.3.12 Forslag til innhold i en formingsveileder

- Tomte kvalitet
- Størrelse
- Slektskap
- Takflate
- Terrengtilpasning
- Kommunaltekniske anlegg

I denne rapporten skal det ikke lages en formingsveileder, men det vil her bli nevnt momenter som kan inngå i en veileder. Formingsveileder skal vise utbyggers intensjon med byggeområdet. Under følger en liste med forhold som kommunen mener at utbygger må vurdere i en formingsveileder:

- Dokumentasjon på tomte kvalitet: Er området egnet for utbygging, eller er det for bratt til å få en god terrengtilpasning?
- Størrelse: Øvre grense for tillatt grunnflate og mønehøyde på hyttene, BYA, maksimalt areal for anneks, maksimalt areal for terrasse
- Slektskap mellom hyttene: samme mønehøyde, samme takvinkel  
Fargebruk: for eksempel lage et fargekart med et utvalg farger som harmonerer for ett hyttefelt eller delfelt  
Materialbruk: for eksempel bordkledning, skiferforblending, malt/beiset
- Takflate: for eksempel torvtak, tretak, skifertak, takstein
- Krav til terrengtilpasning av hytter, veier, parkeringsplasser, kommunaltekniske anlegg, med mer
- Kommunaltekniske anlegg  
Samme materialbruk på pumpehus/trafo som på hyttene  
Plassering i terrenget
- Vegetasjon: Etablere en "vegetasjonsbank" for planter som finnes fra vei- og grøftetrasèer med sikte på revegetering seinere.

### 1.3.13 Sirdal kommune

Sirdal kommune ligger i Vest-Agder fylke, og arealet er på 1547 km<sup>2</sup>. Den 1.6.2006 var det 1744 innbyggere i kommunen. Ca 44 % av befolkningen er bosatt i tettbygd strøk, dvs. på Tonstad.

Områdene som denne rapporten behandler, ligger mellom Tjørhom i sør og Ådneram nord i kommunen. Rapporten tar for seg en rekke eldre og nyere hyttefelt. Fjell-områdene som hyttefeltene ligger i, ligger mellom ca 500 - 750 moh.

Kommunen har store kvaliteter og verdier. Mange av disse er naturgitte, som et storslått fjellandskap med elver og vann, spektakulære fjellsider og lunere daler. I kommunesenteret Tonstad ligger administrasjonen og servicenæringer, her er kirke, forretninger, boligområder, aldershjem, skoler, barnehager og øvrige vanlige virksomheter.

Sirdal kommune satser på turisme. Det er ca 3000 hytter i kommunen og de siste årene har det vært bygd ca. 150 nye hytter i året. Det er turisthotell, utleieleiligheter, campingplasser og bobilplasser, mm. Det er tilrettelagt med merkede løyper og det er alpinanlegg på Bjørnstad, Tjørhom, Sinnes, Fidjeland og Ådneram.

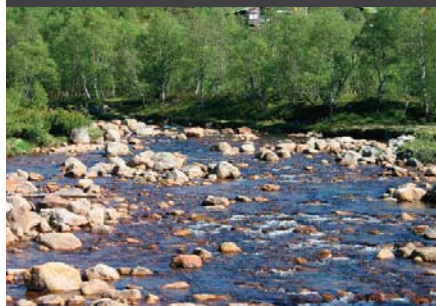
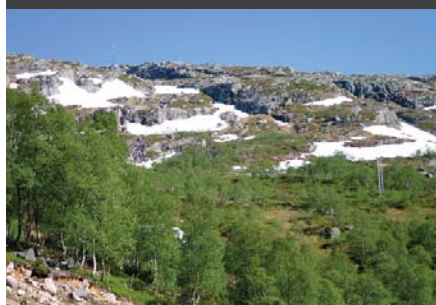
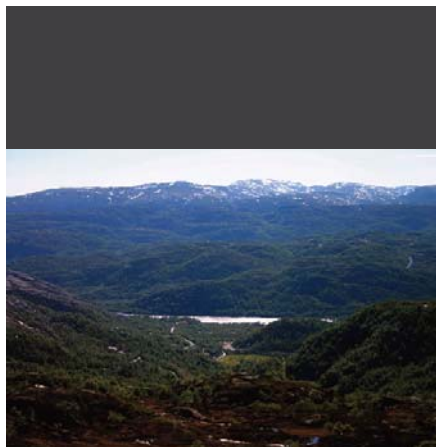


Sirdal har storslått natur som legger forholdene til rette for friluftsliv både sommer og vinter.

Turistforeningen har et omfattende rutenett med hytter som gir mulighet til å følge merkede løyper over store områder. I tillegg til turgåing er det muligheter for badeliv, båtliv og fiske, og om høsten for rypejakt og reinsjakt.

Riksvei 468 og Fylkesvei 45 går gjennom Sirdal fra sør mot nord, og Riksvei 45 tar av fra Svartevann og fortsetter til Stavanger i vest. Oppover dalen ligger det små bygdesamfunn som perler på en snor, med elva Sira som varierer fra elv og fossefall til stille vann. I bygdene er det gårdsdrift, og landskapet er fremdeles preget av sauehold. Det kan høres sauebjeller i fjellet om sommeren, og man risikerer å kjøre i gangfart bak en saueflokk som er på vei ned fra fjellet om høsten. Disse bildene beskriver noe av Sirdal sin identitet.

"Aksen" - en forutsetning i kommuneplanen. Sirdal kommune inngår med store arealer i verneplanene for Setesdal-Vesthei - Ryfylkeheiane og Frafjordheiane. Disse områdene er båndlagt etter naturvernloven. Kommunen har valgt å fokusere på hvordan de tilgrensende områdene kan utnyttes på en måte som sikrer utvikling og vekst uten å forringe verneområdenes kvaliteter eller true villreinens leveområder. Med bakgrunn i dette er det i kommuneplanen foreslått å plassere ny bebyggelse i en akse nord - sør som ikke åpner for utbygging lenger ut mot verneområdene og andre uberørte områder enn allerede godkjente byggeområder. Det skal ikke bygges utenfor denne akse, og alt som søkes om å få bygget ut utenfor akse tillates ikke.



ELDRE BOLIGHUS PÅ SINNES.

SKOLEHUSET PÅ  
KVÆVEN BYGDETUN.

BOLIGHUS.

HYTTER SØR FOR  
GLIBEFJELLET SOM ER GODT  
PLASSERT I LANDSKAPET.

ÅLHYTTA.



### 1.3.14 Byggeskikk i Sirdal

Det snakkes stadig om lokal byggeskikk, men hva er egentlig den lokale byggeskikken i Sirdal? Og hva er det i denne byggeskikken vi skal videreføre til fjellet?

I Sirdal er det stor variasjon i bygningstyper og stilarter. Det kan være vanskelig å finne klare tegn på den lokale byggeskikken, men et karakteristisk trekk er nøkternhet. I dette ligger at det er små gårder og små bygningsvolumer. Det er tradisjon for hus med malt kledning. Det er ikke lang tradisjon for tømmerhus eller tømmerhytter, men denne bygningstypen har kommet de senere år. Hus og hytter har tradisjonelt vært lave og har ligget lavt i terrenget.

Ålhytta er en hyttetype som har blitt bygget i flere felt i Sirdal, og framstår som et eksempel på en vellykket hyttetype.





TIL HELLELAND (EGERSUND STAVANGER)

TIL MOI

TIL SIRA

TIL FLEKKEFJORD, KVINESDAL (EVJE/KRISTIANSSAND)

## 1.4 HYTTEVURDERING

I Sirdal er utfordringene knyttet til hyttebygging i høyfjellet, og det er hvilke hensyn som må tas i forbindelse med dette, denne rapporten skal vise.

Hyttebebyggelsen er stort sett konsentrert i felt med ulik alder. Noen felt er fra én byggeperiode, i noen har det foregått sporadisk eller konsentrert fortetting, og noen felt er under utbygging.

Karakteristisk for de hyttefeltene som er registrert i forbindelse med denne rapporten er at naturen er trukket så og si helt inn til hytteveggen, det er få gjerder som isolerer tomtene, og det er lite "hagemessige" opparbeidelser rundt hyttene.

### 1.4.1 Beskrivelse og evaluering av eksisterende hyttefelt

De eksisterende hyttefeltene har ulik alder. De eldste ligger med romslige tomter og stor avstand mellom hyttene. Mange har verken kjørevei helt fram til hytta eller innlagt vann, avløp og strøm. Karakteristisk for hyttene er at de er små (etter dagens målestokk), de ligger ofte godt tilpasset i terrenget, og har ofte en fargebruk og materialbruk som gjør at de passer inn i naturlandskapet.

I flere av de eksisterende hyttefeltene har det foregått en forsiktig fortetting som stort sett framstår som vellykket.

På de følgende sidene følger en beskrivelse og evaluering av noen eldre hyttefelt der det har foregått fortetting, og noen nyere hyttefelt.

### ÅDNERAM FJELLGREND

Hyttfelt som fremdeles er under utbygging (juli 2006). Reguleringsplan vedtatt i 2003. Området er på totalt ca 55 da, og ligger i et småkupert område mellom ca 600 og 730 moh. Området ligger i fjellbjørkebeltet. 105 hytter er fordelt i to felt i tillegg til fem bygg med 25 leiligheter.

Hyttene ligger spredt, og det småkuperte terrenget gjør at det ikke er direkte innsyn mellom hyttene. De fleste hyttene ligger godt tilpasset i terrenget, men noen hytter ligger i silhuett. Hyttene er i 1 - 1 1/2 etasje og er fra 70 - 150 m<sup>2</sup>.

Det er kjøremulighet fram til hyttene og felles parkeringsplasser som er godt plassert i terrenget. Det er foretatt minimalt med sprengningsarbeid fordi både hytter, veier og parkeringsplasser er søkt tilpasset topografien.

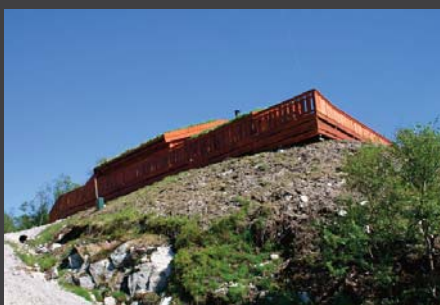
Da utbygger presenterte prosjektet, hadde firmaet utarbeidet en formingsveileder som viste hytter med torvtak, mørke farger, villmarkspanel, natursteinsforblending. Dette er naturtilpasset fargebruk og materialbruk som harmonerer med omgivelsene. Feltet har god byggeskikk og stedstilpasning. Fordi alle hyttene er bygget over samme gode lest, gir det feltet en egen identitet som oppleves som positiv.

Adkomstveien ligger i bratt terreng, men man har klart å få til en god terrengtilpasning med avrundete fyllingstopper og bunner og det er beholdt mye vegetasjon langs veien.

Intensjonene i reguleringsplanen mht. terrengtilpasning er innfridd. Det samme gjelder materialbruk, fargebruk, høyde på hytter og garasjer, arkitektur, med mer. Naturen er trukket helt inn til hyttene, noe som er med på å gi en god tilpasning i naturen.



HYTTENE HAR GJENNOMGÅENDE GOD TERRENGTILPASNING,  
FARGER OG MATERIALBRUK.



### ÅDNERAMSLEITE

Hyttfeltet er fra 2000. Reguleringsplan vedtatt i 1996. Området er på ca 47 da, og feltet har 15 hytter. Feltet ligger i en bratt vestvendt lise, mellom ca 560 og 630 moh. Området ligger i fjellbjørkebeltet. Adkomstveien går rett gjennom feltet og er meget bratt: stigning anslagsvis 1:6. Hyttene som ligger i tilsvarende bratt terreng er skutt inn i terrenget i bakkant, og lagt på fylling på framsiden. Dette innebærer at hver hytte skyter ut av skråningen og ligger på en svull. For å få oppholdsarealer rundt hyttene er det opparbeidet store terrasser som også skyter ut av terrenget og som noen steder står på påler i framkant. Når feltet ses fra hovedveien, ser man undersiden av disse terrassene, noe som oppleves som uheldig.

Flere av hyttene har terrasser som oppfattes som overdimensjonerte i forhold til landskapet. Adkomstveien kunne med fordel ha vært bedre tilpasset i terrenget. Dette ville både gitt bedre framkommelighet og mindre terrenginngrep. Flere hytter ligger i silhuett, et forhold som bør unngås når det skal oppnås god terrengtilpasning.

Til tross for at hyttene har ulikt uttrykk, har de en felles farge- og materialbruk. Det er brukt torvtak og brune og svarte farger, noe som gir god tilpasning til fjellområdet. Likevel er ulikheten mellom hyttene så stor at feltet ikke har noen klar identitet. De enkelte hyttene har stort sett tiltalende utforming, men så stor variasjon seg i mellom, og manglende tilpasning til terrenget, er forhold som oppfattes som negativt.

Overordnet sett burde det vært vurdert om området i det hele tatt er egnet for utbygging, fordi det er for bratt for et slikt felt, og inngrepene blir for store og eksponert i landskapet.

### INDRE SULESKARD HYTTEFELT

Hyttfeltet er fra 2005, og er fremdeles under utbygging (juni 2006). Reguleringsplan vedtatt i 1995. Området ligger mellom 650 og 730 moh. Området ligger i fjellbjørkebeltet. Det er på ca 140 da. Feltet skal bygges ut med 45 hytter. Det ligger i en bratt vestvendt lise. Felles parkeringsplass ligger øst for hyttene langs veien til Brokke, og herfra går det gangstier ned til hyttene. Vann og avløpsledninger er lagt i grøfter som er opparbeidet som gangstier etterpå. Hyttene er plassert i lengderetning med terrenget.

Hyttene har fått god terrengetilpasning og parkeringsplassen ligger naturlig langs veien. I og med at det ikke er kjørbare adkomstveier til hver enkelt hytte og heller ikke garasje, er det gjort minimalt med terrengetilpasning, noe som er en kvalitet for feltet. Hyttene har byggeskikk tilpasset til omgivelsene og har en viss identitet pga. likhet i materialer, farger, størrelse og utforming. Det er ingen gjerder rundt hyttetomtene ei heller flaggstenger, noe som gjør at naturen trekkes helt inn til hyttene.

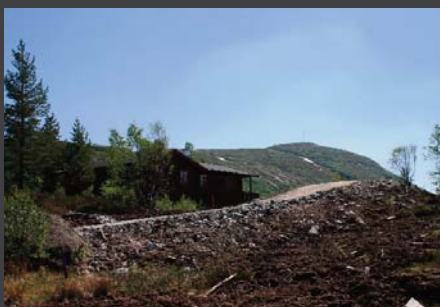
Det er bevart mye vegetasjon mellom hyttene, noe som er positivt i et fjellområde med langsom vegetasjonsetablering.



HYTTER SOM ER GODT  
PLASSERT I TERRENET



NY ADKOMSTVEI ER Plassert  
OVER HØYDEDRAG I STEDET  
FOR LAVT I TERRENGET.



VEIER OG PARKERINGSPLASSER BURDE VÆRT  
GJENNOMFØRT MED MINIMUNSLØSNINGER I ET BRATT  
OG KREVENDE TERRENG.



## ÅSEN

Et eldre hyttefelt med pågående fortetting. Området er på ca 240 da.

Opprinnelig var det ca 20 hytter med enkle løsninger. Det var smale stier fram til hyttene med tremmer over fuktige partier, spredt beliggenhet og god terrengtilpassing. I reguleringsplan fra 2005 er det regulert inn fortetting med ca 20 hytter.

Fortettingen har redusert områdetets kvaliteter: Adkomstveier til de nye hyttene er plassert over høydedrag i stedet for nede i terrenget. Det er etablert flere større parkeringsplasser, med to plasser pr. hytte. Det er etter fortettingen blitt mindre avstand mellom hyttene og de nye hyttene er dårligere tilpasset i terrenget. Både nye og eksisterende hytter får mer innsyn fra naboene.

Positivt for feltet er at det er gode intensjoner i planen vedrørende terrengtilpassing, fargebruk, gjerdeforbud og felles parkeringsplass med bare stiadkomst til hver hytte. Likevel er størrelse på hyttene (max 120 m<sup>2</sup> + 15 m<sup>2</sup> bod) relativt stort i et så kupert terreng med høy utnyttelsesgrad. Opprinnelig var det planlagt felles parkeringsplass, men senere ble det endret til at det skulle bli kjøreadkomst fram til alle hyttene. Resultatet har blitt at det nå både er to store parkeringsplasser og kjørevei til hver hytte. De store parkeringsplassene har vanskelig latt seg tilpasse i terrenget. Intensjonen i reguleringsplanen mtp. terrengtilpassing er ikke innfridd.

I likhet med andre felt der det foretas fortetting er det vanskelig å opprettholde en eksisterende identitet eller skape ny identitet for feltet. Dette skyldes at tidene forandrer seg og moderne hytter er ofte svært forskjellige fra eldre hytter. I fortettingsområder er det slik at de "beste" tomtene blir bebyggt i 1. byggetrinn. Derfor er det ofte bratte områder som er ledige i fortettingsfasen, i tillegg til at nåtidens hytter ofte større, og forsterker dette problemet, noe som vanskeliggjør en god terrengtilpassing.

## KVEDNHUSBAKKEN

Nytt hyttefelt som ferdigstilles i 2006.

Reguleringsplanen ble godkjent i 2002.

Flere hytter med sammensatte enheter i lengderetning, totalt 10 enheter.

Hyttene ligger samlet i tun, og de ligger tett.

Fin materialbruk : Mørke farger, villmarkspanel, torvtak, skifer, takrenner i tre. Bygningene har meget god terrengtilpasning. De ligger nede i en forsenkning i terrenget, og er ikke eksponert i landskapet.

To parkeringsplasser dekker behovet for to plasser pr. hytte. Parkeringsplassene er godt tilpasset i terrenget.

I reguleringsplanen ligger det sterke føringer som skal ivareta god materialbruk, fargesetting, terrengtilpasning, byggeskikk, hensyn til vegetasjon, vassdrag, friluftsliv, estetikk, med mer.

Det er parabolantenner på hytteveggene, og badestamper som oppleves som fremmede i forbindelse med hytter i dag, men dette er en oppfatning som sannsynligvis vil endre seg over tid.

Feltet vurderes som vellykket mtp. bærekraftig utvikling. Det ivaretar intensjonene om stedstilpasning, byggeskikk, terreng- og landskaps-tilpasning, natur- og miljøverdier, med mer. Feltet har en klar identitet og gjenkjennelsesverdi, som er positive elementer. Feltet er forbilledlig, dog kan det ikke forventes at alle andre felt kan følge opp en slik standard, mtp. økonomi og utforming.



HYTTER SOM ER Plassert godt i terrenget, med stedeGNE  
MATERIALER OG NATURtilPASSet fARGEbruk.

BYGNINGSVOLUMENE ER STORE  
OG STIVE OG KUNNE MED  
FORDEL HA VÆRT BRUTT OPP.



BYGNINGEN LIGGER PÅ EN  
EKSISTERENDE FYLLING.



### MYRALEITET

Anlegget er fra ca 1995, og ble bygd på en eksisterende fylling i Sirdalsvannet. Det består av 5 rekkehus i to etasjer med svalganger langs begge langsidene. Byggene har totalt 24 ferieleiligheter. Fasaden ligger mot Sinnesvannet, og hver leilighet har terrasse ut mot vannet. Ca 550 moh. Det tilhører ikke garasjer til anlegget, og adkomstveien går direkte fra fylkesveien. Det er parkering mellom fylkesveien og byggene, på en romslig parkeringsplass. I praksis er det parkeringsmuligheter rett utenfor inngangsdøren.

I dag er det noen få større bygningsvolumer (Sinnes Fjellstue og Sinnes Panorama) og stadig flere er under oppføring, noe som gjør at bygningsvolumene til leilighetsbyggene har en viss tilpasning til Sinnes. Men der de ligger i dag, uten noen god forankring til terrenget rundt virker de noe store for denne fjellbygda.

Isolert sett har leilighetsbyggene god arkitektur, farge- og materialbruk, med mørkbeiset kledning og torvtak. Men bygningene oppfattes som stive der de ligger på rekke på en planert fylling ned mot vannet. Byggene har ingen forankring til terrenget. Dersom bygningsvolumene hadde vært brutt opp og forskjøvet i forhold til hverandre, kunne dette bidratt til en bedre landskapstilpasning. I tillegg ville det blitt bedre uteoppholdsarealer. Parkeringsplassen som ligger mellom bygningene og veien er stor og utflytende. Den kunne vært delt opp ved hjelp av rabatter og vegetasjon slik at den framsto mindre ødslig og mer tiltalende.

## FURÅSEN

Hyttfeltet ble påbegynt i 1991, og er fremdeles under utbygging (juni 2006). Reguleringsplan ble siste gang vedtatt i 2002. Området ligger mellom 530 og 640 moh. Området ligger i fjellbjørkebeltet. Det er på ca 250 da. Feltet skal bygges ut med 52 hytter. Felles parkeringsplass og ikke kjørbær vei fram til hyttene. Vann og avløpsledninger er lagt i grunne grøfter som blir tilbakeført til naturlig terreng etterpå.

Flere av hyttene ligger høyt i terrenget. De står på påler, og man kan se tvers gjennom under hyttene. De er plassert for høyt i terrenget. Dette er skjemmende for hele feltet.

Feltet har en felles parkeringsplass som ligger delvis på fylling. I og med at det ikke er kjørbær adkomstvei til hver enkelt hytte og heller ikke garasjer, er det gjort lite terrenginngrep, noe som er en kvalitet for feltet. Men det er stort sprik mellom de ulike hyttene, med for eksempel funkishytte i to etasjer ved siden av en lav tømmerhytte med torvtak. Det er stor ulikhet i størrelse, materialer og farger, noe som gjør at det ikke blir noen klar identitet i feltet.

Det er bevart en del vegetasjon mellom hyttene, noe som er positivt i et fjellområde med langsom vegetasjonsetablering.



HYTTER MED SÅ ULIK  
KARAKTER HAR VANSKELIG  
FOR Å PASSE SAMMEN.



DENNE HYTTA BURDE HA  
VÆRT Plassert lavere  
I TERRENGET.



### SOLEIDALEN

Felt med leilighetsbygg som fremdeles er under utbygging (juni 2006). Reguleringsplanen ble vedtatt i 2004, reguleringsendringer vedtatt 2005 med mindre vesentlige endringer. Disse endringene var i praksis ikke mindre vesentlige, de besto i å forandre møne- og gesimshøyde, noe som medførte at byggene fikk en helt annen karakter enn det som opprinnelig ble presentert og vedtatt. Området ligger ved Sinnes, ca 600 moh. Det ligger i en lun dal, Soleidalen, og er på ca 22 da. Området består av flere felt. Byggeområdene består av et felt med 3 bygg med totalt 18 enheter, et felt med 10 enheter, et felt med 12 enheter, et felt med 40 enheter, og et felt med to bygg med totalt 12 enheter. Totalt er det altså 92 leiligheter. Det er felles parkering på bakkeplan og i kjeller.

Bygningsvolumene er fremmede på stedet, men det pågår nå en utbygging på Sinnes med tilsvarende store leilighetsbygg. Når en slik utbygging skjer, er det riktig at den konsentreres på ett sted, som her på Sinnes.

### 1.4.2 Gode og dårlige eksempler

Disse bildene er hentet fra Sirdal, og viser gode og dårlige eksempler på terrengtilpasning, materialbruk, med mer.



HYTTER SOM ER GODT  
PLASSERT I TERRENGET



HER HAR PLASSERINGEN AV  
HYTTENE MEDFØRT STORE  
TERRENGINNGREP.



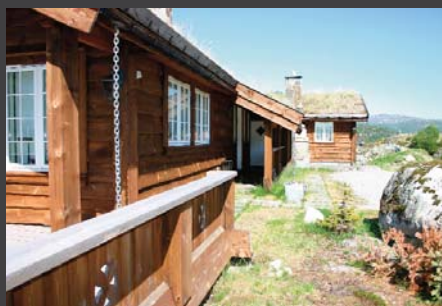
VEIANLEGGET TIL ÅDNERAM  
FJELLGREND ER HENSYNS-  
FULLT PLASSERT I TERRENGET



EKSEMPEL PÅ VEIFRAMFØRING  
SOM KREVER STORE  
TERRENGINNGREP. EKSEMPEL  
FRA ADKOMSTVEI TIL BOLIG  
PÅ SINNES.



EKSEMPLER PÅ GOD  
MATERIALBRUK, FRA ÅDNERAM  
FJELLGREND.



EKSEMPLER PÅ GOD FARGE- OG MATERIALBRUK. FRA ÅDNERAM FJELLGREND OG KVEDNHUSBAKKEN.

KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG. PUMPEHUS SOM ER VIET OPPMERKSOMHET SAMTIDIG MED DEN ØVRIGE PLANLEGGINGEN HAR FÅTT EN TILTALENDE UTFORMING, DERSOM PUMPEHUSET SETTES OPP SOM PREFABRIKERT BYGG ER DET VANSKELIGERE Å TILPASSE.



KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG. SØPPELHUSET ER BYGGET I SAMME STIL SOM HYTTEFELTET, MEN TRAFØEN HAR EN STANDARD UTFORMING.

PARABOLANTENNER KAN BLI NESTEN USYNLIGE HVIS DE FÅR SAMME FARGE SOM HYTTEVEGGEN.

**grønn** strek

grønn\_strek as  
landskapsarkitekter mnl  
vestre strandgate 42  
4612 kristiansand  
tel: 38 10 70 40