

Hyttene sig vestover

Kartet er klart i sin tale: Rådmannen meiner hovudvekta av utbygging bør koma i den vestlege delen av utfartsområdet, frå Eikedalen til Jonshøgdi. Her ligg det eine gule feltet (byggjeområde, journ. anm.) etter det andre.

Dei fleste føreslegne byggjeområda ligg nord for riksvegen. Her meiner rådmannen heradet bør opna for fortetting av ei rekkje eksisterande område. Han føreslår og ei rekkje splitter nye byggjeområde høgare i terrenget. Desse må detaljplanleggjast og ta omsyn til terreng og fjernverknad, meiner konsulenten bak planen.

Mellom anna er eit stort område på Kråni med i planen. Det same gjeld fleire område på Teigen. Ei rekkje område nær riksvegen frå tunnelen i Eikedalen til Jonshøgdi bør fortettast. Nord for desse ligg fleire større, nye område. Sør for riksvegen er områda i planframlegget færre og opnare. Fleire område ligg i ytterkanten av Måvotsheii.

Fortettar senter

I området frå Jonshøgdi til Furedalen kjem få nye hytteområde, men rådmannen meiner fleire av områda kan fortettast. Det gjeld eit stort område nord for og eit stort område sør for NAF Kro & Camping. Det same gjeld området kring den tidlegare HV-leiren.

NAF Kro & Camping er framleis eit naturleg senterområde som kan fortettast, meiner rådmannen. Men han krev at dagens turveggar i området er sikra eller nye veggar laga før utbygging. Han føreslår og eit område på nesten 20 dekar for fritidshusvere mellom senterområdet og alpinanlegget i Furedalen.

Longvotni

Longvotni er sentralt i aust. Rådmannen føreslår to nye, opne hytteområde søraust for vatnet. Myrsystema sør og sørvest for vatnet vert ikkje råka av utbygging. Vidare føreslår rådmannen eit høgtliggjande, nytt og stort område for tett utbygging nord for Kvernaskogen. Eit mindre område i den søraustlege enden av Kvernaskogen kan fortettast.

Ved Kvamskogen Aktiv får områda både nord og sør for riksvegen senterstatus som før, men med ei utviding i den nordlege enden. Området bør få ein samla plan som avklarar interessekonfliktar i området, meiner konsulenten.

Rådmannen føreslår og å bandleggja eit områda til skistadion og naturleik vest for Longvotni og nord for Mødalstrekket. Ei lysløype sør for Longvotni er og med på kartet.

Plansjef Vidar Østerbø presiser at politikarane pliktar å vurdere å endra planen minst kvart 4. år.

- Dei grøne er tekne på alvor

Trass fortetting og mange nye hytter, skal planen ta omsyn til miljø, estetikk og turelskarar som treng armslag, seier rådmannen.

SIGBJØRN LINGA

- Dei største naturområda vert urørte.
- Skiljet mellom tette og opne hytteområde vert klarare.
- Ein ny, samanhengjande liveg skal lagast både nord og sør for riksvegen. Desse prinsippa skal ta vare på Kvamskogens grønstrukturkvalitetar, meiner han.
- Me har utfordra grønstrukturanalysen på somme punkt, ikkje for å provosera, men for å imøtekoma utbyggingsinteressene. Når du tilbyr ei hytte, bør områda vera attraktive, seier plansjef Vidar Østerbø.

Vernar område

Kvamskogen har fleire større område som har verdfulle biologiske kvalitetar. Rådmannen meiner han har ivareteke dei viktigaste i framlegget. Grønstrukturanalysen, som er fylkesmannens innspel til planarbeidet, ligg «sterkt til grunn for utforminga av planen», skriv konsulenten. Han seier enkeltverdiar kan vera råka somme stader, men ikkje område som har både natur-, friluftsliv- og landskapsverdiar. Alle innspel er måla opp mot analysen.

Korkje i Måvotsheii eller myrane sør for Longvotni vert det bygd hytter. Men baa har hytteområde i utkanten. Dei tettaste hytteområda kjem nord for riksvegen, der det er meir sollys og meir vegetasjon. I slike område er det enklare å få hyttene til å samsvara med terrenget, seier plansjefen. Og dess høgare opp ein kjem i sidene av aust-vest-dalføret, dess lettare skal utbygginga vera.

Hytter i buffersone langs vassdrag vert definerte som spreidd utbygging i landbruks-, natur- og friluftsområde. Det vert ikkje høve til å utvida desse til meir enn 70 kvadratmeter. Større hytter kan ikkje utvidast.

Liveg

Ei nyskaping i planen er den såkalla livegen. Den 16 kilometer lange, samanhengjande vegen skal gå på både nord- og sørsida av riksveg 7. Målet er å binda saman hytteområda og opna for trygge aktivitetar - til dømes skiturar om vinteren og riding om sommaren. Over livegen skal det ikkje byggjast hytter på over 120 kvadratmeter. Vidare vert det ikkje vinterbrøytt vegar her.

Rådmannen vil stilla rekkjefølgjekrav til utbyggjarar. Kravet inneber at livegen i reguleringsplanområde skal lagast 2,5 meter brei og grusa før utbygginga kan ta til, seier føresegnene. I eit mellombels tidsrom kan vegen brukast som anleggsveg, heiter det.

Opne område og stiar

Rådmannen satsar på stor og tett utbygging i områda nord for riksvegen. Vil du sjå færrest mogleg menneske på fjellturen, bør du gå sørover frå hovudvegen. Der vert det færre og opnare hytteområde. I praksis tyder det at områda får maksimalt ei hytte pr tre dekar. Mellom bygningane skal ein finna «store natur- og friluftskvalitetar», meiner Norconsult.

Kvamskogen har eit utal stiar, løyper og andre turkorridorar av varierende tyding. Dei viktigaste turvegane skal overleva denne planen og. I dei tettbygde områda nord for riksvegen skal det vera «klare turkorridorar imellom».

Norconsult har analysert og registrert landskapsformer som er spesielt synlege frå hovudvegen. Silhuetten mot himmelen, sett frå riksvegen, er konsekvent verna i planarbeidet som «viktigaste ramme om Kvamskogen».

Føresegnene krev skånsam plassering i terrenget av nye hytter. Horisonten, sett frå hovudveg eller innanfor området, skal ikkje brytast.

Krav til estetikk

Rådmannen stiller både generelle krav som opnar for skjønn, og spesifikke krav til nye bygningar. Mellom dei spesifikke er ei skjerings- og fyllingshøgde på maksimalt 1,5 meter. Rådmannen seier hyttene bør ha saltak eller pulttak med møneretning parallelt med terrengkotane.

Hytter skal ikkje inngjerdast, med unntak av utegolv, terrasse, veranda eller balkong, som kan vera maksimalt 14 kvadratmeter store. Utegolv langs hyttevegg må vera maksimalt ein halv meter over bakken og to meter breitt.

- Slike golv er gjerne populært hjå dei som byggjer dei, men ikkje hjå naboane, seier plansjef Østerbø.

Alle anlegg i terrenget, som vegar og parkeringsplassar, skal jamnast ut på sidene og såast til slik at dei står godt til terrenget. Føresegnene forbyr uskjerma utelagring, parkering og mellombelse bygningar. Bilvegar og turløyper får ikkje kryssa i same plan.

Generelle krav

Meir generelt seier framlegget at «nye bygningar skal plasserast slik at mest mogleg av eksisterande kulturlandskap, vegetasjon, dyreliv, terreng og turløyper vert tatt vare på, samstundes som estetiske omsyn skal leggjast til grunn.»

Dessutan heiter det at «nye bygg og anlegg skal ha ei utforming som harmonerer med omgivande landskap og byggeskikk».

Utbyggings- eller reguleringsplanar skal ta vare på grønstrukturverdiar. Planarbeidet må visa korleis, krev føresegnene.

Grønt lys for Røkke-palass

I tettbygde område kan du teoretisk byggja nesten uavgrensa store hytter. Berre tomtestorleiken og estetiske omsyn set ei grense.



Kvamskogen har allereie ein del store, private hytter med vaksne terrassar og utegolv. Med rådmannens framlegg hindrar berre estetiske omsyn og tomtestorleik verkelege palass.

I kommunedelplanframlegget vert praksisen for hyttestorleik endra. Frå no av skal tomtestorleiken avgrensa kor stor hytte du får byggja.

- I tettbygde hytteområde kan du byggja på 25 prosent av tomtearealet.
- I område for leilegheiter er same tal 35 og i senterområda 45.
- I opne hytteområde kan du byggja på åtte prosent av tomtearealet, men maksimalt ei hytte pr tre dekar.

Overbygd terrasse skal reknast med som bebygd areal.

Tidlegare har vanleg praksis i reguleringsplanane vore ein maksimal hyttestorleik på 90 kvadratmeter. Gjennom dispensasjonar har denne gradvis utvida seg til 120 kvadratmeter.

- Ja, me opnar for palass. Men som regel vil utbyggjarane ha mange og små tomter for å tena mest mogleg på dei. Og estetiske omsyn set krav til hyttene, seier plansjef Vidar Østerbø.

Palass

I praksis tyder reglane om utnyttingsgrad at du kan byggja ei hytte på opptil 250 kvadratmeter på ei tomt på eit mål i eit område med høg utnytting, som det er mange av i planframlegget.

Har du ei fire mål stor tomt, kan du få eit palass på tusen kvadratmeter. På ei tilsvarande tomt i senterområda ved NAF Kro & Camping og Aktiven Skisenter kan hytta di verta heile 1.800 kvadratmeter stor.

I dei klassiske, opne hytteområda vil same tomt opna for ei hytte på 320 kvadratmeter. Er tomta di i eit slikt område på eit mål, kan hytta vera maksimalt 80 kvadratmeter. Men i desse områda må kvar hytte i gjennomsnitt ha tre måls boltreplass, slik kravet og var i den gamle kommuneplanen til område utan utbygd godkjend tilknytning til vass- og avlaupsnett.

Grenser

Over den nye, føreslegne livegen kan hyttene uansett områdedefinisjon ha eit bruksareal på maksimalt på 120 kvadratmeter. Same regel gjeld eksisterande tomter på mellom 0,7 og 1,5 mål, så sant det ikkje er opna for høgare utnytting i reguleringsplan.

Rådmannen godtek i sitt framlegg ikkje bygging på tomter under 0,3 mål. På tomter mellom 0,3 og 0,7 mål må hytta ha eit bruksareal på maksimalt 90 kvadratmeter.

I hytteområda skal ikkje den gjennomsnittlege gesimshøgda overstiga fire meter, mønehøgda seks meter og grunnmuren 0,7 meter over opphavelag terreng. I områda for fritidshusvere og senter er grensene ei gesimshøgde på 11 meter og ei mønehøgde på 15 meter.

Byggjepris?

SIGBJØRN LINGA

Ein byggjeskikkpris skal gje finare hytter på Kvamskogen. Eit ryddeprogram skal gjera turen langs riksvegen til ei betre oppleving.

Desse er mellom punkta i eit handlingsprogram Norconsult AS føreslår for Kvamskogen. Programmet er ikkje ein del av kommunedelplanen.

Norconsult trur ein byggjeskikkpris for beste hytte eller hytteområde kan gje høgare kvalitet. Både hytta i seg sjølv og tilpassinga til omgjevnadene bør telja med.

Vidare meiner Norconsult ein bør freista gjera områda langs riksveg 7, ikkje minst sørvisområde som rommar kontainerar, parkeringsplassar og gravemaskiner, ryddigare. Målet må vera å finna realistiske løysingar på problema, ikkje å peika ut syndebukkar.

Mellom dei andre framlegga er utbetring av fårlege punkt langs riksvegen i tråd med trafikksikringsplanen, detaljplanlegging av livegen, ryddeprogram for campingvognplassar, skiping av selskapet Kvamskogen utvikling, og produksjon av reguleringsplanar eller prosjekt for senterområda kring NAF Kro & Camping og Aktiven Skisenter.

På lenge sikt bør det mellom anna lagast tur- og fritidskart for Kvamskogen, seier konsulenten.