

Byggerettleiar for SVR

Framlegget til byggerettleiar tek utgangspunkt i gjeldande verneføreskrifter og forvaltningsplanar, samt føringar som er gjeve i Kongelege resolusjonar, Kronprinsregentens resolusjonar og klageavgjerder. Definisjonar, konkrete arealgrensar og formuleringar er i mange høve henta frå siste utgåve av Heiplanen (Regional plan for Setesdal Vesthei, Ryfylkeheiane og Setesdal Austhei), eller ein tilsvarande byggerettleiar for Hardangervidda. Verneområdestyret tek derfor atterhald i høve til eventuelle endringar i den endeleg godkjente utgåva av Heiplanen.

Verneområdestyret ønskjer å leggje byggerettleiaren til grunn for forvaltningspraksisen fram til ny forvaltningsplan er godkjent. Det må understrekast at sjølv om meir presise byggereglar kjem på plass, vil det framleis bli gjort ei konkret vurdering av behovet for det omsøkte byggetiltaket i kvar einskilt byggesak, samt ei konkret vurdering av forholdet til verneverdiane (jf. naturmangfaldlova §7).

Vurdering etter naturmangfaldlova

Etter § 7 i Naturmangfaldlova skal dei miljørettslege prinsippa i § 8 til 12 leggest til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndigheit. Forvaltingsmyndigheita må vurdere alle tiltak som vedkjem naturmangfaldet etter desse paragrafane.

Mange av sidene ved naturmangfaldet i dei ulike verneområda i SVR, er relativt godt dokumentert gjennom ulike naturfaglege kartleggingar og undersøkingar. For villrein som er ein del av verneføremålet i fleire av verneområda, har ein mellom anna fått dokumentert områdebruken gjennom to større dokumentasjonsprosjekt. Dette dreier seg om sluttrapporten frå GPS-merkeprosjektet. Villreinens bruk av Setesdalsheiene (NINA rapport 694/2011), og Norsk Villreinsenters rapport: Kartlegging av villreinens arealbruk i Setesdal Vesthei - Ryfylkeheiene og Setesdal Austhei (NVS rapport 6/2010).

Opplysningar om andre sider ved naturmangfaldet kan hentast frå Artsdatabanken sitt Artskart, Direktoratet for naturforvaltning sin Naturbase, samt andre kartleggingar av biologisk mangfald. Her vil ein mellom anna finne opplysningar om prioriterte arter, trua eller nær trua arter på Norsk rødliste for arter 2010. Ein vil og finne opplysningar om utvalte naturtypar, trua eller nær trua naturtypar på Norsk rødliste for naturtypar 2011.

Opplysningar om ulike former for kulturminne vi verneområda vil ein finne i SEFRAK registera, databasen Askeladden, og ei lang rekke registreringar av kulturminne frå Arkeologisk museum Stavanger. Samt ein rapport frå Telemark fylkeskommune frå 2011.

Det ligg ikkje føre ei nøyaktig oversikt over talet på eksisterande bygningar i dei ulike verneområda. Det finns heller ikkje ei oversikt over korleis desse bygningane fordelar seg på dei ulike bygningstypane ein opererer med i byggerettleiaren. Ei viss oversikt over talet på bygningar har ein gjennom forarbeida i samband med Regional plan for Setesdal Vesthei, Ryfylkeheiane og Setesdal Austhei. Mange av verneområda er og såpass små at vernestyresmakta har god oversikt over talet på bygningar. Når det gjeld det totale talet på bygningar i verneområda og korleis dei fordelar seg på ulike bygningstypa, er det behov for meir kunnskap. Derfor vil det frå sommaren 2013 bli sett i gang ei slik registrering.

Kunnskapsgrunnlaget (§8) som ligg føre for å vurdere dei omsøkte tiltaka si innverknad på verneverdiar og verneføremål, må derfor vurderast som tilstrekkeleg til at forvaltningsstyresmakta kan fatte vedtak i saka. §9 om "Føre var prinsippet" vil derfor bli tillagt mindre vekt i dei følgjande vurderingane.

Det totale belastninga (§10) blir i liten grad påverka av byggerettleiaren. Byggerettleiaren vil ikkje føre til fleire nybygg eller til at fleire eksisterande bygg kan restaurerast eller byggast om. Byggerettleiaren vil derimot føre til at fleire bygningar kan utvidast. Byggerettleiaren endrar den øvre arealgrensa for bygningar Setesdal Vesthei-Ryfylkeheiane landskapsvernområde frå 30m² til 45m². Dette kan medføre at ein del bygningar som tidlegare var for store til å kunne utvidast, nå kan utvidast. Desse endringane vil og føre til at kvar utviding kan bli noko meir omfattande enn dei kunne tidlegare. Det auka talet på utvidingar og den auka storleiken på utvidingane, kan og føre med seg fleire søknadar om motorisert ferdsle i samband med desse byggeprosjekta.

Samstundes vil ikkje talet på slike byggeprosjekt bli særleg stort. Mange eksisterande bygg er allereie over eller tett oppunder den øvre arealgrensa. Motorferdsle i samband med slike byggeprosjekt vil og bli avgrensa. Det store fleirtalet av bygningane i verneområda er lokalisert like på innsida av vernegrensa, og vil derfor ikkje gje motorferdsle i sårbare område. Faren for miljø forringing blir derfor vurdert som liten (§11).

Sjølv om byggerettleiaren si harmonisering av forvaltningspraksisen i dei ulike verneområda medfører auka arealgrensar nokre stader. Vurderer likevel verneområdestyret ei slik løysing som det beste alternativet (§12). Med innføringa av den nye forvaltningsordninga, kom og forventningane om felles byggereglar og likebehandling. Samstundes er verneføreskriftene for dei ulike verneområda forskjellige når det gjeld ulike byggetiltak. Byggerettleiaren er derfor eit viktig reiskap for å finne den rette balansen mellom forventningane om likebehandling, og føringane som er gjevne i dei ulike verneføreskriftene.

Søknads- og sakshandsamingsreglar

Forvaltningsstyresmakt og lovverk

Verneområdestyret for Setesdal Vesthei, Ryfylkeheiane og Frafjordheiane har forvaltningsmynde for Kvanndalen, Dyraheio, Vormedalsheia, Lusaheia, Frafjordheiane og Setesdal Vesthei/Ryfylkeheiane landskapsvernområder, samt Holmevassåno og Steinbuskardet-Hisdal biotopvernområder. Verneområdestyret handsamar byggjesøknadar etter verneføreskriftene for dei ulike verneområda og naturmangfaldlova. Alle byggjesøknader skal og handsamast av kommunane etter plan og bygningslova. Verneområdestyret og kommunane skal likevel samordne si sakshandsaming, slik at den samla sakshandsamingstida ikkje blir lenger enn naudsynt.

Saksgang i byggesøknadar

Alle (privatpersonar, lag og organisasjonar, offentlege etatar) som har planar om søknadspliktige tiltak i eit av verneområda, skal sende søknad om dispensasjon til verneområdestyret (post@svr.no), samt til den kommunen der tiltaket er planlagt. Søknaden skal normalt handsamast etter det strengaste regelverket først. Dette inneber som regel at saka først skal handsamast av verneområdestyret etter verneforskrifta, så av kommunen etter plan- og bygningslova. I byggesaker i landskapsvernområde vil plan- og bygningslova kunne ha strengare krav. I slike tilfelle vil det vere naturleg at kommunen handsamar saka først, etter samtykke frå forvaltningsstyresmakta.

Ein anbefaler alle søkarar å ha eit avklaringsmøte med forvaltningssekretariatet, så tidleg som råd i prosessen, før full søknad og byggeteikningar blir laga.

Etter at søknaden er motteken i forvaltningssekretariatet, blir det sendt eit førebels svar til søkjar dersom saka ikkje kan handsamast innan av 4 veker.

Verneområdestyret har delegert til eit arbeidsutval å handsame mindre omfattande byggjesaker, samt å vurdere når ein byggjesak må opp i eit samla styre. Arbeidsutvalet har møte ein gong kvar månad. Eit samla Verneområdestyret handsamar alle sakar som omfattar nybygg og andre store byggjesaker. Verneområdestyret har møte tre gonger i året. Søknadar om større byggjetiltak må derfor sendast inn i god tid.

Innhald i byggesøknadar

Alle byggesøknadar skal innehalde:

- namn på søker, gards og bruksnummer
- at det søkes om dispensasjon frå verneføreskrifta
- kort beskriving av tiltaket
- grunngjeving for tiltaket, beskriving av behov for tiltaket
- naudsynt dokumentasjon av tiltaket si verknad på verneverdiane
- kva for transportmiddel som skal nyttast til transport av byggematerialar, og om lag kor mange transportar som er naudsynt
- korleis transport og gjennomføring kan gjerast mest mogleg skånsamt
- oversiktskart som viser plassering i landskapet
- situasjonskart (ca 1:1000) som viser plassering i terrenget
- byggeteikningar over plan, snitt og fasade
- bilde som viser bygningens sin plassering i terrenget, og bilde av eventuelle eksisterande bygningar på staden

Definisjon av viktige omgrep

Landbruksdrift

Ettersom bygg i tilknytning til landbruksdrift kjem i ei særstilling både i høve til arealgrensar og moglegheit for nybygg, er det viktig med ei klar forståing av kva for verksemd som fell inn under dette omgrepet.

I Byggerettleiaren for SVR tek ein utgangspunkt i definisjonane som er gjevne i Miljøverndepartementets og Landbruks- og Matdepartementet sin vegleiar T-1443, Plan og bygningsloven og Landbruk Pluss, frå 2005. I vegleiar T-1443 dreg ein desse grensene for kva for bygningar og verksemder som ein del av landbruksomgrepet:

Bygningar for seterdrift og skogsdrift

(stølar, seterhus, driftshytter, skogskoier m.v.)

Slike bygningar fell inn under landbruksomgrepet, dersom bruken er knytt til tradisjonell seterdrift, sauesanking, gjeting/ettersyn av dyr på utmarksbeite, hogst m.v. Bruk til andre formål, slik som utleie, er tillete i avgrensa deler av året.

Slike bygningar fell ikkje inn under landbruksomgrepet, dersom bygningen i hovudsak

brukast til fritidsbustad eller annen verksemd utan næringsmessig tilknytning til garden.

Naust, rorbuer, jakt- og fiskebuer, jakttårn m.v.

(I SVR gjeld dette i hovudsak naust og jakt- og fiskebuer)

Slike bygningar fell inn under landbruksomgrepet, dersom bygningen er naudsynt i samband med utøving av landbruksnæring. Utleige i deler av året er tillete.

Slike bygningar fell ikkje inn under landbruksomgrepet, dersom bygningen i hovudsak er knytt til turisme, friluft- eller fritidsaktivitet og bærplukking, jakt eller fritidsfiske som berre utgjør eit naturaltilskott til eige hushald.

Nedfalne stølshus og høybuer

Når det ikkje er i strid med verneføremålet, og det kan dokumenterast tilstrekkeleg behov for tiltaket, ønskjer verneområdestyret å opne for oppattbygging av nedfalne stølshus og høybuer. Dette er eit tiltak som kan bidra til å oppretthalde stølslandskapet. Ei slik oppattbygging av nedfalne bygningar er og i tråd med retningslinene for Nasjonalt Villreinområde i Heiplanen. Retningslinjer for denne type byggeprosjekt vil bli utarbeida i samråd med kulturminnestyresmakta.

Nedfalne stølshus og høybuer definerast som: *”tidlegare bygningar kor storleik og plassering er klart definert av eksisterande murar, og bygninganes funksjon og utsjånad er godt dokumentert gjennom foto eller kulturhistoriske registreringar. Høybuer er uisolerte mindre bygg for lagring av turrhøy”*.

Generelle byggeregler

Innvendig vedlikehald og normalt utvendig vedlikehald, som skifte av kledning, vindauge og anna som ikkje fører til endring av storleik og fasade, er tillate utan søknad.¹ Som endring av fasade reknast til dømes, skifte til anna type kledning, anna type glas og dør, og anna takteking. Slike tiltak reknast ikkje som vedlikehald, og er derfor søknadspliktig.

For alle søknadspliktige byggjetiltak må søkar gjere greie for behovet for tiltaket.

Alle formar for nybygg, samt utvidingar og ombygging av eksisterande bygningar er søknadspliktig. Dette gjeld og mindre byggetiltak som fasadeendring og overbygg.

Det blir ikkje gjeve løyve til bygging av nye fritidshus. Unntaka er 3-6 hytter i Grydalen hytteområde i SVR og eksisterande hytteområde i Vormedalsheia.² Det kan gjevast løyve til utviding av eksisterande fritidshus dersom det ikkje er i strid med verneføremålet og tilstrekkeleg behov kan dokumenterast.

Om det ikkje er i strid med verneføremålet, og det kan dokumenterast tilstrekkeleg behov for tiltaket, kan det gjevast løyve til nybygg, og utviding av eksisterande bygningar, i samband med landbruksdrift.

Det er normalt ikkje høve til bruksendring av uthus, utløer, naust ol

¹ At alminneleg vedlikehald ikkje er søknadspliktig, er heimla på desse stadene i dei ulike verneføreskriftene; Dyraheio og Kvanndalen kapittel IV, punkt 1.2, bokstav a. Holmevassåno kapittel V, punkt 4. Vormedalsheia og Lusaheia kapittel V, punkt 2. Frafjordheiane §3, punkt 1.2, bokstav c. SVR og Steinbuskaret-Hisdal kapittel IV, punkt 1.2, bokstav c.

² I Grydalen hytteområde i SVR opnar forvaltningsplanen (jf. Punkt 5.3.3) for at det kan søkast om dispensasjon for 6 ubebygde hyttepunkt som var frådelt og inngjekk i Kommuneplan for Sirdal ved vernetidspunktet. I Vormedalsheia opnar verneføreskrifta sitt kapittel VI, punkt 3, for ”Oppføring av enkelte hytter i område der det er hytter frå før”.

Løyve til gjenreising av bygg, etter heimelen om gjenreising av bygg med kulturhistorisk verdi, kan berre gis når formålet med bygget er kulturhistorisk. Slike løyve kan berre gis når det ligg føre ein plan som er utarbeida i samråd med kulturminnestyresmakta.

Kulturminnestyresmakta skal ha søknadar på høyring når dei omfattar bygningar som er med i SEFRAK registeret, som er eit landsdekkande register over eldre bygningar og andre kulturminne.

Krav til dokumentasjon

For søknadar om stølshus, driftshytter, sankehytter og andre bygg i samband med landbruksdrift, må følgjande kunne dokumenterast:

At søker er grunneigar eller rettighetshavar.

At bygget er ein del av ei viktig driftsform ved bruket. Denne driftsforma må inngå som ein viktig del av driftsgrunnlaget for bruket

At eigedommen er større enn 3000 dekar

At avstanden frå veg eller anna eigna husvære på eigedommen er over om lag 3 km / 1 times gange

Dokumentasjonen skal bekreftast av kommunen eller lokal landbruksmyndighet

Regler for ulike bygningstypar

For at byggereglane skal bli mest mogleg presise, blir dei i det følgjande avsnitta relatert til dei byggesakane som er mest aktuelle i verneområda. Dei omtale bygningstypane er anten nemnt i verneføreskriftene eller er ein vanleg bygningstype i verneområda.

Stølshus³

Gjeld husvære knytt til støling og beitebruk for dei einskilte bruka. Stølshus er lokalisert på stølsvollar, og omfattar både enkeltstående stølar og stølar som går inn i eit større stølsmiljø.

³ I Dyråheio og Kvanndalen er nybygg i samband med landbruksdrift heimla i verneføreskrifta sitt kapittel IV, punkt 1.3, bokstav b. Endring og utviding av eksisterande bygningar er heimla i verneføreskrifta sitt kapittel IV, punkt 1.3, bokstav a.

I Holmevassåno er endring og utviding av eksisterande bygningar er heimla i verneføreskrifta sitt kapittel VI, punkt 1.

I Vormedalsheia er nybygg i samband med landbruksdrift heimla i verneføreskrifta sitt kapittel VI, punkt 2.

I Frafjordheiane er nybygg i samband med landbruksdrift heimla i verneføreskrifta sin §3, punkt 1.3, bokstav e. Endring og utviding av eksisterande bygningar er heimla i verneføreskrifta sin §3, punkt 1.3, bokstav a.

Oppattbygging av bygningar som er gått tapt ved brann eller naturskade er heimla i verneføreskrifta sin §3, punkt 1.3, bokstav b.

I SVR og Steinbuskaret-Hisdal er endring og utviding av eksisterande bygningar er heimla i verneføreskrifta sitt kapittel IV, punkt 1.3, bokstav c. Oppattbygging av bygningar som er gått tapt ved brann eller naturskade er heimla i verneføreskrifta sitt kapittel IV, punkt 1.3, bokstav c.

Normalt lokalisert i stølsområde i utkanten av verneområda. Storleik på eksisterande bygg ligg mellom 20m² og 50m² med eit gjennomsnitt mellom 30-35m²

Når det ikkje strid mot verneføremålet kan vernestyresmakta etter søknad gje løyve til følgjande byggetiltak:

- Restaurering/ombygging innanfor eksisterande areal, samt oppattsetting av hus som er skadd av brann eller naturskade.
- Utviding av eksisterande bygningar opptil ein samla storleik på 50 m² (BYA)
- Nybygg inntil 50 m² (BYA)
- Oppattbygging av nedfalne stølshus på eksisterande murar. Opphavleg plassering, storleik, funksjon og utsjånad må dokumenterast gjennom foto eller kulturhistoriske registreringar.
- Restaurering av tilhørande uthus og fjøs innanfor eksisterande areal, samt oppattsetting av uthus som er skadd av brann eller naturskade.

Bygg knytt til landbruksdrift kan få auka areal dersom særlege behov blir dokumentert.

Andre driftshusvære⁴

Gjeld enkeltstående husvære som brukast i samband med tilsyn og sanking av beitedyr. Dette vil oftast dreie seg om driftshytter for større driftseiningar som beitelag og sankelag.

Slike hytter er normalt lokalisert i lågareliggende beiteområde inne i verneområda eller i stølsområde i utkanten av verneområda. Storleik på eksisterande bygg ligg mellom 30m² og 45m² med eit gjennomsnitt på om lag 35-40m²

Når det ikkje strid mot verneføremålet kan vernestyresmakta etter søknad gje løyve til følgjande byggetiltak:

- Restaurering/ombygging innanfor eksisterande areal, samt oppattsetting av hus som er skadd av brann eller naturskade.
- Utviding av til eksisterande bygningar opp til eit samla storleik på 45 m² (BYA), inkludert eventuelle eksisterande uthus
- Nybygg opp til eit samla storleik på 45 m² (BYA), inkludert eventuelle uthus.
- Restaurering av tilhørande uthus og fjøs innanfor eksisterande areal, samt oppattsetting av uthus som er skadd av brann eller naturskade.

Bygg knytt til landbruksdrift kan få auka areal dersom særlege behov blir dokumentert.

I Kongeleg resolusjon for Lusaheia frå 19.04.1991, refererast det til at Fylkesmannen i Rogaland i samråd med grunneigarane, har komme fram til at det kan byggjast inntil 8 nye hytter i Lusaheia

⁴ Heimlane er dei same som for stølshus bortsett frå i Lusaheia, kor det i den Kongelege resolusjonen frå 19.04.1991 refererast til at Fylkesmannen i Rogaland i samråd med grunneigarane har komme fram til at det kan byggjast inntil 8 nye hytter i Lusaheia. Pr. 12.03.2013 er to av desse hyttene bygd.

Sankehytter⁵

Gjeld enkeltstående mindre husvære i samband tilsyn og sanking av beitedyr. Dette dreier seg ofte om mindre driftshytter knytt til dei enkelte gardsbruka.

Normalt lokalisert i sentrale og høgareliggende deler av verneområda. Storleik på eksisterande bygg ligg mellom 15m² og 25m².

Når det ikkje strid mot verneføremålet, og tilstrekkeleg behov kan dokumenterast, kan vernestyresmakta etter søknad gje løyve til følgjande byggetiltak:

- Restaurering/ombygging innanfor eksisterande areal, samt oppattsetting av hus som er skadd av brann eller naturskade.
- Utviding av og tilbygg til eksisterande bygningar opp til ein samla storleik på 25 m² (BYA), inkludert eventuelle eksisterande uthus
- Nybygg opp til ein samla storleik på 25 m² (BYA), inkludert eventuelle uthus

Løer, naust o.l.⁶

Gjeld enkeltstående mindre bygningar i samband med landbruksdrift, som ikkje skal nyttast til husvære. Lokalisert i utmarka og som regel utanom eksisterande stølsvollar. Dette kan mellom anna dreie seg om utløer, naust og andre hus nytta i samband med lagring turrhøy, båtar og materialar.

Normalt lokalisert i stølsområde i utkanten av verneområda eller ved vatn i lågareliggende delane av verneområda

Når det ikkje strid mot verneføremålet kan vernestyresmakta etter søknad gje løyve til følgjande byggetiltak:

- Restaurering innanfor eksisterande areal, samt oppattsetting av bygningar som er skadd av brann eller naturskade.
- Nye naust inntil 12m² (BYA)
- Oppattbygging av nedfalne høyløer på eksisterande murar. Opphavleg plassering, storleik, funksjon og utsjånad må dokumenterast gjennom foto eller kulturhistoriske registreringar.

⁵ Heimlane er dei same som for stølshus bortsett frå Dyraheio, Kvanndalen og Holmevassåno som har eigne heimlar for jakt, fiske og gjetarbuer. I Dyraheio og Kvanndalen er bygging av jakt, fiske og gjetarbuer heimla i verneføreskrifta sitt kapittel IV, punkt 1.3, bokstav e.

I Holmevassåno er bygging av jakt, fiske og gjetarbuer heimla i verneføreskrifta sitt kapittel VI, punkt 2.

⁶ Heimlane for restaurering av løer og naust innanfor eksisterande areal, samt oppattsetting av bygningar som er skadd av brann eller naturskade, er dei same som for stølshus. Nye naust er ikkje heimla i nokon av verneføreskriftene så sant dei ikkje kan definerast som bygg til landbruksdrift.

For Dyraheio og Kvanndalen er oppattbygging av nedfalne høyløer på eksisterande murar heimla er heimla i verneføreskrifta sitt kapittel IV, punkt 1.3, bokstav a. I Holmevassåno er dette heimla i kapittel VI, punkt 1.

For Frafjordheiane er oppattbygging av nedfalne høyløer på eksisterande murar heimla i verneføreskrifta sin §3, punkt 1.3, bokstav b.

I SVR og Steinbuskaret-Hisdal er oppattbygging av nedfalne høyløer på eksisterande murar heimla i verneføreskrifta sitt kapittel IV, punkt 1.3, bokstav a.

Eksisterande fritidshus/hytter⁷

Gjeld enkeltstående fritidshus, lokalisert både på og utanom eksisterande stølsvollar. Dette kan dreie seg om hytter og tidlegare stølshus til bruk kor det ikkje lengre er landbruksdrift

Normalt lokalisert i stølsområde og andre lågareliggende område i utkanten av verneområda. Storleik på eksisterande bygg ligg mellom 25m² og 90m², med eit gjennomsnitt på om lag 40m².

Når det ikkje strid mot verneføremålet kan vernestyresmakta etter søknad gje løyve til følgjande byggetiltak:

- Restaurering/ombygging innanfor eksisterande areal, samt oppattsetting av hus som er skadd av brann eller naturskade.
- Utviding av eksisterande hytter opp til ein samla storleik på 45 m² (BYA), inkludert eventuelle eksisterande uthus, terrassar og plattingar
- Restaurering av tilhørande uthus innanfor eksisterande areal, samt oppattsetting av uthus som er skadd av brann eller naturskade.
- For Grytdalen hytteområde i SVR gjeld det egne reglar fastsett i kommuneplan for Sirdal.

Turisthytter, fjellstyrehytter, statskoghytter, ol⁸

Dei opne hyttene til turistforeiningane, fjellstyra, Statsskog og friluftsråd er eit fellesgode for allmenta. Dei har og i nokre høve ein kanalisierende effekt som har ein positiv innverknad på verneverdiane. I andre høve kan dei være plassert slik at dei kan ha ein negativ effekt på villreinens områdebruk

Utvidingar, ombyggingar, flytting, samt oppsetting av tilbygg, uthus og sikringsbuer kan være aktuelle byggetiltak i samband med desse anlegga. I nokre svært sjeldne høve kan det og være aktuelt med oppsetting av nye hytter.

Ettersom desse hyttene er svært ulike i høve til lokalisering, alder, størrelse, standard og bruksintensitet, er det uråd å gje generelle regler for korleis dispensasjonssøknader skal handsamast. Verneområdestyret må derfor handsame slike dispensasjonssøknader kvar for seg.

⁷ Heimlane for restaurering/ombygging av fritidshus innanfor eksisterande areal, samt oppattsetting av bygningar som er skadd av brann eller naturskade, er dei same som for stølshus.

I Dyraheio og Kvanndalen er endring og utviding av eksisterande bygningar er heimla i verneføreskrifta sitt kapittel IV, punkt 1.3, bokstav a. I Holmevassåno er dette heimla i verneføreskrifta sitt kapittel VI, punkt 1. I Frafjordheiane er endring og utviding av eksisterande bygningar er heimla i verneføreskrifta sin §3, punkt 1.3, bokstav a.

I SVR og Steinbuskaret-Hisdal er endring og utviding av eksisterande bygningar er heimla i verneføreskrifta sitt kapittel IV, punkt 1.3, bokstav c.

⁸Nybygg av turisthytter er for Dyraheio og Kvanndalen heimla i verneføreskrifta sitt kapittel VI, punkt 1.3, bokstav e. For Frafjordheiane er bygg til friluftsføremål heimla i verneføreskrifta sin §3, punkt 1.3, bokstav f. Heimlane for endring og utviding av eksisterande bygningar, er dei same som for fritidshus. Heimlane for restaurering/ombygging av fritidshus innanfor eksisterande areal, samt oppattsetting av bygningar som er skadd av brann eller naturskade, er dei same som for stølshus.

Bygningar og anlegg knytt til kraftproduksjon

Kraftselskapa vil i noko grad ha behov vedlikehald og utviding av eksisterande bygningar og anlegg. I nokre høve kan det og være behov for nybygg.

Ettersom slike bygg vil ha ulik storleik og funksjon, og er ulikt omtala i dei ulike verneføreskriftene, er det uråd å gje generelle regler for korleis dispensasjonssøknader skal handsamast.

Verneområdestyret må derfor handsame slike dispensasjonssøknader kvar for seg.

Spesielle regler

Gjenreising av bygg med kulturhistorisk verdi

For gjenreising av bygg med kulturhistorisk verdi skal det utarbeidast ein plan som mellom anna dokumenterar; plassering og bruk av tidlegare bygningar på staden, samt utforming, materialbruk og byggeteknikk for det nye bygget. Utarbeidinga av planen skal skje i samråd med kulturminnestyresmakta.

Reglar for plassering og utforming av bygg

Overordna retningsliner

Alle bygg skal tilpassas terrenget og eksisterande bygningsmiljø på staden

Konkret retningsliner

Byggingar skal ikkje plasserast eller utformast slikt at dei verkar ruvande og dominerande i landskapet, eller blir ståande i silhuett mot himmelranda

All byggeverksemd skal utførast slik at det blir minst mogleg skade på terrenget. Planering av byggetomta er ikkje tillate

Hytter skal ikkje gjerdast inn og det skal ikkje etablerast plen

Stølsbus skal ikkje ha veranda eller plattung

Bygg skal ikkje ha meir enn 1 etasje (gjeld ikkje større turisthytter)

Bygg skal ikkje ha full kjellar med nyttbare rom. Kryp kjellar er tillate

Fundamentering skal bestå av murar av naturstein eller støpte pålar

Alle hus skal ha saltak (gjeld ikkje for mindre naust)

Møneretninga skal følgje lengderetninga på bygget

Fasadane skal visa lafta tømmer, ståande eller liggande trekledning

Takvinkel og takutstikk skal være i samsvar med tradisjonell byggeskikk i fjellet

Taket skal tekkes med torv, stein eller tre. På vêrharde stader i høgheia, eller andre stader der tilhøva eller utforminga av bygget tilseier det, kan andre tekkingsmateriale godtakast

Vedlegg

Forvaltningspraksis

Det følgjande er eit forsøk på å konkretisere kva dei nye byggereglane vil ha å seie for forvaltningspraksisen i ulike typar byggesaker. Avsnittet inneheld og ei oversikt over kva for byggetiltak som er direkte heimla i dei ulike verneføreskriftene.

- Det vil ikkje bli gjeve løyve til byggetiltak kor søkar ikkje kan dokumentere eit reelt behov for det omsøkte tiltaket
- Det blir normalt gjeve løyve til restaurering / ombygging av eksisterande husvære innanfor eksisterande areal. Dette gjeld og oppattsetting av bygningar som er skadd av brann eller naturskade på eksisterande murar. Unnataket er tiltak som har negativ innverknad på verneverdiane

Oppattbygging av bygningar som er skadd av brann eller naturskade er berre heimla i føreskriftene for Frafjordheiane, SVR og Steinbuskaret. I dei eldre verneføreskriftene for dei andre verneområda er ikkje dette punktet teke med. Ettersom dette normalt er mindre inngrep som vil være av stor betydning for søkar, kan det vurderast om §48 i naturmangfaldlova kan brukast i slike saker. For Kvanndalen, Dyraheio og Vormedalsheia kan og heimelen for nybygg nyttast.

Vedlikehald og ombygging innanfor eksisterande areal er heimla i alle føreskriftene.

- I stølsområde og andre lågareliggande område i utkanten av verneområda, kan det inntil gjeldande arealgrenser, gjevast løyve til utviding av og tilbygg til eksisterande bygg. Det blir ikkje gjeve løyve til tiltak som har negativ innverknad på verneverdiane. Det kan og gjevast løyve til slike tiltak i meir sentrale delar av verneområda, men her vil dispensasjonspraksisen være strengare.

Tilbygg til og utviding av eksisterande bygg er direkte heimla i føreskriftene for Dyraheio, Kvanndalen, Holmevassåno og Frafjordheiane. I føreskriftene for SVR og Steinbuskaret er formuleringa "*mindre tilbygg*". I dei ei dei eldre verneføreskriftene for Vormedalsheia og Lusaheia er ikkje dette punktet teke med. Ettersom dette normalt er små inngrep som vil være av stor betydning for søkar, kan det vurderast om §48 i naturmangfaldlova kan brukast i slike saker.

- Det kan vurderast å gje løyve til nybygg i samband med landbruksdrift i stølsområde i utkanten av verneområda, dersom søkar oppfyllar gjeldande krav, og tiltaket ikkje har negativ innverknad på verneverdiane. Storleiken blir avgrensa av gjeldande arealgrenser for ulike typar bygg. I særskilte høve kan det og vurderast å gje løyve til nybygg i samband med landbruksdrift i meir sentrale delar av verneområda. Dette gjeld og turisthytter, fjellstyrehytter og andre bygg som er opne for allmenta.

I Dyraheio, Kvanndalen, Vormedalsheia og Frafjordheiane er nye bygg til landbruksdrift direkte heimla i føreskriftene. I Holmevassåno er berre sankehytter direkte heimla i føreskrifta. I Lusaheio er nye hytter til sauedrift ikkje heimla i føreskrifta, men i den Kongelege resolusjonen går det fram at det kan opnast for 8 slike driftshytter.

I SVR og Steinbuskaret er nybygg til landbruksdrift ikkje er direkte heimla i verneføreskriftene, men er omtalt i Kronprinsregentens resolusjon. Her blir behovet vurdert som lite, og det visast til unntaksføreseigna dersom det skulle oppstå eit behov.

I SVR og Steinbuskaret må ein vurdere om § 48 i naturmangfaldlova kan brukast i slike saker. Dette kan medføre ein strengare dispensasjonspraksis enn i dei andre verneområda.

I Dyraheio og Kvanndalen er bygging av nye turisthytter direkte heimla i føreskriftene. I Frafjordheiane er formuleringa "*mindre bygg til allmenne friluftsføremål*". I dei andre verneområda må ein vurdere om § 48 i naturmangfaldlova kan brukast i slike saker

- Det opnast for å gje løyve til gjenreising av bygg med kulturhistorisk verdi i stølsområde i utkanten av verneområda. Løyve kan ikkje gjevast utan at tiltaket er ein del av ein plan og at tiltaket er vurdert og/eller godkjent av kulturminnestyresmakta. I særskilte høve kan det og gjevast løyve til slike tiltak i andre delar av verneområda.
I Dyraheio, Kvanndalen, Holmevassåno, Frafjordheiane, SVR og Steinbuskaret er slike bygg direkte heimla i føreskriftane. I Vormedalsheia og Lusaheia må ein vurdere om §48 i Naturmangfaldslova kan brukast i slike saker.