



Vestre Slidre kommune  
[post@vestre-slidre.kommune.no](mailto:post@vestre-slidre.kommune.no)

Jar, 20. januar 2026

**Saksnr 25/5766, journalpost 25/15485,**

**Flate tak på fritidsbustader. Mindre endring av arealdelen til kommuneplan. Sak på høyring.**

**Uttalelse fra Vestre Slidre Hytteforening (VSH)**

## **Reguleringsbestemmelser som ikke etterleves**

I drøftingssaken i kommunestyret 23. oktober ble det vist eksempler på at det i dag er stor forskjell på utforming av bygg, selv om reguleringsbestemmelsene viser til at det skal være ensforming. Fremvist virkelighet er et godt eksempel på at kommunen ikke har evnet å påse at reguleringsbestemmelsene etterleves eller har gitt for mange dispensasjoner.

En av hensiktene med eksisterende reguleringsbestemmelser har vært at hyttefelt mest mulig skal gli inn som en naturlig del av terrenget, slik at hyttefeltet er mest mulig usynlig på avstand. Dette synes VSH er en viktig målsetning for i størst mulig grad å ta vare på et verdifullt kultur- og naturlandskap. Typisk for mange av hyttene som er bygget i strid med reguleringsbestemmelsene, er at de stikker seg frem i landskapet. Særpregede hytter kan være imponerende byggverk isolert sett, men de medfører ofte en uønsket endring av kultur- og naturlandskapet og uønsket stor lysforurensning, samt at de kan ha negativ virkning på bruksverdi og realverdi på eksisterende naboeiendommer.

Istedenfor å resignere og lemppe på reguleringsbestemmelse fordi bestemmelsene ikke etterleves, burde kommunen iverksette tiltak for å sørge for at fremtidig bygging skjer i tråd med reguleringsbestemmelsene evt stramme inn bestemmelsene iht intensjonen om ensforming.

## **Aksept av flate tak og fritidsboliger på påler forutsatt sterke krav til terrengtilpassing**

VSH innser at i enkelte tilfeller kan terrengtilpassede hytter uten saltak med takvinkel mellom 22° og 36° (det finns mange takløsninger utover saltak og flate tak) på egnet tomt gjøre lite ut av seg og gli fint diskret inn i terrenget. VSH mener at åpning for andre takløsninger enn saltak med takvinkel mellom 22° og 36° forutsetter en streng kontroll og oppfølging av at valgt løsning virkelig er terrengtilpasset. VSH tillater seg å stille spørsmål ved om kommunen har evne og/eller kapasitet til å besørge en slik streng kontroll og oppfølging. VSH ber kommunen vurdere om tillatelse til å bygge noe annet enn i tråd med nåværende reguleringsbestemmelser (som for eksempel flatt tak), bør tillates i særtilfeller gjennom dispensasjon, istedenfor å lemppe på reguleringsbestemmelsene. I vurdering av en dispensasjonssøknad, må terrengtilpassing vurderes som grunnlag for dispensasjon. VSH er redd en generell lemping av reguleringsbestemmelsene kan føre til at andre tak enn saltak vil bli bygget der det ikke passer, fordi det er fare for at terrengtilpassing ikke blir tilstrekkelig vektlagt i alle byggesaker.

Det samme terrengtilpassningsregimet og kontroll/oppfølging må evt være tilstede dersom bygg skal aksepteres bygget på påler. Men når det gjelder hytter på stolper, så er én av konsekvensene at det setter reguleringsbestemmelsen om massebalanse i tverrsnitt ut av funksjon og det medfører at hytter blir liggende høyere i terrenget enn de ellers ville bli. Når dette i tillegg kombineres med å sette bestemmelsen om møneretning til side for hytter med flatt tak, blir hyttene veldig eksponert (selv om de beholder noe skog som i øyeblikket ikke skjerner for utsikten) når skogen hogges. Her

må man ha noen års horisont for å se konsekvensene. Og hvordan måle mønehøyden fra gjennomsnittlig planert terreng når hytta står på stolper?

### **Mønehøyder, antall etasjer, bruksareal og lyskultur**

Dagens krav til maksimal mønehøyde for fritidsboliger, som 5,2 m utenfor bestemmelsessoner og 5,6 m i bestemmelsessoneområde #1, tilsier med krav til takvinkel mellom 22° og 36° at fritidsboliger maksimalt kan ha én hovedetasje. Hemser som i praksis er en ekstra halvetasje, er ofte oppnådd ved ulovlig bratt takvinkel, takarker og/eller flere møneretninger. Innenfor lovlig takvinkler er det begrenset hvor mye bruksareal som kan oppnås på hems eller halvetasje over hovedetasjen.

Ved å tillate maksimal byggehøyde på flatt tak like høyt som maksimal mønehøyde på saltak med takvinkel mellom 22° og 36°, vil det i praksis være mulig å bygge to fulle etasjer. Om også maksimal størrelse på fritidsbolig fortsatt bare skal begrenses av bebyggd areal, vil maksimalt bruksareal for fritidsboliger med flatt tak og to etasjer kunne bli dramatisk mye større enn maksimalt mulig bruksareal på fritidsboliger med saltak med takvinkel mellom 22° og 36°. Toetasjes fritidsboliger med flatt tak vil volummessig ruve voldsomt i landskapet sammenlignet med fritidsboliger med saltak eller annet skrått tak med tilsvarende bebyggd areal. Tillates takterrasse med rekkverk høyere enn maksimal byggehøyde på flate tak, blir situasjonen enda verre.

To fulle etasjer med vindusflater, vil øke lysforurensningen drastisk sammenlignet med én-etasjes fritidsboliger med saltak. Hele lysforurensningsregimet som Vestre Slidre kommune har vært flink på vil dermed være ødelagt.

### **VSH anbefaler**

- Dagens krav til ensforming bør stå for å ivareta omgivelsestilpasning.
- Om det skal åpnes for å bygge fritidsboliger med andre tak enn saltak med takvinkel mellom 22° og 36°, bør dette inn i reguleringsbestemmelsenes tillegg med retningslinjer for dispensasjoner, fremfor generelt å tillate flatt tak ved endring av dagens reguleringsbestemmelser.
- Om andre tak enn saltak med takvinkel mellom 22° og 36° generelt skal tillates, bør det fastlegges strenge håndterbare krav til terrengtilpasning og omgivelsestilpasning.
- Om andre tak enn saltak med takvinkel mellom 22° og 36° generelt skal tillates, skal det kun være tillatt med én etasje med en maksimal gesimshøyde som samsvarer med dagens krav til gesimshøyde. Maksimal byggehøyde for flate tak eller tak med helling inntil 22°, må ha en maksimal byggehøyde som samsvarer med dagens maksimale gesimshøyde, og ikke som foreslått med maksimal byggehøyde som samsvarer med dagens maksimale mønehøyde.
- Om flate tak generelt skal tillates uten begrensning på én etasje, bør det innføres et maksimalt bruksareal eller bruttoareal som ikke er vesentlig høyere enn dagens krav til maksimalt bebyggd areal.
- Takterrasse bør ikke tillates.

Vennlig hilsen  
Vestre Slidre Hytteforening

Geir Hansen  
styreleder



Mobil: +47 982 24 612

Epost: [styret@vs-hytteforening.no](mailto:styret@vs-hytteforening.no)

Andris Wangensteen  
nestleder