



SØR-FRON KOMMUNE

Byggeskikkveileder



Revisjon 2026

Innhold

1	Innledning.....	3
1.1	Formål	3
1.2	Målgrupper	3
1.3	Definisjoner.....	3
1.4	Historie/bakgrunn for (går)dagens “byggeskikk”	4
2	Landskap og kulturmiljø	6
2.1	Tilpasning til eksisterende landskap og naturmiljø	6
2.2	Strandsoner og vegetasjonsbelter.....	7
2.3	Veger og anlegg i landskapet.....	7
2.3.1	Steinmurer.....	9
2.3.2	Tekniske anlegg	9
3	Byggverkets terrengforhold og utearealer.....	10
3.1	Plassering på tomten og tilpasning til terrenget	10
3.1.1	Parkering og adkomst.....	11
3.1.2	Tunform	12
3.1.3	Terrasser og balkonger, uteområde.....	12
3.1.4	Gjerde	12
4	Utforming av bygninger og anlegg	14
4.1	Fasade og vindusutforming	14
4.2	Takform.....	16
4.3	Høyde- og arealbestemmelser	17
4.4	Tiltak på eksisterende bygninger (tilbygg/påbygg/fasadeendring).....	17
4.5	Belysning	17
4.6	Alternative energikilder	18
4.6.1	Solceller	18
5	Kulturminner og bevaringsverdige anlegg	19
5.1	Kulturminner	19
5.2	Tiltak på bevaringsverdige anlegg og i bevaringsverdige miljøer.....	19
5.3	SEFRAK (Sekretariatet For Registrering Av Faste Kulturminne i Noreg).....	21
5.4	Kulturforankring.....	22
5.5	Naturmiljø og kulturlandskap	24
5.5.1	Særlig hensyn på seterbebyggelse i seterlandskapet:	25
6	Kildehenvisning.....	26

1 Innledning

1.1 Formål

Formålet med byggeskikkveilederen er å vise hvordan det bygde miljøet i kommunen har utviklet seg, og å legge føringer for en langsiktig og helhetlig utvikling. Vi ønsker å videreføre den lokale byggeskikkens identitet, samtidig som vi tar hensyn til nye behov og trender.

Byggeskikkveilederen er ikke et juridisk bindende dokument, men en veiledning og forklaring til bestemmelser og retningslinjer i kommunens arealplaner.

Alle bygninger er en del av nærmiljøet der folk bor og ferdes. Bygningers utseende og plassering påvirker både eier og allmennheten, og bidrar til å forme omgivelsene.

I dag preges arealbruk og bebyggelse ofte av kortsiktige løsninger og raske endringer. Nye funksjoner, tekniske krav og trender gir stor variasjon i uttrykkene.

For tiltak så er det en arealplan med bestemmelser for eiendommen som gjelder, byggeskikkveilederen er en veileder for supplement og forklaring av bestemmelsene i de ulike planene. For at det skal bli enklere for saksbehandlere, søkere, byggere og tiltakshavere å forstå hva som menes med Sør-Fron kommune byggeskikk. Byggeskikkveilederen er i hovedsak veiledning for **fritidsbebyggelse** og der det er kulturmiljø og kulturlandskap hvor man må ta særlige hensyn til hvordan bygninger og omgivelse utformes. Eldre bygninger og særlige kulturlandskaps-hensyn omhandler også **boligbebyggelse og gårdsbruk**.

Råd til tiltakshavere og utbyggere:

- Ta kontakt med fagfolk tidlig i prosessen – planleggere og arkitekter kan hjelpe deg å finne gode løsninger.
- Kommunen gir gjerne råd og veiledning, men prosjektering må gjøres av fagpersoner.
- På kommunens nettsider finner du kart, planregister og informasjon om arealformål og reguleringsplaner.
- Se også [kommunens fritidsboligstrategi](#) sammen med byggeskikkveilederen

1.2 Målgrupper

Byggeskikkveilederen er utarbeidet for å skape forståelse for byggeskikk både hos kommunens innbyggere, hytteiere, politikere og i forvaltningen. Den vil være av spesiell interesse for:

- Kommunale saksbehandlere og lokalpolitikere
- Næringslivet, håndverkere og byggeindustrien
- Ansvarlig søker / utførende / prosjekterende
- Bygherrer, private huseiere og hytteiere

1.3 Definisjoner

Begrepene byggeskikk og estetikk er komplekse og tolkes ulikt av forskjellige fagmiljøer. Grensen mellom byggeskikk og arkitektur er heller ikke entydig – den er både uklar og omdiskutert.

Byggeskikk forstås ofte som tradisjonsbundne, kollektive mønstre for utforming av bygninger, mens arkitektur gjerne forbindes med akademisk tilnærming, innovasjon og individuelle løsninger. De to

begrepene kan oppfattes som motsetninger, men det finnes mange gråsoner mellom dem. I denne veilederen legger vi til grunn noen sentrale definisjoner:

Byggeskikk:

Byggeskikk er summen av tradisjoner, normer og praksis for hvordan bygninger utformes og plasseres i et område, tilpasset lokale forhold som klima, terreng, materialtilgang og kultur. God byggeskikk innebærer at bygninger harmonerer med omgivelsene, både estetisk og funksjonelt, og tar hensyn til ressursbruk, landskap og eksisterende bebyggelse.

Estetikk:

Estetisk kvalitet handler om hvordan bygninger og omgivelser oppleves gjennom sansene. Det innebærer visuelle egenskaper som form, proporsjoner, materialbruk og farger, samt hvordan bygningen harmonerer med landskap, terreng og eksisterende bebyggelse. God estetisk kvalitet gir en opplevelse av skjønnhet, helhet-og verdi – og er ikke målbar i tall, men vurderes ut fra kultur, historie og menneskers opplevelse.

1.4 Historie/bakgrunn for (går)dagens “byggeskikk”

Fronsbygda ligger midt i Gudbrandsdalen, og Hundorp var tidligere dalens politiske sentrum. Området har både gammel tømmerarkitektur og bygninger påvirket av impulser fra lengre sør. De siste århundrene har Sør-Fron vært et brytningsområde mellom tradisjonell byggeskikk og nye stilarter som kom på 1800-tallet.

Fra middelalderen finnes få bevarte bygninger, men husene var trolig bygget med stolpe- eller stavkonstruksjon, lik stavkirkene. Lafteteknikken kom til dalen rundt år 1000, men spor av laftede hus finnes først fra 1100-tallet. Mange gårder har røtter fra middelalderen, og tunene har stort sett ligget på samme sted med samme struktur: hus ordnet rundt inntun og uttun, der hvert hus hadde sin funksjon.



Foto: Innlandet fylkeskommune

Loftet på Nordre Haverstad i Sør-Fron er et sjeldent og godt bevart middelalderloft, et av de eldste husene i Gudbrandsdalen fra før Svartedauden, brukt som soverom og lager med svalgang. Loftet er et av de få av sitt slag fra før 1350-tallet som er bevart i original stand.

På 1700-tallet kom peisen, som gjorde det mulig å bygge hus i to etasjer. Fjøs ble ofte bygget i stein for å spare skog og gi lengre levetid. Fra midten av 1800-tallet ble tømmerhus kledd med stående panel, og detaljering ble viktig – markerte inngangspartier og verandaer ble vanlig. Rundt 1890 kom sveitserstilen, og Harpefoss hotell er et godt eksempel på denne stilen.



Samtidig som sveitserstilen kom, kom også dragestilen. Villaen Hamborg i Sør-Fron er et eksempel på denne byggestilen som bilder viser.

I 1930 årene kom funksistilen og husene ble bygd med flate tak, glassrammer uten sprosser og enkle fasader. Husbankhusene fra 1950 tallet preger også byggeskikken i kommunen. Ettersom velstanden økte ble det utviklet ferdighusvarianter og ingen bestemt byggestil med disse. (Arnfinn Engen. Fronsbygdin 2010)



Harpefoss hotell, sveitserstil

2 Landskap og kulturmiljø

2.1 Tilpasning til eksisterende landskap og naturmiljø

Det er viktig at bebyggelsen i et område tilpasses det landskapet og det naturmiljøet den skal være en del av, dette er viktige tema å vurdere i en planprosess. I fjellområdene våre er det hensiktsmessig å få mest mulig av bebyggelsen i skogområdene, for å unngå silhuettvirkninger og stor synlighet. Kommunen har riktignok flere områder med bebyggelse over tregrensen, men nye områder må planlegges mindre synlig. Dette beskrives godt i [«rettleiar om planlegging av fritidsbustader»](#) kap.6 og 12.10.

I tillegg bør det etterstrebes at eksisterende landskapsformer bevares i størst mulig grad, for å opprettholde det opprinnelige preget i hvert enkelt område. Etablering av nye utbyggingsområder i snaufjellet, på markerte høyder i terrenget og på øyer og odder i vassdrag skal unngås.



16. Ta vare på knauser og trær etc.



17 Unngå store fyllinger

Figurene over illustrerer godt hva som menes med terrengtilpasning og vegetasjon som skal tas vare på. Det er vanskelig å ta vare på landskapsformer og vegetasjon, ofte på grunn av tomtestørrelsen som stadig blir mindre i forhold til størrelsen på bygningene. Planlegg derfor grunnarbeidene nøye. Finn ut hva som er mulig å ta vare på av vegetasjon. Trær er viktig med tanke på å beholde tomtens særpreget, men også skjerming og dempende virkning.



Bildet viser viktigheten av å bevare vegetasjonsbelter i utbyggingsområdene og mot vann. Gålålia har mange hytter, men de er ikke dominerende i landskapsbildet sett fra Borgen pga vegetasjonsbeltene som er opprettholdt gjennom reguleringsplanarbeidet. Det vises også godt at silhuettvirkning kan oppstå ved bygging høyt oppe i fjellsiden der vegetasjonen ikke er tatt vare på.

Ved nye planområder og reguleringsplaner kan fritidsboligene gjerne bygges i «klynger» med grønnstruktur og vegetasjon rundt for hvert område. Tettheten av fritidsboliger kan etableres med 5-10 enheter som er tettbebygde og har små tomter. Intensjonen for fritidsbebyggelse er å ha lave hytter med torvtak for å ivareta landskapshensynet og inntrykket, samt vegetasjon rundt bygningene.

2.2 Strandsoner og vegetasjonsbelter

Strandsona blir mer og mer viktig, og de nasjonale føringene har blitt strengere for hva som kan tillates av utbygging. Tidligere var det kun områdene langs sjøen som hadde forbud mot utbygging innenfor 100-meterssona. I plan og bygningsloven sier følgende:

”For områder langs vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftsinnteresser, eller for vassdragets kapasitet, skal kommunen i kommuneplanens arealdel etter [§ 11-11](#) nr. 5 vurdere å fastsette grense på inntil 100 meter der bestemte angitte tiltak mv. ikke skal være tillatt.”



Strandsona langs Laugen ved Breivegsbrua.

Sør-Fron kommune har bestemmelser som regulerer utbygging langs vassdrag. I kommuneplanens arealdel er det tillatt å utvide bebygde fritidseiendommer med inntil 80 m² bebygd areal, forutsatt at utbyggingen ikke skjer nærmere vannet enn eksisterende bygninger. Nye bygg på ubebygde eiendommer er ikke tillatt, en praksis som videreføres for å unngå nedbygging langs strandsonen/vassdrag. Langs Gudbrandsdalslågen gjelder også byggeforbud innenfor 100-metersbeltet. Kantsonene langs vassdrag skal bevares mest mulig.

Ved etablering av hytte- eller boligfelt bør sammenhengende vegetasjonsbelter bevares. Dette gir et mykere landskap, skjærer bebyggelsen og gjør den til en naturlig del av terrenget. God planlegging er avgjørende – her kan kommunen legge føringer som sikrer et helhetlig landskapsuttrykk etter utbygging.

Kantvegetasjon

En vannforekomst (elv, bekk eller innsjø) består også av kantsona inn til vannforekomsten. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring skal vi ta vare på naturlige vegetasjonsbelter (jf. vannressursloven §11). Kantvegetasjon er et av kvalitetselementene når økologisk tilstand skal settes (hydromorfologisk kvalitetselement).

Kantvegetasjon langs vassdrag skal sikres for å ivareta naturmangfold, redusere erosjon og bidra til god vannkvalitet. For å sikre kantvegetasjon langs vassdrag skal det i reguleringsplaner og enkeltsaker vurderes konkret bredde på kantsonen, tilpasset de faktiske forhold og behov ved det aktuelle vassdraget. Vannforekomster med store miljøverdier krever en bredere sone.

2.3 Veger og anlegg i landskapet

Ved planlegging av veger skal forhold til overvann vektlegges, og stikkrenner dimensjoner tilstrekkelig. Landbruksveger klasse 2 eller 3 for helårsveger og klasse 4 eller 5 for sommerveger, kan

være et godt utgangspunkt for interne veger i område for fritidsbebyggelse. For større tilkomstveger bør Statens vegvesen sin handbok N100 legges til grunn for dimensjonering.

For nye utbyggingsområder er det viktig at infrastrukturen integreres i planarbeidet på lik linje med tomteplasseringen. Gjennom god planlegging kan man sikre at det ikke etableres flere veger enn strengt tatt nødvendig.

Et viktig arbeid i planlegging er å finne vegtraseer som er godt tilpasset terrenget og som gir atkomst til tomter som det kan bygges på. Vegstandarden bør tilpasses den bruken vegen skal ha. Sommerveg i slakt terreng med stabile grunnforhold kan bygges med enkel standard, mens helårsveg i et bratt, nedbørsrikt område bør ha høyere standard og plass til nødvendige grøfter, skjæringer mv.

Snøforholdet vil også ha mye å si for vegutformingen. Hellingskart eller bruk av digitale 3D-modeller er gode hjelpemiddel for å planlegge gode løsninger i bratt terreng.



Eksempel på god terrengtilpasning ved etablering av adkomstveg til hyttetomt i N18 på Gålå.

Bildene over er et eksempel på at løsningen blir bedre ved å planlegge etter terrenget på stedet fremfor å tilpasse terrenget etter vegen.

Det samme gjelder ved rehabilitering av eksisterende veger. Arbeidet skal utføres så skånsomt som mulig, og det må påregnes bruk av tilkjørte masser.



Eksempel på hvordan fjerning av vegetasjon gir et skjemmende preg i forhold til landskapet.

Etablering av nye veger og rehabilitering av eksisterende veger kan berøre automatisk fredete kulturminner, og dermed være i konflikt med kulturminneloven. Ved tiltak utenom reguleringsplanområder må forholdet til kulturminner avklares av fylkeskommunen.

2.3.1 Steinmurer

Langs Gamlevegen på Hundorp finnes gamle, godt bevarte steinmurer som gir Sør-Fron et særpreget uttrykk. Kommunen vedlikeholder disse fortløpende ved behov. Steinmurer og steingjerder er en viktig del av kommunens identitet og skal tas vare på i arealplanlegging og ved bygging. Dersom det oppstår utfordringer med plassering av bebyggelse på tomter eller i utbyggingsområder, skal muligheten for å bevare murene vurderes i dialog med kommunen før eventuell fjerning.



Gammel steinmur langs Gamlevegen på Hundorp og geilen som går fra Sofienberg området til Sentrum.

2.3.2 Tekniske anlegg

Infrastrukturen bør lokaliseres og utformes slik at særpreget og identiteten i landskapet blir ivaretatt på en god måte. Ofte er det veiene og vann- og avløpsledningene som medfører de største terrenginngrepene i et hytteområde. Det er viktig at infrastrukturtiltak inngår i planleggingen så tidlig som mulig, slik at de samlede inngrepene ikke blir unødvendig omfattende. Vann- og avløpsledninger bør i størst mulig grad legges i samme trasé som bilveier eller gang- og sykkelveinettet. Disse traséene kan også planlegges som flomveier for å håndtere avrenning ved store nedbørsmengder.

3 Byggverkets terrengforhold og utearealer

3.1 Plassering på tomten og tilpasning til terrenget

Velg en hytte som passer til tomtens terreng og karakter!

Kommunen sine arealplaner legger føringer for plassering av bebyggelse i hytteområder. For fritidseiendommer med bratt terreng gjelder klare krav om at hovedbygningen skal plasseres parallelt med terrengkotene. Øvrige bygninger kan plasseres friere, men dette gjelder mindre bygg som ikke er like synlige som en stor hytte. I flere detaljreguleringsplaner er møneretningen for hyttene angitt i plankartet.



Bildet viser øvre del av Gålåområdet her ser man godt effekten av torvtak, mangel på vegetasjon og at de hyttene med mørk omramming synes mindre.



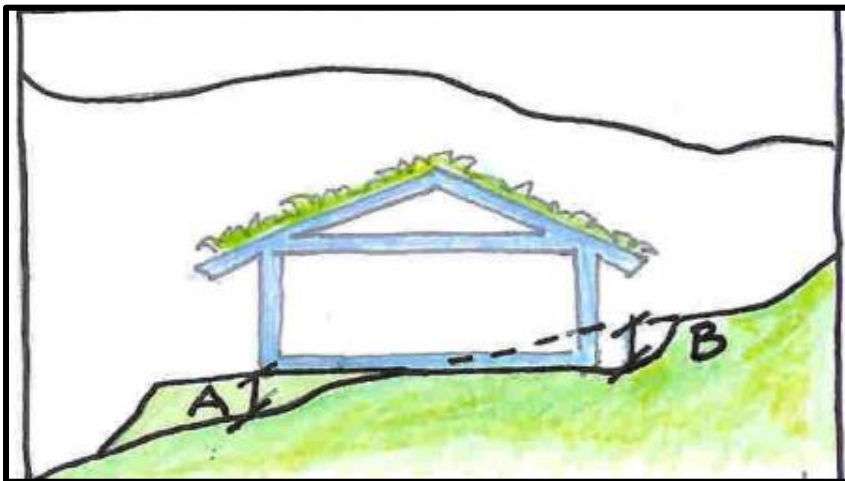
Bildet viser hvordan hyttene i H5-H6 på Gålå nærmest går i ett med terrenget, både pga fargebruk og materialvalg, men også pga tilpasning til tomtene og terrenget rundt. I tillegg ser vi viktigheten av å bevare vegetasjon i forbindelse med utbygging.



Unngå dette: store fyllinger, gapende terrasser, «gulrotfarge» og flaggstang.

Fritidsboliger skal tilpasses terrenget i størst mulig grad, både i bygda og på fjellet. Dagens hytter bygges som regel uten kjeller, på støpt plate, noe som gir utfordringer i bratt terreng. Det er derfor viktig å ta hensyn til eksisterende terreng ved grunnarbeid og unngå store oppfyllinger. Kunstig høye oppfyllinger for å oppnå bedre utsikt skal ikke forekomme.

Målet er å oppnå **massebalanse** mellom fylling og skjæring på tomten, med minst mulig terrenginngrep (se bildet under).



Tegningen illustrerer massebalansen på skjæring og fylling som er tilnærmet lik

Unngå ekstra fylling for å bygge plattinger på brattsiden av hytta. Utearealer, biloppstillingsplasser og plattinger bør plasseres parallelt fritidsboligen, ikke på utsiden mot bratt terreng. Dette reduserer behovet for omfattende fylling og skjæring.

Ved planlegging av utbyggingsområder i bratt terreng bør tomtene være brede nok til å romme smalere hytter som følger terrenget. Slik blir det også plass til utearealer langs bygningen, og man unngår plassering på brattsiden.

3.1.1 Parkering og adkomst

Legg bygg, stikkveger og oppstillingsplasser langs terrenglinjer for å redusere skjæringer/fyllinger og murer. Plasser adkomst og parkering der terrenget allerede gir naturlig flate (svak rygg/terrasse) for å unngå fylling i dalsøkk som kan gi overvannsproblemer. Det er også viktig å tenke på at maskiner skal ha plass til å snu ved eventuell brøyting av snø.

3.1.2 Tunform

I kommuneplanens bestemmelser står det at bygninger for fritidsboliger, inkludert spredt fritidsbebyggelse, skal plasseres i tunform. Avstanden mellom bygningene skal være maks 7 meter. I Sør-Fron kommune betyr tunform normalt firkanttun.

Tradisjonelt har Norge hatt ulike tunformer, som firkanttun, rekketun og klyngetun, avhengig av landsdel. På Østlandet er firkanttun mest vanlig. Her grupperes bygningene i en firkant, med et skjermet tun i midten. Rekketun forekommer sjelden i Sør-Fron.

På bratte tomter kan det være egne føringer i reguleringsplan i forhold til tunform.

3.1.3 Terrasser og balkonger, uteområde

Terrasser og balkonger omfattes av arealbegrensningene i hytteområdene, siden de regnes som bebygd areal dersom høyden over bakken overstiger 0,5 meter. Derfor bygges det ofte lave terrasser eller steinsatte uteplasser. I bratt terreng kan høye terrasser føre til store og unødvendige fyllinger og skjæringer, noe som skal unngås.

En fritidsbolig skal ha naturtomt – ikke opparbeidet hage. Hytta skal ligge i naturen og tilpasses terrenget, slik at landskapets opprinnelige preg bevares.

3.1.4 Gjerde

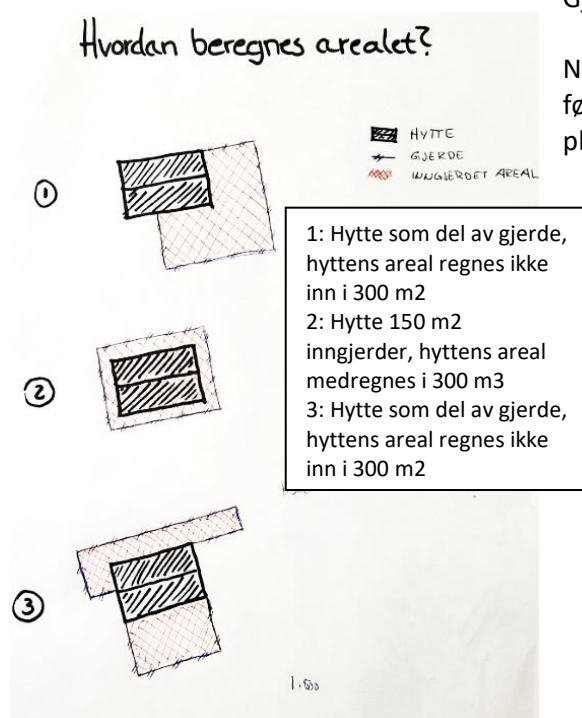
I Sør-Fron er det som hovedregel tillatt å gjerde på fritidsboligene, etter reglene i kommuneplanens arealdel. Maksimal arealgrense for inngjerda areal er 300 m² pr. tomt.

Der bygningen fungerer som en del av gjerde regnes ikke byggets areal inn i de 300 m².

Gjerde skal være av tre. Det er bare lov å føre opp sammenhengende gjerde, og alle grunder skal slå utover for hindre at beitedyr går seg fast. Gjerde settes opp og vedlikeholdes på en slik måte at det ikke er fare for folk eller husdyr. Det er ikke tillatt med elektrisk gjerde eller trådgjerde, rundt fritidsboliger.

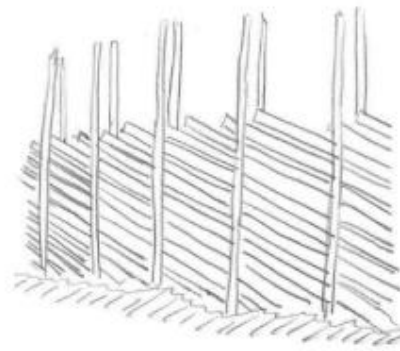
Gjerde skal ikke stenge sti eller råk for allmenn bruk.

Noen eldre eiendommer har gamle gjerder satt opp før arealbegrensingen ble vedtatt i kommunens planverk. Kommunen kan ikke kreve disse fjernet.

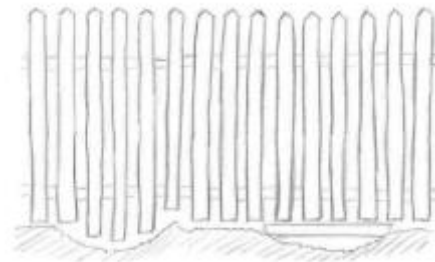


Forskjellige type tregjerder:

Skigard: Skigarder ble tradisjonelt brukt fordi de krever minimalt med bearbeiding av trevirket, samtidig som de tåler snørike forhold godt – den skrå konstruksjonen gjør at snøen lettere sklir av. De er også enkle å reparere og kan bygges av materialer som finnes naturlig i skogen. I tillegg gir skigarder et tradisjonelt og kulturbærende preg som er karakteristisk for norsk seter- og fjellandskap. I moderne tid brukes skigarder fortsatt, blant annet rundt hytter og gårdstun, der de bidrar både som gjerde og som et estetisk element som viderefører gammel byggeskikk.



Stakittgjerde; Et klassisk, loddrett tregjerde som består av smale, jevnt fordelte bord (stakitt) festet til horisontale lekter. Materialer brukt i stakittgjerde bør være impregnerte for lengre levetid.



Viktig!

Gjerder må ta hensyn til beitedyr for å hindre at de rømmer/presser seg inn og for å beskytte dem mot skader. Dette innebærer at gjerdet må være høyt, solid og tett nok til å holde dyrene inne/ut, samtidig som det utformes slik at de ikke kan sette seg fast eller skade seg på åpninger, tråd eller spisse deler.

4 Utforming av bygninger og anlegg

“En god rettesnor for den videre utviklinga er ikke å prøve å kopiere det gamle, men at man tar med seg det beste fra det gamle samtidig som at man søker å utvikle gode former ut fra materialer og formspråk i vår tid. «(Arnfinn Engen, Byggeskikk i Fron, Fronsbyggin 2010-2011).»

Nye bygninger og anlegg skal oppføres i samsvar med gjeldende planbestemmelser for området. Dette sikrer en helhetlig bebyggelse og ivaretar kommunens intensjoner for utbygging. Dispensasjoner fra regelverket skal unngås, da de svekker både planene og kommunens mål for området. Kun i helt spesielle tilfeller kan dispensasjon gis – og da i tråd med føringer fra overordnede myndigheter.

4.1 Fasade og vindusutforming

Form og stil samt fasade omfatter vindusløsninger, fargevalg og materialbruk. Det bør i størst mulig grad etterstrebes å bevare den byggeskikken som allerede preger kommunen, samtidig som det åpnes for bruk av nye løsninger. Utfordringen ligger i å skape bygninger som ivaretar områdets opprinnelige karakter, samtidig som det gis rom for tilpasning til moderne trender og stiler.

Tilpasning til terrenget skjer gjennom plassering, materialvalg og fargebruk. I hytteområder stilles det krav om bruk av mørke farger, da dette bidrar til å dempe bygningens visuelle dominans i landskapet. Vindusløsninger har også stor betydning: oppdelte vindusflater virker mindre dominerende enn store, sammenhengende glassflater.

Flere reguleringsplaner i Sør-Fron har regler for å bevare inntrykket av tradisjonell byggeskikk. Et viktig element er brystning, som skal hindre at vinduer går fra gulv til tak. Definisjonen som benyttes er:

- Minst 30 cm synlig panel under vinduet på fasaden utvendig.

Vindusutforming er også regulert i flere planer. Intensjonen er å begrense dominerende vindusløsninger på fasaden. For å oppnå ønsket uttrykk bør større vinduer deles med gjennomgående sprosser eller erstattes av flere mindre vinduer. I eksponerte områder, der landskapshensynet er ekstra viktig, bør skråvinduer (trekantform) i gavl unngås. Kommunens overordnede planverk har delt vindusutformingen i tre nivå:

Fritidsbebyggelse:

Størrelse for oppdelte vinduer er: **Maks karmmå/ modulmål 1,8 meter høyde og 1,2 meter bredde.** Reguleringsplanene for de enkelte områdene har egne føringer for vindusutforming. Det anbefales å ikke ha hele fasaden av vinduer da det vil unngå fra den tradisjonelle byggeskikken.

Spredt-Fritidsbebyggelse:

Store vindusflater skal deles opp (maks 0,4 m² pr vindusflate) og det skal brukes rektangulære vinduer. **Maks karmmå/ modulmål 1,8 meter høyde og 1,2 meter bredde.**

Fasaden bør ikke dekkes av vinduer da det vil unngå fra den tradisjonelle byggeskikken. Spredte fritidsboliger skal være skjermende og ikke så godt synlig i terrenget. Derfor er det viktig å ha en viss føring på vindusutforming sammen med andre føringer på fasade.

Seterbebyggelse:

Vindusflater skal deles opp for å redusere speilvirkning av bebyggelsen. **Maks tillatt størrelse på karmmå/ modulmål er 1,2 meter bredde og 1,4 meter høyde.** Det er kun tillatt med rektangulære vinduer. Vindusflater større enn 60 x 60 cm, skal deles opp i minst 4 ruter. Vindu i gavl er kun tillatt som rømning fra hems. I seterområdene er det særlig viktig å følge den tradisjonelle byggeskikken for å ivareta kulturmiljøet i området.

Eksempel på utforming av fasade



Bilde viser et eksempel på en fritidsbolig hvor tradisjonell byggeskikk er godt ivarettatt med smårutet vinduer og hvit omramming, lite takutstikk og torv på taket. Den hvite omrammingen kan gi visuell støy, når det blir for store vindusfelt på en fasade.



Bildet illustrerer en annen type fritidsbolig der tradisjonell byggeskikk er fulgt med oppdelte vinduer, torv på taket tydelig takutstikk. Forskjellen fra bildet over her er at det er mørk omramming som gir en mer dempet virkning av bygningen. Oppdeling av store vindusflater kan gjøre bygningen mindre ruvende.



Bildet her viser en fritidsbolig med tydelig takutstikk med understøtte. Trekantvindu i gavel og store vindusflater. Takutstikket gir et dempet inntrykk av bygningen da vinduene ikke blir like synlige.



Bildet viser en fritidsbolig med mørk omramming, trekant/skråvindu i gavlen. Inntrykket av fritidsboligen blir større da det ikke er tydelig takutstikk. Kan også tolkes som et fremmedelement. Det vises ikke godt om vinduene er oppdelt eller ikke. Udelte vindusflater og skråvinduer i gavl uten skjermende takoverbygg betraktes som et fremmedelement den tradisjonelle byggeskikken.

Når det gjelder materialbruk, bør stein og tre fortsatt være de foretrukne bygningsmaterialene både for bebyggelse nede i bygda og på fjellet. Taktekkingsmaterialene i fjellet bør være torv, skifer og tre. Andre mørke ikke reflekterende takflater kan vurderes i noen planområder. For bebyggelse i bygda vil også øvrige taktekkingsmaterialer aksepteres.



Bilde viser effekten av hvordan torvtak gjør at fritidsboligen harmonerer med området.

Farge på fritidsboligene er regulert i kommuneplanen og de forskjellige reguleringsplanene. Mørk farge på bygning og bygningsdetaljer er svært viktig for å få en dempende effekt av tiltaket. På bildene i tabellen over vises det at fritidsboligen med hvite detaljer er mer synlig enn de med mørk farge på detaljene.

4.2 Takform

Sør-Fron kommune har valgt å fastsette en tydelig takform for hele kommunen. For fritidsboliger tillates kun saltak med markerte takutstikk. For bolighus varierer bestemmelsene avhengig av beliggenhet i bygda, og det er ulike bestemmelser i reguleringsplanene i kommunen.

I boligfelt nærmere sentrum er det åpnet opp for andre takformer. Fritidsboliger er det saltak som er den bestemte takformen.



Saltak med markerte takutstikk både på fjellet og i bygda.

4.3 Høyde- og arealbestemmelser

Høyde- og arealkravene for bygningene følger bestemmelsene for området der de skal bygges. Bestemmelsene er utformet for å tilpasse bygninger best mulig til terreng i området, og landskapsformen. Dette innebærer også at vi har ulike arealbestemmelser i de ulike områdene av kommunen, samt at oppstugu på hytter kun tillates på helt spesielle steder hvor terrenget tillater oppføring av bygninger med to etasjer. For boligområdene er det svært få begrensninger i forhold til høyde og areal.

Kommunen måler gesims- og mønehøyde i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Dette betyr at gesimshøyden er høyden fra terrenget til skjæringen mellom ytterveggen ytre flate og takflaten, mens mønehøyden er høyden fra terrenget til overkant møne, jf. figuren under:

Sør-Fron kommune bruker målereglene satt i [veileder grad av utnytting](#).

4.4 Tiltak på eksisterende bygninger (tilbygg/påbygg/fasadeendring)

Utvidelse av eksisterende bygninger skjer enten gjennom tilbygg (øker bygningens grunnflate) eller påbygg (øker bygningens volum i høyden). Ved slike tiltak er det flere forhold som må ivaretas:

- Harmonisering med eksisterende bebyggelse: Tilbygg og påbygg skal tilpasses både området og den opprinnelige bygningen.
- Bevar hovedformer: Takform, takvinkel og bygningens karakteristiske hovedvolum skal videreføres i endringen.
- Detaljer og materialbruk: Vinduer, dører, listverk og andre utvendige detaljer bør være beslektet med den opprinnelige bygningen for å sikre et helhetlig uttrykk.

Målet er at endringer skal fremstå som en naturlig del av bygningen og bidra til å bevare områdets byggeskikk. For bygninger innenfor hensynssoner som kulturlandskap og seter er det eget kapittel for disse og særlige hensyn som skal tas.

4.5 Belysning

Ved lyssetting av private eiendommer, særlig fritidseiendommer, skal mengde lysforurensing avgrenses. Før man installerer lys skal man tenke over nytteverdien. Belysningen skal være rettet kun mot området som trenger det. Bruk så lave lysnivåer som mulig og unngå blinding. Bruk lysstyringsutstyr som timere eller bevegelsesdetektorer for å sikre at lys er tilgjengelig når det er nødvendig, dempet når det er mulig, og slått av når det ikke trengs. Disse føringene gjelder også innenfor seterlandskapet.

Veilederen fra organisasjonen "Bevar mørket" kan benyttes: Belysning skal ha fargetemperatur på 2700K eller varmere. Armatur skal være godt avskjermet mot himmelen med 0% lys over armaturens horisontallinje. Belysning på området rundt hytten konsentreres til inngangsparti og gangsone. Bestemmelser til lyssetting skal være utarbeidet i hver enkelt reguleringsplan for boliger og fritidsboliger.

4.6 Alternative energikilder

4.6.1 Solceller

Solceller omdanner sollys til strøm og kan være et godt supplement til strømmettet. De har lang levetid og kan monteres på både nye og eksisterende boliger med enkle grep. Ved planlegging av nye bygg bør solenergi vurderes tidlig. Panelene kan integreres i tak eller fasade og gir best effekt når de vinkles mot sola, helst mot sør, sørvest eller sørøst, uten skygge fra natur eller bygg. Fasademonterte solceller kan være økonomisk gunstige fordi de kan erstatte fasadematerialer og gir god produksjon vår og høst. Panelene bør være matte og tilpasset fasaden for å unngå sjenerende refleksjoner. På fritidsboliger anbefales montering flatt på vegg eller som rekkverk. Frittstående paneler kan skape konflikter med naboer, så dialog er viktig. Rettleiar for fritidsboliger understreker at solceller er miljøvennlige, men at reguleringsbestemmelser bør kreve matte, fastmonterte paneler for å unngå uheldige visuelle virkninger



Bildene viser forskjellige løsninger for hvordan solceller kan plasseres, enten som rekkverk, frittstående eller på tak/fasade.



5 Kulturminner og bevaringsverdige anlegg

5.1 Kulturminner

Kulturminner, fornminner, er blitt definert som konkrete, som regel synbare, spor etter eldre tiders liv og virke. Med de hurtige endringer i levevilkår og levevis som har funnet sted i moderne tid, hvor dagens samfunnsprodukt er morgendagens kulturminne, har begrepet fått en videre tolkning, og kan omfatte kulturhistorisk verdifulle gjenstander, byggverk og anlegg av forholdsvis ny dato.
(Store norske leksikon)

Lov om kulturminner har som formål å verne og ta vare på kulturminner og omfatter bl.a. arkitektoniske eller kulturhistorisk verdifulle byggverk og anlegg.

Det er viktig å ta vare på de kulturminnene som finnes i kommunen og samtidig ta vare på disse gjennom fremtidsrettet bruk, vern gjennom aktiv bruk. Med bakgrunn i dette, er det viktig å tilpasse nye elementer til f.eks. eksisterende bygninger/bygningsmiljø. Dette kan gjøres gjennom miljøtilpasning, hvor man bevarer karakteren, det helhetlige og harmonien i et lokalt miljø, samtidig som nye bygninger innpasses.

I enkelte områder kan det være aktuelt å frede et bygningsmiljø, eller å bruke plan- og bygningslovens mulighet til å bevare gjennom bruk av hensynssoner og bestemmelser til disse.

For boligeiendommer som ligger nærmere enn 50 meter fra kjente automatisk fredete kulturminner, skal alle nye byggetiltak eller større inngrep avklares etter kulturminneloven. Dette innebærer ikke et byggeforbud, men tiltak må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Avklaring skjer gjennom høring hos regional kulturminnemyndighet før godkjenning. Tidlig dialog med kulturminnemyndigheten anbefales for å sikre at kulturhistoriske verdier ivaretas.



Solbråsetra på Valseter er et eksempel på et bygningsmiljø hvor overordna myndigheter freder bygninger og tun.

5.2 Tiltak på bevaringsverdige anlegg og i bevaringsverdige miljøer

Ved nye tiltak på bevaringsverdige anlegg og i bevaringsverdige miljøer, skal dette harmonere med eksisterende bygning(er), både i forhold til takform, vindusløsninger, dører, fargebruk og øvrige detaljer. Det vil ofte stilles krav om høring av kulturminnemyndighetene i disse sakene. Det vises til kulturminneplanen som skal utarbeides for Sør-Fron kommune hvor det blir kartlagt hva som er bevaringsverdige anlegg og miljøer.

I noen områder er det tatt inn særlige bestemmelser for tiltak på slike bevaringsverdige bygninger, hvor man gjennom et tett samarbeid med kulturminnemyndighetene har fått godkjent løsninger som gir både rom for nye tiltak, samtidig som man bevarer den opprinnelige stilen.

I andre deler av kommunen er hele områder avsatt til kulturminnevern, uten at det foreligger forhåndsgodkjenning for tiltak. Det innebærer at alle tiltak som ønskes utført i disse områdene må avklares med kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune før de kan tillates.



Bildet viser en del av kulturlandskapet i hensynssonen og i deler av området er det viktige gårder som er avsatt til kulturminnevern. All utbygging på disse tunene skal klareres med kulturminnemyndighetene før kommunen kan gi byggetillatelse.

Tiltak i nasjonalt verdifullt kulturlandskap

Tiltak og bygg i kulturlandskapet:

- Plassering og utforming av bygninger og anlegg bør tilpasses lokal byggeskikk.
- Alle bygg skal ha saltak.
- Fasadevinduers størrelse, plassering og rammeprofil bør følge lokale tradisjoner – typisk smårutede vinduer i eldre bygg.
- Bruk lokale og kulturhistoriske fargepaletter, for eksempel rødt, brunt, hvitt eller naturbeis, slik det er tradisjon for i området
- Nye bygg og tilbygg plasseres med respekt for historisk orientering og plassering av eksisterende tun
- Form og estetikk skal vise tydelig at det er nytt, men med farger og materialbruk som harmonerer med eldre bebyggelse – en tydelig, men nøytral kontrast
- Alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.
- Områder med spredt boligtomter skal være av åpen karakter, ikke tett bebygget.

Hensynssonen for nasjonalt verdifullt kulturlandskap – bestemmelser i arealdelen – omhandler hovedsakelig landskapet og hensynet for landskapet i hele området.

ENØK tiltak på eldre bygninger og hus

Eldre bygninger har ofte høyt energiforbruk, men med riktige tiltak kan du redusere kostnader og bevare byggets karakter. Tiltakene må tilpasses byggets arkitektur, materialbruk og vernestatus, samtidig som de bidrar til bedre energitilførsel.

Solenergi i verneverdige bygg er utfordrende fordi tak og fasader ofte har høy kulturhistorisk verdi. Direkte montering av solceller på synlige takflater kan være i strid med vernebestemmelser. Mulige løsninger inkluderer:

- Integrerte solceller i takstein eller bygningsmaterialer som harmonerer med eksisterende uttrykk.
- Plassering på mindre synlige flater, som bakre takflater eller frittstående installasjoner på tomten.

- Solfangere for oppvarming av vann kan være enklere å integrere enn solceller, men krever også vurdering av visuell påvirkning.

Alle tiltak må avklares med kulturminnemyndigheter og følge retningslinjer for estetikk og reversibilitet.

Varmepumper gir betydelig energibesparelse, men valg av type og plassering er avgjørende:

- Luft-til-luft varmepumper er ofte enklere å installere, men innedelen kan påvirke interiøret. Diskret plassering og tilpasning til rommets karakter er viktig.
- Luft-til-vann eller væske-til-vann varmepumper gir bedre helhetlig oppvarming, men krever inngrep i røranlegg og eventuelt borehull.
- Utendørsenheten bør plasseres slik at den ikke skjemmer fasaden eller uteområdet.

Tiltaket bør være reversibelt og ikke skade verneverdige konstruksjoner.

Etterisolering gir stor effekt på energibruk, men er ofte den mest problematiske løsningen i verneverdige bygg:

- Innvendig isolering kan være aktuelt når fasaden ikke kan endres, men krever fuktteknisk vurdering for å unngå kondens og råteskader.
- Utvendig isolering er sjelden tillatt på verneverdige fasader, men kan vurderes på mindre synlige deler.
- Loft og kjeller er ofte gode steder for isolering uten å påvirke byggets uttrykk.

Materialvalg bør være tilpasset byggets opprinnelige konstruksjon.

5.3 SEFRAK (Sekretariatet For Registrering Av Faste Kulturminne i Noreg)

SEFRAK-registeret er et kulturhistorisk register som brukes som kilde til lokalhistorie. Det hjelper også kommunen med å finne verneverdige bygninger og brukes i planarbeid. Registreringen ble gjort mellom 1975 og 1995, og omfatter bygninger oppført før 1900 i hele landet. Disse bygningene ble kartlagt, målt og fotografert. De fleste er eldre bygninger med tradisjonell byggestil som bevares gjennom registeret. Mange gårder i kommunen har SEFRAK-registrerte bygninger, og derfor er det strenge regler mot fasadeendringer. Dette gjør at historisk byggeskikk fortsatt er synlig i kommunen. For bygninger eldre enn 1850 gjelder Kulturminneloven §25, som krever vurdering av verneverdi før endring eller riving kan godkjennes.

Kommunen har oversikt over SEFRAK-bygninger i Kartverkets eiendomsregister. Du finner også informasjon på seeiendom.no og miljøstatus.no.



Bildet viser SEFRAK registrert bygg på setra til Sygard Grytting i Børkdalen.



Det tidligere pensjonatet for Sofienberg er et godt bevart SEFRAK-registret bygg.

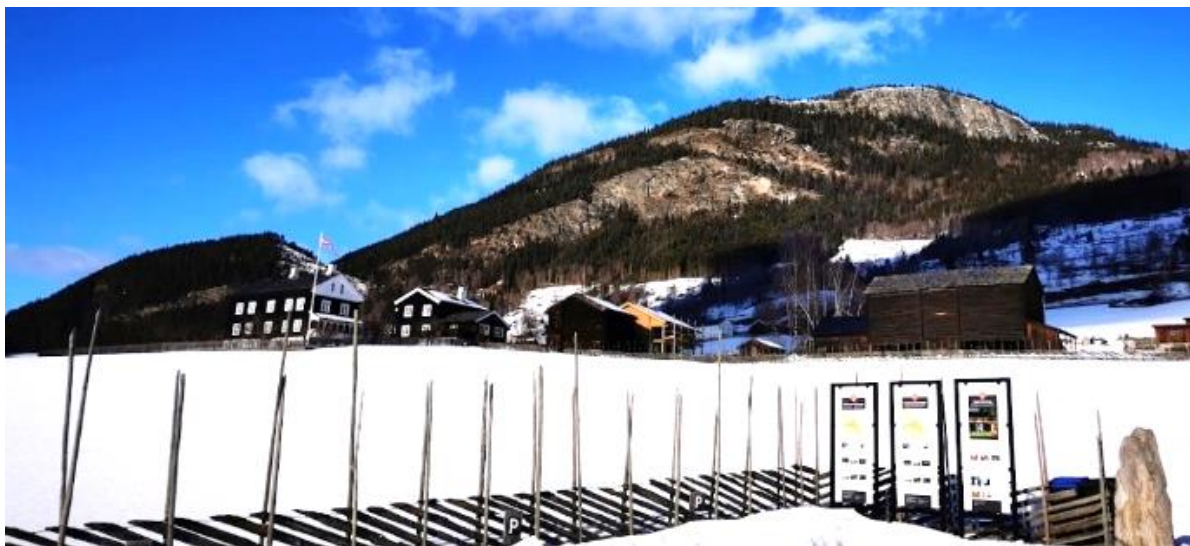
5.4 Kulturforankring

Kulturforankring står sterkt i Sør-Fron kommune, og det finnes flere anlegg som kombinerer ulike formål med kulturaktiviteter. Felles for alle anleggene er at det er vektlagt bruk av tradisjonell byggeskikk i forbindelse med utbygging.

Kommunen har anlegg både for overnatting og/eller servering (bl.a. Dale-Gudbrands gard, Sygard Grytting og Heggerud gård), samt anlegg for kulturformidling (Rudi gard og arenaen ved Borgen) hvor det er tatt hensyn til tradisjonell byggeskikk i forbindelse med utbygging / restaurering.



Hovedbygningen på Dale-Gudbrands gard, gamle Oppland sitt tusenårssted.



Sygard Grytting

I tillegg går pilegrimsleden gjennom bygda, og pilgrimmene tilbys overnatting både på Dale-Gudbrands gard og på Sygard Grytting.

De fleste av disse anleggene har en flerbruksfunksjon. Det drives for eksempel jordbruk både på Rudi gard, Sygard Grytting og på Heggerud gård. Arenaen ved Borgen kan brukes til kulturformidling både om sommeren og om vinteren, samt at anlegget er åpent for publikum hele året og er mye brukt som badeplass om sommeren.



Bilder fra arenaen på Borgen på Gålå, hvor Peer Gynt spillet framføres hvert år under Peer Gynt stevnet. Hele arenaområdet er ført opp i samsvar med tradisjonell byggeskikk fra Midt-Gudbrandsdalen.



Landskapet oppe på «platået» Kvarvet er et typisk kulturlandskap med hovedvekt på landbruk.

5.5 Naturmiljø og kulturlandskap

Det er i stor grad kvartærgeologiske forhold kombinert med kulturpåvirkningene av disse, gjennom etablering av kulturlandskapet, som gir det landskapsbildet og de naturmiljøene vi finner i kommunen. Bygda preges i stor grad av å være en landbuksbygd, hvor bondens kulturlandskap er sterkt dominerende. Vi finner store, åpne oppdyrkede områder og landbruksbebyggelse i dalsidene på begge sider av Laugen.

Bygda rundt tettstedet Hundorp er rik på kulturminner. Området er definert som et nasjonalt verdifullt kulturlandskapsområde. Kommuneplanens arealdel legger klare føringer for tiltak i LNF-området fra Frya til Harpefoss. Det er et klart krav om at både nye bygninger, tilbygg og andre tiltak skal underordne seg både den miljømessige og den arkitektoniske karakteren i området.



Landskapet rundt Hundorp der det typiske kulturlandskapet er med hovedvekt på landbruk

Det har i middelalderen vært minst tre kirker i bygda, og på strekningen Jetlund, Hundorp og Hove er det kjent en rekke kulturminner og gjort en rekke funn. Dette området har også en egen reguleringsplan; reguleringsplan for Hundorp (Dale Gudbrand Gard), med formål spesialområde bevaring. Tiltak innenfor reguleringsplan i området skal avklares med kulturminnemyndighetene i Innlandet før det kan gis byggetillatelse.

I tillegg til kulturlandskapet med hovedvekt på landbruk nede i bygda, er det flere setermiljøer i kommunen. Disse ligger på fjellet på begge sider av dalen, og bærer preg av tradisjonell seterbebyggelse. På flere av seterstulene har det kommet innslag av hyttebebyggelse. I kommuneplanens arealdel har seterområdene blitt skjermet med hensynssone, og hyttebyggingen har enten skjedd i utkanten av, eller i egne hyttefelt lenger unna setrene.

5.5.1 Særlig hensyn på seterbebyggelse i seterlandskapet:

GODE RÅD OM Tilbygg til hytter

- Hytter bør holdes i en moderat størrelse slik at de harmonerer med seterbebyggelsen
- Tilbygg bør utformes slik at de føyer seg til eller underordner seg eksisterende bygg

GODE RÅD OM Anneks

- Anneks er en bygningstype som er fremmed i setertraktene, men som har sin opprinnelse fra hyttebebyggelsen
- Det er bedre å sette opp et anneks enn å tillate tilbygg til store hytter
- Annekset må plasseres slik at det blir en del av et tun

GODE RÅD OM Uthus

- Uthus må plasseres slik at de blir en del av et tun

GODE RÅD OM Detaljering

- Bruk tradisjonelle materialer og håndverksmetoder
- Bruk en nøktern detaljering, i tråd med setertradisjonen
- Bruk en dempet, tradisjonell fargesetting



Settermiljø på Vendalen.



Området ved Valseter med seterlandskap.





Kulturlandskapet i baksida på Harpefoss.

6 Kildehenvisning

Rettleiar for fritidsbustader

Byggeskikk i Forollhogna

Byggeskikkveileder Gausdal kommune

Skjøtselsveilederen (utgitt 2025)

Fronsbygdin (flere utgivelser)

Normaler for landbruksveger (Landbruks- og matdepartementet)

Bildene er tatt av Sør-Fron kommune