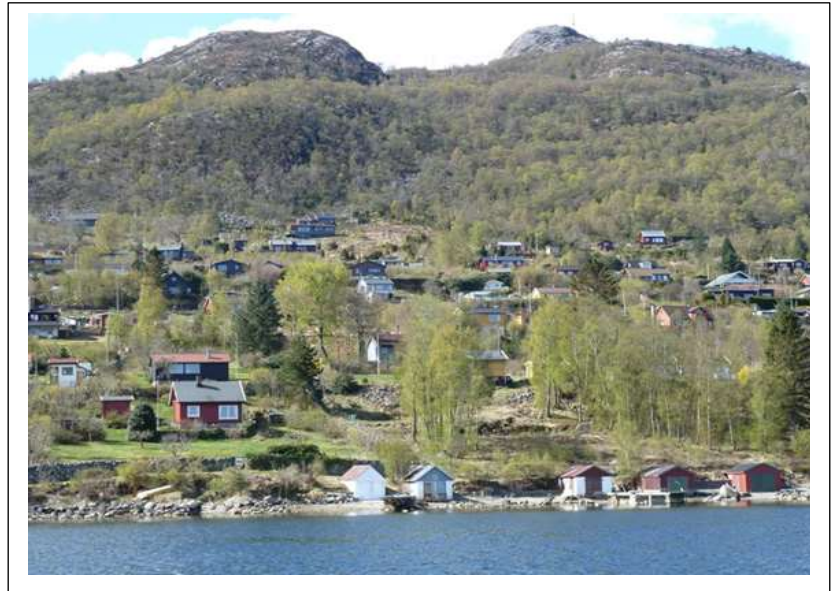


01.02.2017

Fritidsbebyggelse i Sandnes - Strategi for forutsigbar og bærekraftig forvaltning



Innhold

Innledning og oppdragsbeskrivelse	2
1. Kartlegging- status, bakgrunn og rammeverk.....	3
1.1 En attraktiv hyttekommune	3
1.2 Kartlegging av hytter i Sandnes	4
Hytter i LNF- en historisk kontekst	4
Ims- Lutsi	5
Områder avsatt til fritidsbebyggelse	5
Trender for hyttebruk.....	6
Kolonihager/parsellhager	6
Oppsummering.....	7
1.3 Rammeverk.....	8
2. Strategidel- strategi for forvaltning av fritidsbebyggelsen i Sandnes	9
2.1 Bakgrunn	9
2.2 Overordnede strategier	11
2.3 Forvaltningsprinsipper.....	12
Områder avsatt til fritidsbebyggelse (oransje områder i kommuneplanen)	12
LNF områder (den spredte hyttebebyggelsen)	13
2.4 Kriterier for vurdering av nye områder for fritidsbebyggelse	13
Kilder:.....	15
Kartvedlegg.....	16

Innledning og oppdragsbeskrivelse

Kommuneplan for Sandnes 2015-2030 angir følgende overordnede mål for hyttepolitikken¹:

Sandnes vil ha en bærekraftig, forutsigbar og avklart forvaltning av fritidsbebyggelse og allmenne friluftsjnteresser.

I arbeid med Kommuneplan for Sandnes 2015-2030 ble det sendt inn flere innspill på nye hytteområder. Under behandling av disse mottok samtlige innsigelse fra regionale myndigheter. Forslagene ble heller ikke tatt stilling til under mekling i påvente av en mer helhetlig strategi for fritidsbebyggelse i Sandnes.

Sandnes gjennomførte i forbindelse med kommuneplanarbeidet i perioden 2007- 2011 en omfattende verdikartlegging av strandsonen. I samme perioden ble det også gjennomført et større prosjekt for å rydde opp i ulovligheter knyttet til fritidsbebyggelse i strandsonen. Det er likevel lenge siden hyttepolitikken er blitt vurdert mer helhetlig og overordnet. En slik gjennomgang er også etterspurt av hytteeierforeningen.

Følgende dokument består av to deler, en *kartleggingsdel* og en *strategidel*. Statistikk og kartgrunnlag er samlet for å gi en best mulig oversikt over dagens situasjon. Forslag til strategidel gjør opp status og tydeliggjør hva som er Sandnes sin politikk(mål) når det gjelder fritidsbebyggelse og forholdet til de allmenne friluftsjnteressene. Strategien har også som ambisjon å klargjøre forvaltningsregimet og forankre hva som skal ligge til grunn for vurdering av eventuelt nye hytteområder i fremtiden. Strategidelen har også vært drøftet i Hytte- og friluftforumet i Sandnes².

Strategi for fritidsbebyggelse utdyper samfunnsdelen i gjeldende kommuneplan.

Utredningsarbeidet er utført av en tverrfaglig prosjektgruppe:

John T. Lundeby, Samfunnsplan, prosjektleder
Gorm Kjernli, Samfunnsplan
Robijne Verstege, Plan
Hanne G. Skien, Teknisk(VAR)

Hans I. Sømme, Samfunnsplan
Oddbjørn Fosså, Samfunnsplan
Monica Nesse, Teknisk(VAR)
Christina T. Bendikssen, Byggesak

Sandnes februar 2017

¹ Definisjoner:

- Fritidsbebyggelse: Bebyggelse som nyttes til midlertidig beboelse deler av året i fritids- eller rekreasjonsøyemed. Omfatter permanente hytter, campinghytter, landsteder, rorbuer, våningshus og uthus.
- Allmenne interesser: Eksempelvis landskap, natur, friluftsliv og kulturmiljøer.

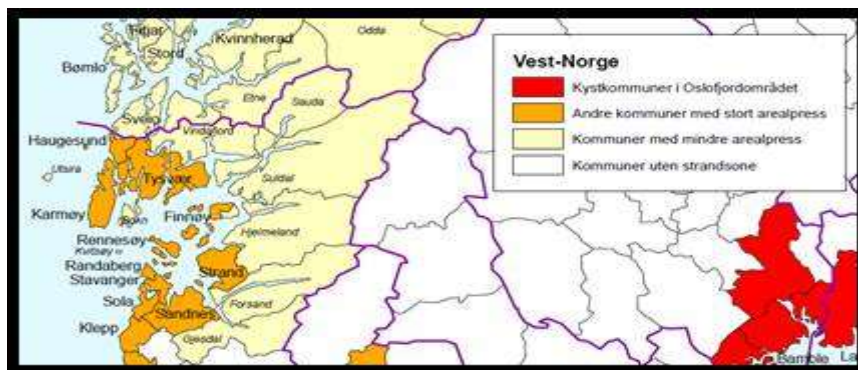
² Møtepunkt opprettet i 2016 mellom kommune og hytte- og friluftsjnteresser, ca 3 møter i året. Faste deltakere: Hytteeierforeningen i Sandnes, Stavanger turistforening, Ryfylke friluftsråd. Forumet ledes av varaordfører, politisk nivå er representert ved leder av Utvalg for byutvikling og leder for Kommuneplankomiteen, i tillegg en representant fra politisk opposisjon i Sandnes.

1. Kartlegging- status, bakgrunn og rammeverk

1.1 En attraktiv hyttekommune

Fra gammelt av har Sandnes vært en populær hytte- og fritidskommune, og Sandnes er i dag Rogalands største hyttekommune med ca. 2380 registrerte fritidsboliger.³ Majoriteten av disse eies av folk bosatt på Nord- Jæren og i Sandnes. Oversikten under viser at ca 2/3 av hyttene eies av folk som ikke er bosatt i Sandnes.

Mange av hyttene ligger i/ved fjorden og vassdrag og inngår i viktige friluft- og rekreasjonsområder for befolkningen i regionen. I [Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen\(2011\)](#) inngår Sandnes i et sammenhengende pressområde fra Kragerø i sør til Haugesund i nord. Antall hytter og prisnivå indikerer at det er attraktivt å ha hytte i Sandnes. Dagens kommuneplan har avsatt relativt store områder til fritidsbebyggelse (ca 3300 daa). Kommuneplanen har også tydelige bestemmelser som styrer hvor det tillates ny hyttebygging, utforming av hyttebebyggelsen og utvidelse av eksisterende fritidsboliger.



Kart 1: Kart nasjonal inndeling av strandsoner under press.

Det er krevende å tallfeste behov og etterspørsel etter nye hytteområder i en kommune. Tabell med eierstruktur indikerer at mange ser en verdi i å ha tilgang til gode rekreasjonsområder og hytter i rimelig nærhet til bostedet. Sandnes er først og fremst en viktig hyttekommune for nabokommunene og det nære omland. Lett tilgjengelige rekreasjonsområder blir stadig viktigere når byområdet fortettes. Det ligger også en klimagevinst i å unngå for lange reiser til fritidsboligen.

Bosted hytteeier	Antall fritidsbygg
Rogaland	1467
Sandnes	733
Norge	66
Utland	18
Ukjent	96
Sum fritidsbebyggelse i Sandnes	2380 ⁴

Tabell 1: Oversikt over eierskap til fritidsboligene i Sandnes

³ Sandneshistorien - til stor by, Fagbokforlaget

⁴ Mange bygninger har flere eiere med forskjellig bosted

1.2 Kartlegging av hytter i Sandnes

Hytter i LNF- en historisk kontekst

Selv om det i kommuneplanen er avsatt egne områder til formål fritidsbebyggelse, ligger en svært høy andel (nesten 70 %!) av hyttene i Sandnes i områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftformål (LNF⁵). Forklaringen på den store mengden hytter i LNF-områder ligger i en historisk kontekst hvor hyttebygging fra gammelt av var lite regulert. Den omfattende hyttebyggingen tok til allerede i mellomkrigstiden, før Plan og bygningsloven ble gjeldende utenfor tettbygde strøk. Hytter ble oppført i utkanten av landbrukseiendommer og i utmark etter grunneiers velvilje og uten formelle søknadsprosesser. Hyttene som ble satt opp var relativt små, og hensikten med hyttelivet var å komme seg ut i naturen med tilgang til friluftsliv, fiske, sanking, grønnsakhage osv. Det var heller ikke krav til vei, vann og avløp (VVA). I tillegg til de mange private initiativene, er det også eksempler på sosial fritidsbebyggelse, hvor større organisasjoner kjøpte opp areal og bygde feriehem og anlegg for sine medlemmer og ansatte. Denne lite planlagte hyttebyggingen er noe av forklaringen på at mange av de eldre hyttene ligger som spredt fritidsbebyggelse i LNF- områder, og ikke som samlede hyttefelt slik man bygger i dag.



Hytter i område Skjølvik

Fritidsbebyggelse er ikke en del av hovedformålet i LNF-områder⁶, og faller ikke inn under F'en for friluftsliv slik dette er definert etter plan- og bygningsloven. Hyttene som ligger i LNF-områder må derfor underordne seg landbruks-, natur- og friluftinteresser, og har små muligheter for utvidelse. Nybygg utover erstatningsbygg tillates heller ikke. Hensikten med et slikt strengt regime er å sikre de sårbare områdene mange av disse hyttene ligger i. Kommuneplanens bestemmelser regulerer hva som tillates i disse områdene. Av tabellen under fremgår at 1.623 hytter ligger i LNF områder i kommuneplanen.

⁵ LNF: Landbruk-, natur- og friluftformål. Hovedformål i kommuneplanens arealkart.

⁶ Områdene skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk og reindrift og for bruk av området til friluftsliv. (Lovkommentar til plandelen av PBL)

Formål i kommuneplanen	Fritidsbebyggelse og annet	% til fritidsbebygg og annet	LNF	% av LNF-området	Sum hytter	Prosent av totalen
50-m beltet	257	34%	571	35%	828	35%
100-m beltet	469	62%	890	55%	1.359	57%
Utenfor 100-m	288	38%	733	45%	1.021	43%
Sum	757		1.623		2.380	

Tabell 2: Oversikt over hvor hyttebebyggelsen ligger i Sandnes

Ims- Lutsi

I alt 447 hytter ligger innenfor det vernede Ims- Lutsivassdraget og er eksempel på hvordan forvaltning av hytter i LNF-områder må skje på en skånsom måte. Sandnes bystyre har presisert at rikspolitiske retningslinjer skal gjelde og man må unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø.⁷ Vannkvaliteten skal sikres. Dette området har stor regional betydning som utfarts- og rekreasjonsområde. Området inngår også i Sandnesmarka.

Områder avsatt til fritidsbebyggelse

Det er i gjeldende kommuneplan avsatt 3.355 daa til formål fritidsbebyggelse, noe som tilsvarer 3 ganger størrelsen til sentrumsplanen. Disse arealene kom inn i kommuneplanen for mer enn 10 år siden, eller tidligere. En avgjørende målsetning med å avsette større områder til fritidsbebyggelse var å styre byggingen av nye hytter inn i disse områdene og få områdene regulert. Gjennom kartleggingsarbeidet er det sett på hvorvidt det er kommet til ny hyttebygging slik intensjonen var. Kartleggingen viser at det er godkjent 15 nye reguleringsplaner for hyttebebyggelse de siste 10 årene. I dette tallet ligger også små reguleringsendringer. Store deler av arealene som er utlagt til fritidsbebyggelse ligger fremdeles uregulert. Særlig gjelder dette områder med et stort antall eksisterende hytter. Forklaringen på dette kan ligge i kompliserte naboskap og utfordringer med å utarbeide felles reguleringsplaner som dekker flere grunneiere. En viktig intensjon med å regulere områder, er å tilrettelegge for ny hyttebygging og samtidig sikre forsvarlige løsninger på parkering, vei, vann, avløp og renovasjon. En reguleringsprosess kan i tillegg sikre viktige naturverdier og allmenn tilgang til strandsonen og rekreasjonsområder. Lykkes man ikke med å regulere vil hovedintensjonen med å avsette områdene til fritidsbebyggelse være borte.

Hvis kommunen har en målsetning om økt hyttebygging i allerede avsatte områder for fritidsbebyggelse, er det naturlig å vurdere insentiver for å stimulere til fortetting og flere reguleringsprosesser. Et grep kan være å justere arealarronderingen slik at den i større grad følger naturlige eiendomsgrenser og topografi. En slik utvidelse kan utløse motivasjon hos grunneiere og investorer. Et annet virkemiddel som bør vurderes i kommuneplanen er å gi et tydelig signal om at områder som ikke blir utviklet, vil bli vurdert tatt ut og tilbakeført til LNF-område ved senere revisjoner. Dette vil på sikt også få frem hvor det er realistisk å få til fortettingsprosjekter, og skape en forventning om regulering innenfor aktuell kommuneplanperiode.

Fortettingspotensial

Som del av grunnlagsarbeidet til denne hyttestrategien er det på et overordnet nivå vurdert potensial for fortetting i områder avsatt til fritidsbebyggelse. Det viser seg å være vanskelig å fastslå

⁷ Miljøplan for Sandnes 2015-2030, s. 24

et eksakt tall for fortetting, bl.a. fordi det er en omfattende oppgave å få detaljert kunnskap om terrengforhold, lokalklima, eksisterende bebyggelse, egnethet og adkomst m.m. På grunnlag av et skjønnsmessig overslag av områdene antar en at det er potensial for ca. 200 nye hytter innenfor områdene som i kommuneplanen er avsatt til fritidsbebyggelse. I tillegg er det ca. 100 tomter i allerede regulerte områder som ennå ikke er bygget. En regner derfor med at fortetningspotensialet i avsatte områder i kommuneplanen utgjør til sammen ca. 300 hytter.

Når det gjelder fortetningspotensialet for hytter som ligger i LNF-områdene, må en ta utgangspunkt i at kommuneplanen ikke legger opp til bygging av nye hytter her⁸. Dersom det er forsvarlig og ønskelig med fortetting må en først legge arealet inn som hyttebebyggelse i kommuneplanen.

Trender for hyttebruk

Flere hytter, økt bruk og høyere standard på fritidsbebyggelsen innebærer at flere får dekket sine fritids- og friluftslivsbehov enn idag. Dette bidrar til økt livskvalitet. Hoveddelen av hyttemarkedet er knyttet til ønsket om nærhet til natur og friluftsliv, eller til kontakt med hjemstedet, familie og venner. I takt med økende urbanisering, mobilitet og velstand blir det vanligere med en «tobolig-tilværelse» der grensene mellom bolig, fritidsbolig og arbeidsplass er på veg til å viskes ut.

Denne utviklingen gir mange positive ringvirkninger, slik som helse- og trivselsvirkninger, lokal og regional verdiskaping, økonomiske ringvirkninger for grunneiere, økt grunnlag for lokal tjenesteyting og transporttilbud, og bedre aktivitetstilbud og tilgang til friluftsområder.

Utviklingen gir også en rekke areal- og miljøpolitiske utfordringer, som økt vegbygging og biltransport, arealforbruk og landskapsinngrep, økt ferdsel i sårbare områder, reduksjon av store sammenhengende naturområder og økt energiforbruk. Helårsbruk vil også kunne gi økte krav om teknisk og sosial infrastruktur.⁹ En sosialpolitisk utfordring kan også være at enkelte som i dag benytter hytten ureglementert som helårsbolig er i en krevende økonomisk situasjon med sosiale utfordringer.

Det er grunn til å tro at de nasjonale trendene for hyttebruk også vil gjøre seg gjeldende i Sandnes.

Kolonihager/parselhager

En annen form for «hyttebruk» som øker i popularitet i mange større byer er kolonihager. En kolonihage er en samling parseller på kommunal eller privat grunn, i byer eller bynære strøk. I Norge skiller kolonihagene seg fra parselhagene ved at de førstnevnte har bebyggelse på parsellen. En kolonihage drives i fellesskap av leietakerne, ikke ulikt et sameie. Det er felles ansvar for fellesområder og felles bygninger, men hver parselleier driver sin egen parsell, steller egen hytte og dyrker og beplanter eget område innenfor de reglene som er etablert i kolonihagen. Målgruppen for kolonihager bør være de gruppene som ikke har tilgang på egen hage og som kan ha særlige behov for møteplasser utenfor eget bomiljø.

Sandnes har ingen etablerte koloni- eller parselhager pr. i dag, men det har vært forsøk på etableringer tidligere som ikke har ført frem. Kommunen har også hatt til behandling konkrete forslag om avsetting av areal til kolonihager, men disse har vært for konfliktfylte og ikke blitt vedtatt. Muligheten for å etablere koloni- eller parselhager i sentrale strøk av Sandnes vil bli vurdert gjennom

⁸ LNF formålet tillater ikke oppføring av ny hyttebebyggelse.

⁹ *Planlegging av fritidsbebyggelse*, Veileder Miljøverndepartementet 2005

ny kommuneplan. En problemstilling kan da være å tydeliggjøre grenseoppgangen mellom fritidsbebyggelse og kolonihagehytter, og gi signal om hvem som bør prioriteres i tilgang til kolonihager/parsellhager. Det vektlegges at etablering av parseller og særlig kolonihager må håndteres uten at disse bidrar til privatisering av offentlige grøntareal.

Oppsummering

En kartlegging av hytter i Sandnes i dag viser følgende:

- Kommunen har en stor andel fritidsbebyggelse i LNF-områder (68 %). Mange ligger langs det vernede lms- Lutsi vassdraget. Den spredte fritidsbebyggelsen er gjerne mindre hytter, reist i mellomkrigstiden og fremover. I den grad det er nye hytter i LNF-områdene, er dette hytter reist som erstatningsbygg etter nedbrente eller falleferdige hytter. Disse oppføres ihht. kommuneplanens bestemmelser og er relativt sett små sammenlignet med hva som tillates i regulerte områder avsatt til fritidsbebyggelse.



Hytte ved Lutsi (finn.no)

- Kommuneplanen har avsatt større områder til formål fritidsbebyggelse. Dette er områder som er blitt vurdert som typiske hytteområder med et potensial for fortetting. Alle disse områdene ligger i tilknytning til kystsonen i Sandnes. Størrelsen på hyttene i disse områdene varierer, men kommuneplanens bestemmelser tillater større bygg i områder avsatt til fritidsbebyggelse enn i LNF-områder. Grovt regnet ligger det i allerede avsatte områder et potensial på ca. 300 nye hytter.



Hytte i område Breivik, LNF område

- Økende antall hytter og økt bruk gjør at stadig flere får dekket sine fritids- og friluftslivsbehov. Det gir økt livskvalitet. Utviklingen gir samtidig en rekke areal- og miljøpolitiske utfordringer, gjennom økt press på allmenne interesser. Bruk av hyttene større deler av året vil også kunne gi økte krav om teknisk og sosial infrastruktur.

1.3 Rammeverk

Rammene for utforming av en strategi for fritidsbebyggelse ligger både i egne plandokument og i statlige og regionale føringer. Kystsonen i Sandnes er utpekt som et sårbart pressområde, hvor ekspansiv hyttebygging vil gå på bekostning av andre viktige verdier og allmenne interesser som friluftsliv, naturverdier, biologisk mangfold m.v. Innenfor 100-meters beltet til sjø, samt innenfor 100-meters beltet til vernede vassdrag (Ims-Lutsi og Figgjovassdraget), føres en særlig streng forvaltning. Regionale myndigheter begrunner de mange innsigelsene de senere år med nettopp verdikonflikter i områder som er foreslått omdisponert.

Kommuneplanen for Sandnes legger også føringer for en bærekraftig forvaltning av fritidsbebyggelse og allmenne friluftslivsinteresser. Miljøplanen, som er en del av kommuneplanen, har god kartlegging av natur-, friluftsliv- og landbruksverdier i kommunen, og disse skal tas hensyn til når nye hytteområder vurderes. *Verdikartlegging av Strandsonen i Sandnes kommune*, som ble lagt fram i 2010, presenterer også et viktig underlag, med vurdering av områder i strandsonen i kategori A, B og C. Kategori A er områder som er mest verdifulle for allmenne interesser (landskap, natur, friluftsliv og kulturmiljøer).

Strategier for forvaltning av fritidsbebyggelse må bygge på føringene over og det grunnlaget som ligger i gjeldende planer.

[Kommuneplanen \(Samfunnsdel, Areal og Miljøplanen\)](#), [Verdikartlegging strandsonen](#), [Vel bevart i Sandnes](#), [KDP for kulturminner og kulturmiljøer i Sandnes](#), [KDP Landbruk](#), [Statlige føringer](#), [Kystsoneplan Rogaland](#), [FINK](#), [Vannforvaltningsplan for Rogaland; Askeladden](#)

2. Strategidel- strategi for forvaltning av fritidsbebyggelsen i Sandnes

2.1 Bakgrunn

Departementets veileder *Planlegging av fritidsbebyggelse* (2005) sier følgende om hytter i kommuneplanen:

Langsiktige mål for utvikling av fritidsbebyggelsen i kommunen bør være et tema i samfunnsdelen av kommuneplanen, som grunnlag for arealdelen. Det er dette grunnlaget som blir bindeleddet mellom statlige og regionale retningslinjer på den ene siden og den lokale arealpolitikken på den andre.

Når det skal utformes en hyttepolitikk i kommunen, skjer det derfor best gjennom drøfting og utforming av langsiktige mål for «den fysiske, økonomiske, sosiale, estetiske og kulturelle utviklingen i kommunen». Da settes hyttepolitikken inn i en større sammenheng, og det blir ikke bare spørsmål om bruk av arealer og "rettferdig" fordeling mellom bygdelag og grunneiere.

Og videre to viktige prinsipper:

- Det skal trekkes klare grenser for hyttebyggingen – dvs. at kommunene i kommuneplanen må skille ut områder der det ikke skal skje hyttebygging.

- Bygging av fritidsboliger bør avklares i kommuneplan og reguleringsplan – dvs. at kommunene bør være restriktive med å tillate dispensasjoner.¹⁰

Det er et uttalt behov for å se mer helhetlig på kommunens mål for fritidsbebyggelsen, og forvaltningen av denne. Samtidig er det viktig at utarbeidelse av strategi for fritidsbebyggelse skjer som del av kommuneplanarbeidet og forankres der. Ved å sikre en god kobling til arbeidet med samfunns- og arealdelen av kommuneplanen, settes «hyttestrategien» inn i en større sammenheng.

For å fungere som et styringsverktøy må en strategi for fritidsbebyggelse gi svar på noen sentrale spørsmål¹¹:

- **Overordnede mål:** Hvilke overordnede målsetninger skal Sandnes ha som populær hyttekommune og forvalter av viktige natur- og friluftsområder?
- **Behov for ny utbygging:** Hvor skal evt. ny utbygging skje? Fortetting, nye områder, andel?
- **Vurderingskriterier:** Hvilke hensyn skal være viktig i vurdering av ny utbygging og nye områder?
- **Utforming:** Teknisk standard og krav til teknisk infrastruktur?
- **Hensynet til allmenhetens friluftsliv:** Områder som forbeholdes friluftsliv, tilgang for allmenheten, tiltak for god sameksistens.

Det at så mange av hyttene i Sandnes ligger i LNF-områdene gir noen særskilte utfordringer: Mange velger å søke om omdisponering i kommuneplanen, fra LNF-formål til fritidsbebyggelse, for å kunne disponere eiendommene friere. En kommuneplanprosess er tid- og ressurskrevende. Uregulerte hytter i LNF-områder gir også utfordringer når kommunen ønsker å tilrettelegge for ryddigere forhold rundt vann, avløp, renovasjon, parkering og veier. Dette sikres best gjennom å utarbeide reguleringsplan for området med mulighet for å fordele kostnader på grunneierne. Når det ikke

¹⁰ Veileder s. 37

¹¹ Veileder s. 38

tillates nybygg i disse områdene er det små insentiver for privat utarbeidelse av nye reguleringsplaner.

Prosjektgruppen anbefaler ikke en storstilt omdisponering av denne spredte hyttebebyggelsen fra LNF-formål til fritidsbebyggelse, med tilhørende muligheter for å øke størrelsen på og antall hytter, og dermed økt bruk. Det vil kunne føre til økende press på svært sårbare områder og en utvikling hvor de allmenne friluftinteressene, naturverdier og biologisk mangfold svekkes. Dagens regime sikrer en begrenset og håndterbar hytteaktivitet også utenfor det som er avsatt som rene hytteområder med formål fritidsbebyggelse i kommuneplanen. I arbeidet med strategien er det likevel vurdert om det er områder som i dag er LNF, men som fremstår som tydelige hyttefelt, som med fordel kan omdisponeres i kommuneplanen. Spørsmålet vil i så fall være om det pga områdets karakter av å være et hyttefelt er riktigere med formål fritidsbebyggelse. Videre er spørsmålet om man gjennom dette kan sikre opparbeiding av nødvendig infrastruktur og tilrettelegge for ytterligere fortetting. Hvis så ikke er tilfelle, vil slike hytteområder i LNF ikke bli regulert og alle endringer vil fortsatt måtte skje gjennom dispensasjoner. Da bortfaller hensikten med å endre arealformålet og endring bør ikke gjennomføres.



Område Li, Hommersåk. Tett hyttebebyggelse i LNF område.

2.2 Overordnede strategier

Basert på kartleggingsarbeidet, og med utgangspunkt i rammeverket over, foreslås her konkrete prinsipper for forvaltning av ny og eksisterende fritidsbebyggelse i Sandnes.

Sandnes vil ha en bærekraftig, forutsigbar og avklart forvaltning av fritidsbebyggelse og allmenne friluftsjnteresser.

Kommuneplan for Sandnes 2015-2030

EN POSITIV KOMMUNE

Sandnes skal være en positiv og imøtekommende hyttekommune. Det betyr at kommunen anerkjenner den positive ressursen som ligger i hytteliv, både i et folkehelseperspektiv og i et større samfunnsøkonomisk perspektiv. Hyttebrukere får økte rekreasjonsmuligheter og hytteaktivitet gir ringvirkninger og aktivitet i næringsliv, småbygder mv. Regelverk og forvaltning må gi forutsigbarhet for grunneiere og samtidig sikre nødvendig styring for kommunen. Hyttepolitikken skal også sikre en god balanse mellom hytte- og friluftsjnteresser.

BÆREKRAFTIG HYTTEPOLITIKK

Sandnes kommune forvalter viktige friluftsjnteresser og regional grøntstruktur. I mange av disse områdene er hytteinteressene bare en av flere interesser som skal ivaretas. En **bærekraftig hyttepolitikk må veie forvaltning av eksisterende hytter, og ikke minst ny hyttebygging, opp mot hensynet til allmenne friluftsjnteresser, natur- og landbruksinteresser, biologisk mangfold, kulturmiljø- og landskap m.v.** Den høye andelen spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder gjør dette samspillet særlig sårbart.

Sandnes ønsker en kontrollert og håndterbar vekst. Noe økt utbygging er et svar på etterspørselen etter nye hytter i Sandnes. Det er positivt at flere får anledning til å skaffe seg det godet som en hytte er. Fortetting gjennom regulering av områder gir også muligheten til å få ryddet opp i vei, vann og avløp (VVA), parkering, renovasjon og andre kommunaltekniske forhold. Regulering av områder gir også mulighet til å stadfeste allmenne friluftsjnteresser og sikre grønne korridorer. Behov for nye hytteområder vurderes i revisjon av kommuneplanen.

NY UTBYGGING I AVSATTE OMRÅDER

Ny utbygging skal skje i avsatte områder for fritidsbebyggelse. Det videreføres en restriktiv politikk rundt den spredte hyttebebyggelsen i LNF-områder.

Sandnes kommune har avsatt relativt store områder til fritidsbebyggelse og i disse ligger det et klart fortetningspotensial. Før omdisponering av nye områder vurderes i kommuneplanen, bør mulighetene for fortetting være utprøvd. Kommunen skal aktivt medvirke til gode løsninger, som kan munne ut i regulering av områder avsatt til fritidsbebyggelse. Nye hytteområder skal ha ordnede VVA-, parkeringsforhold, renovasjon og adkomst. Liste med *Kriterier for formålsendring* skal benyttes i vurdering av nye hytteområder. Ved utleggelse av nye større områder skal tilpasning til eksisterende terreng og landskap tillegges stor vekt. I 100 meters- beltet fra sjø gjelder rikspolitisk retningslinje. Generelt forbud mot nye hytter i Ims-Lutsi vassdraget videreføres.

TYDELIG REGELVERK

Kommuneplanens bestemmelser og gjeldende tekniske forskrifter, regulerer krav som settes til nye hytter og erstatningshytter. Kommuneplanbestemmelsene skal være enkle å forstå og sikre forutsigbarhet. Forvaltningsprinsipper er utarbeidet som del av strategi for fritidsbebyggelse og utdyper kommuneplanens bestemmelser. Offentlig tilsyn og oppfølging av ulovligheter skal prioriteres for å gi forvaltningsregimet legitimitet.

2.3 Forvaltningsprinsipper

Som en oppfølging av de overordnede strategiene i dette dokumentet, gis det nedenfor noen prinsipper som skal være styrende for forvaltningen av de ulike kategorier av hytteområder. Prinsippene er en utdypning av kommuneplanbestemmelsene og klargjør forvaltningen av disse.

Områder avsatt til fritidsbebyggelse (oransje områder i kommuneplanen)

Foreslåtte forvaltningsprinsipper:

- Avsetting av områder til fritidsbebyggelse er en bevisst strategi for å styre etablering av nye hytter. Ny hyttebygging skal i hovedsak skje gjennom fortetting og nybygging i disse områdene.
- I områder avsatt til fritidsbebyggelse skal hytteinteressene veie tungt og løsninger for å optimalisere bruken av områdene skal tilstrebes. Kommunen skal oppmuntre og bidra til at områder avsatt til fritidsbebyggelse blir regulert.
- Tetthet i områdene avklares i reguleringsplan hvis ikke annet er fastsatt i kommuneplanen.
- Reguleringsplan skal bl.a. utrede konsekvenser for parkering, vei, vann og avløp, renovasjon – forholdet til allmenne natur- og friluftsinnteresser, evt. Småbåthavn og

forhold til nærområde og evt. strandsone. Eierforhold til fellesareal og grøntstruktur bør også avklares.

- Parkering bør samles på fellesparkeringsplasser. Dimensjonering må ta høyde for allmenhetens bruk av området.
- Tilrettelegge for miljømessig forsvarlig vann og avløp i fritidsbebyggelsen er et hovedmål.
- Krav til utforming av hytter defineres gjennom kommuneplanens bestemmelser. Ved regulering av nye hytteprosjekter bør det søkes en variasjon i hyttestørrelser og pris for å gi flest mulig tilgang til hyttemarkedet.
- Krav om opparbeidet båt plass vurderes særskilt fra sak til sak, og er verken et krav eller en rett tilknyttet ny hyttebebyggelse.
- Nye større hytteområder skal tilpasses terreng og omkringliggende landskap. Det skal ikke tilrettelegges for vei helt frem til hyttene der dette gir store terreng- og naturinngrep. I slike områder tillates heller ikke større midlertidige anleggsveier.
- Ved regulering av større områder er et viktig hensyn å sikre offentlige parkeringsplasser og god adkomst til friluftsområdene for allmenheten (snarveier), eksempelvis badeplasser og kyststi.



Eksempel på nytt hytteområde med høy utnyttelse og tetthet.

LNF områder (den spredte hyttebebyggelsen)

Foreslåtte forvaltningsprinsipper

- I LNF-områder skal hovedformålet være styrende for bruken og hytteforvaltningen må derfor tilpasses landbruks-, natur-, friluftinteressene i området.
- Et strengt forvaltningsregime videreføres for å opprettholde kvalitetene i områdene.
- Miljøplanen og Landbruksplanens kartlegginger og forvaltningsregler av viktige natur- og friluftsområder legges til grunn i forvaltningen.
- Ved oppføring av erstatningsbygg skal stedskvaliteter utredes og tillegges vekt.
- Konsekvenser av tiltak skal utredes ihht. Miljøplanens sjekkliste, blant annet for tema som vei, vann, avløp, renovasjon, forholdet til allmenhetens interesser, parkering og i forhold til naturlig nærområde (natur, friluftsliv, biologisk mangfold). Presedensvirkning ved godkjenning av tiltak skal også vurderes.
- Krav til utforming av hytter defineres gjennom kommuneplanens bestemmelser.

2.4 Kriterier for vurdering av nye områder for fritidsbebyggelse

Overordnede strategier for forvaltning av fritidsbebyggelsen i Sandnes sier at ny vekst i hovedsak skal skje i områder avsatt til fritidsbebyggelse. Nye områder vurderes først når fortettingspotensialet i

eksisterende områder for fritidsbebyggelse er uttømt. Kartleggingen viser et tydelig potensial for fortetting i allerede avsatte områder. En viktig jobb fremover vil være å få løst opp i evt. utfordringer med å få områdene regulert.

Ved vurdering av nye områder skal [Verdikartlegging i strandsonen](#), [Miljøplanen](#), [KDP Landbruk](#), [KDP Kulturminner og kulturmiljøer](#), [KDP Aktive Sandnes](#), [Askeladden](#) samt [statlige](#) og regionale føringer legges til grunn. Stedskvaliteter i nye områder og formålskonflikter skal utredes ihht. overordnede prinsipper og bestemmelser i kommuneplanen.

For å sikre en grundig og helhetlig vurdering av nye områder og forslag om formålsendring i kommuneplan, skisseres her en liste med kriterier og tema som **skal** ligge til grunn i behandlingen. Disse benyttes også i vurdering av reguleringsplaner.

Kriterier for formålsendring	Vurdering/vektning
Friluftsjnteresser	Hva er konsekvensene for de allmenne friluftsjnteresse i området dersom formål endres? Bør friluftsliv og allmenn tilgang sikres gjennom egne bestemmelser for området? (off.p- plasser, grønne strukturer).
Naturverdier	Hva er konsekvensene for naturverdiene i området ved formålsendring for ny bebyggelse og utvidelse/fortetting? Er det behov for særlig vern gjennom bestemmelser, eks. 100-meters beltet og verna vassdrag?
Kulturverdier	Hva er konsekvensene for kulturminnene i området ved formålsendring og mulighet for ny bebyggelse og utvidelse/fortetting? Kartlegging av eksisterende verdier gjøres gjennom KDP Kulturminner og byantikvar.
Verdier i strandsonen	Verdikartlegging i strandsonen benyttes aktivt i vurdering av nye områder. Formålsendring i de mest verdifulle områdene (kategori A) må begrunnes særskilt.
Hytteområdets verdi og særpreg	Hva er konsekvensene for kvaliteter i hytteområdet ved formålsendring og mulighet for ny bebyggelse og utvidelse/fortetting? Vil hytteområdets verdi, både for hytteeierne og allmenheten kunne reduseres ved formålsendring – eller styres til det bedre?
Risiko og fare	Er det fare for ras og flom i området?
Båtplasser	Krav til båtplass vurderes særskilt fra sak til sak. Det bør ikke stilles krav om egen båtplass for områder utenfor 100-metersbeltet i strandsonen. Se strategi for småbåthavner.
Vann og avløp	Hvordan vil tilgang til tilfredsstillende VA-løsninger være i området? Hvor store inngrep vil kreves for å føre dette frem og til hvilken kostnad? Kostnaden må vurderes ut fra et folkehelseperspektiv, trenden med mer utstrakt bruk av hyttene og konsekvenser for miljø.

Terreng/landskap(topografi)	Hva er konsekvensene av formålsendring for terreng og landskap? Hvordan kan kvaliteter i det eksisterende området ivaretas på best mulig måte?
Tilgjengelighet og adkomst til fritidsbolig, transport og parkering	Hvordan sikre adkomst til nye fritidsboliger/hytteområder? Mange hytteområder, både i LNF og i fortetningsområder med ny regulering, har i dag ikke vei helt frem. Løsning med felles parkering og stier inn til hyttene vurderes. Vil redusert adkomst få konsekvenser for å tilby kommunale tjenester? Hva er dagens parkeringsløsning og hvordan vil formålsendring slå ut på parkeringsbehovet? Bør vurdere behov og muligheter for offentlige p-plasser ved sjøområder og sentrale friluftsområder. Vil området være tilgjengelig med kollektivtransport (båt, buss)? Tilgang til ladestasjon for el-bil?
Gjennomførbarhet	Hvordan vurderes muligheten for å lykkes med å regulere området? Hvilke utfordringer kan oppstå knyttet til kostnader, konfliktnivå, grunneierinteresser? Hva skal evt. til for å løse disse?
Nærhet til annen bebyggelse, fulldyrka og gjødsla areal	Har formålsendring konsekvenser for nærliggende bebyggelse? Vurderes særlig ift. boligbebyggelse og sentrumsområder. Konsekvenser på lang sikt må vurderes. Nye hytter bør ikke bygges inntil fulldyrka areal.
Helhetlig vurdering av området	Hvilke konsekvenser har formålsendring for tilgrensende områder? Fragmenteres LNF-områder på en måte som gir varig redusert verdi for LNF?

Kilder:

Fylkesdelplan for friluftsliv, idrett, naturvern og kulturminnevern (FINK) (2005)

Kommuneplan for Sandnes 2015-2030

Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer 2005- 2017

Kommunedelplan for landbruk i Sandnes 2015-2030

Kystsoneplan Rogaland 2002

Miljøplan for Sandnes 2015-2030

Planlegging av fritidsbebyggelse, Veileder Miljøverndepartementet (2005)

Sandneshistorien - til stor by, Fagbokforlaget (2010)

Statlige planretningslinjer (2011)

Verdikartlegging av strandsonen i Sandnes kommune (2008)

Kartvedlegg

