

17.10.2016

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
Koloni-/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
Vedlegg:.....	16
Vedlegg 1. Innspill til ny kommuneplan- arealdel	16
a) Justering av områder avsatt til fritidsbebyggelse	16
b) Fra LNF til fritidsbebyggelse i kommuneplanen- forslag om nye områder	21
c) Vurdering av arealinnspill KP 2015-2030.....	23
Vedlegg 2. Bestemmelser og retningslinjer	29
Vedlegg 3. Kartvedlegg	35

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 friluftsinnteresser.

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 på begynnelsen av 2000- tallet en omfattende verdikartlegging av strandsonen, samt 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*. I tillegg følger et vedlegg med innspill til ny kommuneplan. Der blir blant annet innspill som ikke ble avklart i forrige revisjon vurdert i lys av denne helhetlige strategien. 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 friluftsinnteressene. 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 Sandnes.²

Strategi for fritidsbebyggelse innarbeides og forankres i samfunnsdel av kommuneplan. Konkrete innspill til kart og bestemmelser fremgår av vedlegg og vurderes i pågående arbeide med ny kommuneplan.

¹ Definisjoner:

- Fritidsbebyggelse: Bebyggelse som nyttes til midlertidig beboelse for 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 mellom kommune og hytte- og friluftsinnteresser, 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 deltar, 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. 2500 registrerte fritidsboliger.³ Majoriteten av disse eies av folk bosatt i Rogaland 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 frilufts- 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 3500 daa). Kommuneplanen har også tydelige bestemmelser som styrer hvor det tillates ny hyttebygging, utforming av disse og utvidelse av eksisterende fritidsboliger.

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	61
Totalt antall fritidsbygg i Sandnes	2345 ⁴

Sone	Antall hytter
Utenfor 100m belte	1627
50-100m belte	294
0-50m belte	424
Sum	2345

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 (over 70 %!) av hyttene i Sandnes i landbruks-, natur- og friluftsområder. Dette er områder som i dagens kommuneplan er utlagt til landbruks-, natur- og friluftsmål. 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 feriehjem 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.



Hytte i område Lauvås (finn.no)

Fritidsboliger er ikke en del av hovedformålet i LNF-områder⁵, 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 friluftsinnteresser, og har små muligheter for utvidelse. Nybygg tillates heller ikke. Hensikten med et slikt strengt regime er å sikre de sårbare områdene

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

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)

mange av disse hyttene ligger i. Kommuneplanens bestemmelser regulerer hva som tillates i disse områdene.

Ims- Lutsi

De mange hyttene langs det vernede Ims- Lutsivassdraget 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.⁶ 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. 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 incentiver for å stimulere til fortetting og flere reguleringsprosesser. Et grep kan være å justere areal- arronderingen slik at den i større grad følger naturlige eiendomsgrenser og typografi. 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 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.

Fortettpotensial

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 et eksakt tall for fortetting, bl.a. fordi det er en omfattende oppgave å få detaljerte kunnskap om terrengforhold, lokalklima, eksisterende bebyggelse, egnethet og atkomst 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

⁶ Miljøplan for Sandnes 2015-2030, s. 24

allerede regulerte områder som ennå ikke er bygget. En regner derfor med at fortetningspotensialet i kommuneplanen utgjør til sammen ca. 300 hytter.

Når det gjelder fortetningspotensialet i hytter som ligger i LNF-områdene, må en ta utgangspunkt i at kommuneplanen ikke legger opp til bygging av nye hytter her. LNF formålet tillater ikke oppføring av ny hyttebebyggelse. 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 arbeids-plass 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 miljø-politiske 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 tekniske og sosial infrastruktur.⁷ En sosialpolitisk utfordring kan også være at enkelte av dem som i dag benytter hytten ureglementert som helårsbolig er i en krevende økonomisk situasjon med sosiale utfordringer. En vanskelig livssituasjon kan da forsterkes gjennom lite tilfredsstillende boforhold.

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

Koloni-/parsellhager

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 parsellhagene 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, stiller 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 parsellhager 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 kolonihager i sentrale strøk av Sandnes vil bli vurdert gjennom 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.

⁷ Planlegging av fritidsbebyggelse, Veileder Miljøverndepartementet 2005

Oppsummering

En kartlegging av hytter i Sandnes i dag viser følgende:

- Kommunen har en stor andel spredt fritidsbebyggelse (over 70 %) i LNF-områder. 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 de senere år er blitt vurdert som typiske hytteområder med et potensial for fortetting. Alle disse områdene ligger i tilknytning til kystsonen i Sandnes. Størrelsen på hytter 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.



Hytter i område Naustervik, avsatt til fritidsbebyggelse (finn.no)

- Økende antall hytter og økt bruk gjør 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 større deler av året vil også kunne gi økte krav om tekniske 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 føres en særlig streng forvaltning, også innenfor 100-meters beltet til vernede vassdrag (Ims- Lutsi, Storåna og Figgjovassdraget). Regionale myndigheter begrunner de mange innsigelsene de senere år med nettopp verdikonflikter i foreslåtte områder.

Kommuneplanen for Sandnes, inklusiv Miljøplanen legger også føringer for en bærekraftig forvaltning av fritidsbebyggelse og allmenne friluftslivsinteresser. Miljøplanen 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](#), [Kystsonenplan 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.⁸

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 spørsmål⁹:

- **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.

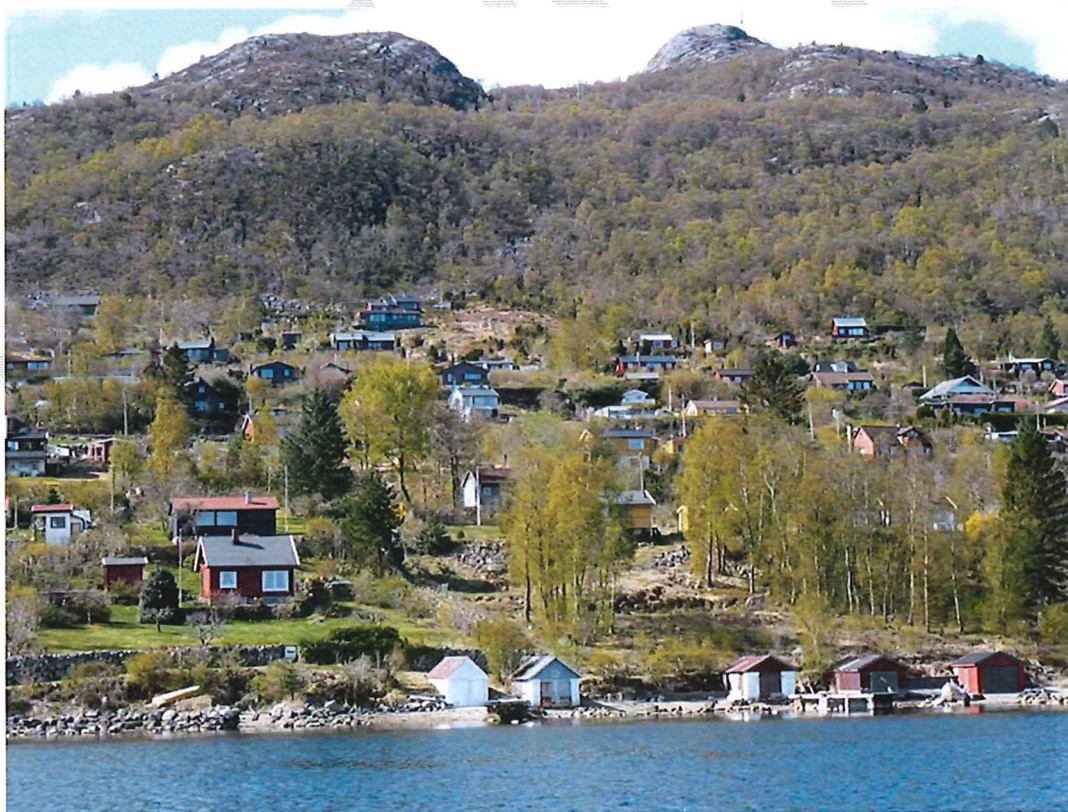
Det at så mange av hyttene i Sandnes ligger i LNF- områdene gir noen særskilte utfordringer: Mange velger å søke om omdisponering i kommuneplanen, fra LNF-formål til fritidsbebyggelse, for å kunne disponere eiendommene friere. En kommuneplanprosess er tid- og ressurskrevende. Uregulerte hytter i LNF-områder 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

⁸ Veileder s. 37

⁹ 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. Og 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 evt. 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. (Bilde fra Strandsonekartleggingen)

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 friluftsinnteresser.

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 friluftsinnteresser.

BÆREKRAFTIG HYTTEPOLITIKK

Sandnes kommune forvalter viktige friluftsområder 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 friluftsinnteresser, 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 friluftsinnteresser og sikre grønne korridorer. Behov for nye hytteområder vurderes i revisjon av kommuneplanen.

NY UTBYGGING I AVSATTE OMRÅDER

Ny utbygging skal skje gjennom 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 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.

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

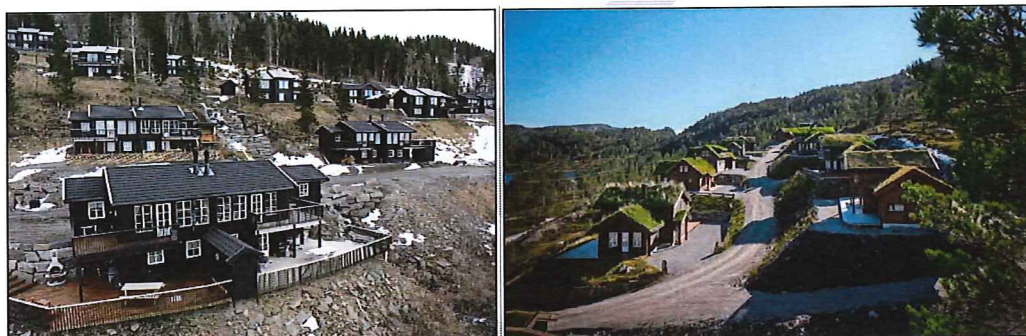
Som en oppfølging av de overordnede strategiene i dette dokumentet, gis det nedenfor noen prinsipper som skal være styrende for forvaltningen av de ulike kategorier av hytteområder. Prinsippene er en utdypning av kommuneplanbestemmelsene og klargjør forvaltningen av disse.

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, avløp, renovasjon – forholdet til allmenne natur- og friluftsinteresser, evt. småbåthavn, parkering og i forhold til nærområde og evt. strandsone.
- Tilrettelegging for miljømessig forsvarlig vann og avløp i fritidsbebyggelsen er et hovedmål.

- Krav til utforming av hytter defineres gjennom kommuneplanens bestemmelser. I 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 anleggsveier.
- Ved regulering av større områder skal det søkes å sikre offentlige parkeringsplasser og god adkomst til friluftsområdene for allmennheten (snarveier), eksempelvis badeplasser og kyststi.



Ulike eksempel på fortetting. Fortetting bør skje mest mulig skånsomt mot naturomgivelsene.

LNF områder (den spredte hyttebebyggelsen)

Foreslåtte forvaltningsprinsipper

- I LNF-områder skal hovedformålet være styrende for bruken og hytteforvaltningen må tilpasses landbruks-, natur-, friluftsinteressene 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 steds kvaliteter utredes og tillegges vekt.
- Konsekvenser av tiltak og forvaltningen skal utredes for temaer som vei, vann, avløp, renovasjon, forholdet til allmennhetens interesser, parkering og i forhold til naturlig nærområde. (natur, friluftsliv, biologisk mangfold, jfr Miljøplanens sjekkliste)
- 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 fortettningspotensialet i eksisterende områder for fritidsbebyggelse er uttømt. Kartleggingen viser et tydelig potensialet 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 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, 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/vekting
Friluftsinnteresser	Hva er konsekvensene for de allmenne friluftsinnteresser 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? 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. Bør ikke stille krav om egen båtplass for områder utenfor 100 meters beltet 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 tilgjengelige 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:

Kommuneplan for Sandnes 2015-2030

Miljøplan for Sandnes 2015-2030

Planlegging av fritidsbebyggelse, Veileder Miljøverndepartementet (2005)

Verdikartlegging av strandsonen i Sandnes kommune (2008)

Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer 2005- 2017

Kommunedelplan for landbruk i Sandnes 2015-2030

Kystsoneplan Rogaland

FINK

Statlige planretningslinjer (2011)

Sandneshistorien - til stor by, Fagbokforlaget

Historiebok hytter

Vedlegg:

Vedlegg 1. Innspill til ny kommuneplan- arealdel

På bakgrunn av gjennomført kartleggingsarbeid og med utgangspunkt i utkast til *Strategi for fritidsbebyggelse i Sandnes*, spiller prosjektgruppen inn noen forslag til arbeid med ny kommuneplan. Svært mange av hyttene i Sandnes ligger i det som kommuneplanen har definert som LNF- områder. Den historiske konteksten for dette er beskrevet i del 1.

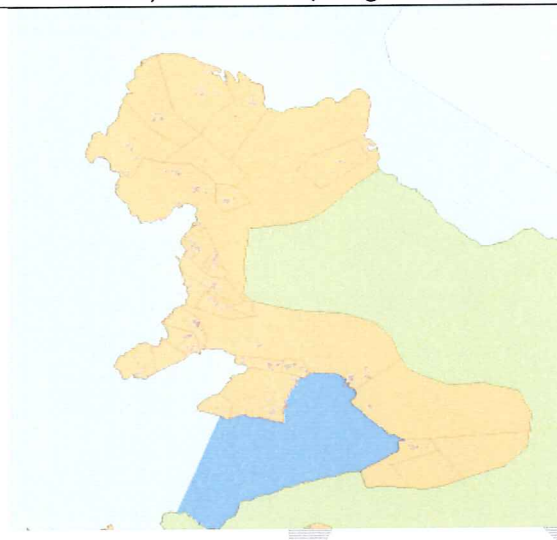
Prosjektgruppen har vurdert fordeler og ulemper ved å endre arealformålet i kommuneplanen fra LNF-formålet til fritidsbebyggelse, iht. faktisk bruk. Men gruppen har landet på at konfliktene med andre interesser enn fritidsbebyggelse, best ivaretas ved å opprettholde gjeldende arealstatus. Mye av den spredte fritidsbebyggelsen ligger i sårbare natur- og friluftsområder og negative konsekvenser av å omdisponere vil i mange tilfeller være større enn fordelene. Et fåtall steder er likevel vurdert nærmere i dette arbeidet, og for område Li foreslås en formålsendring. Dette området fremstår i dag som et rent hytteområde, men uten at VVA- infrastrukturen er tilstrekkelig ivaretatt. En omdisponering kan bidra til mer ordnede forhold, samtidig som kommuneplanen kan angi føringer for tetthet for å styre den videre utviklingen av området. Prosjektgruppen anbefaler at det i ny kommuneplan vurderes måter å rydde opp i flere av «hyttefeltene» som i dag ligger som LNF- områder i kommuneplanen.

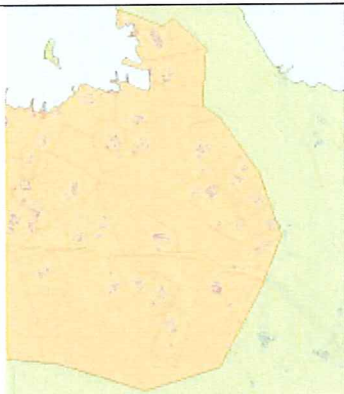
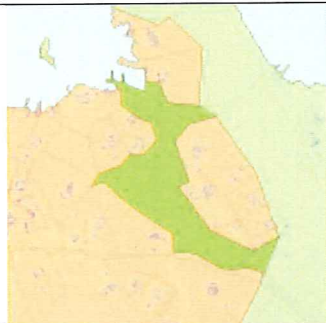
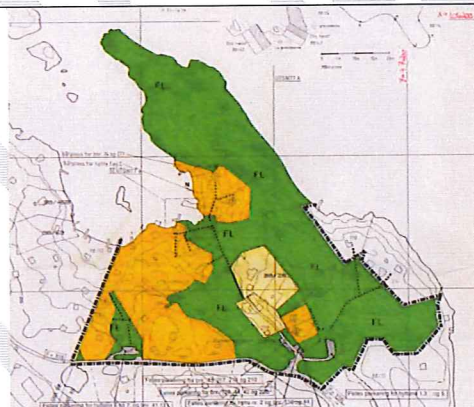
Videre er det vurdert om justert arrondering av eksisterende oransje områder kan gi insentiv til nye reguleringsprosesser og økt hyttebygging. Det fremmes også forslag om å justere kommuneplankartet i tråd ved vedtatt reguleringsplan for noen områder. I praksis betyr det å få frem regulert grøntstruktur inn i kommuneplanen.

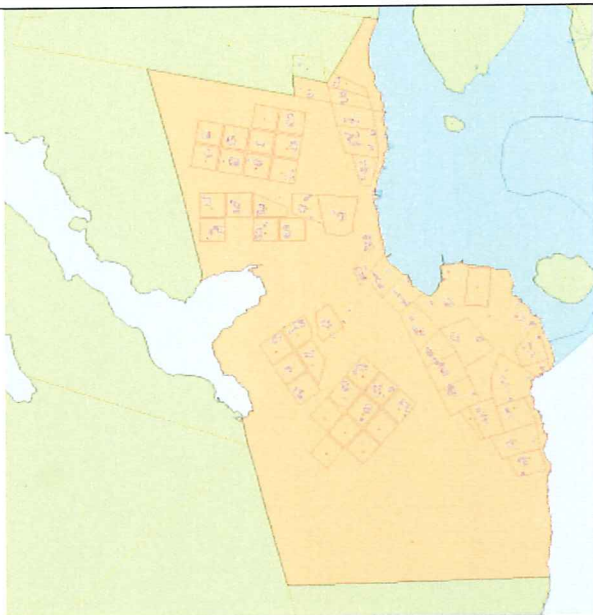
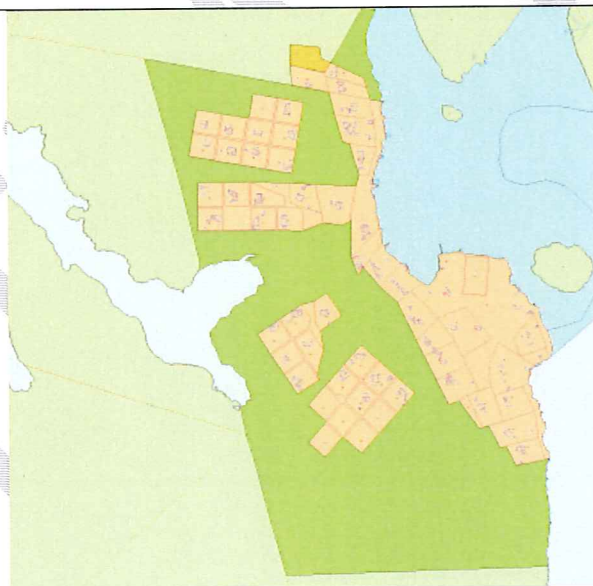
Innspillene under tas inn som del av pågående arbeid med ny kommuneplan og får sin endelige anbefaling gjennom høringsutkast til ny kommuneplan. Det må utarbeides KU og ROS før forslagene kan tas endelig stilling til.

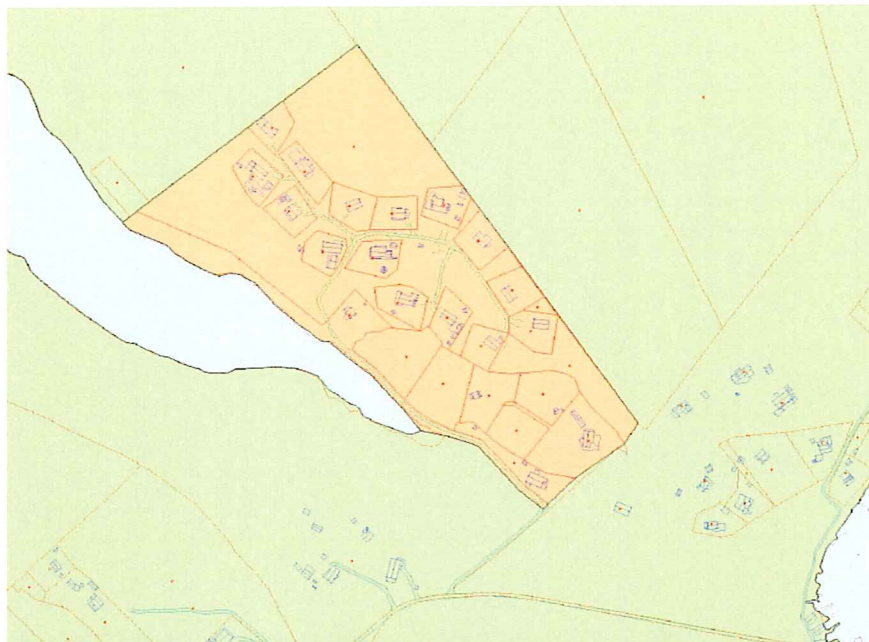
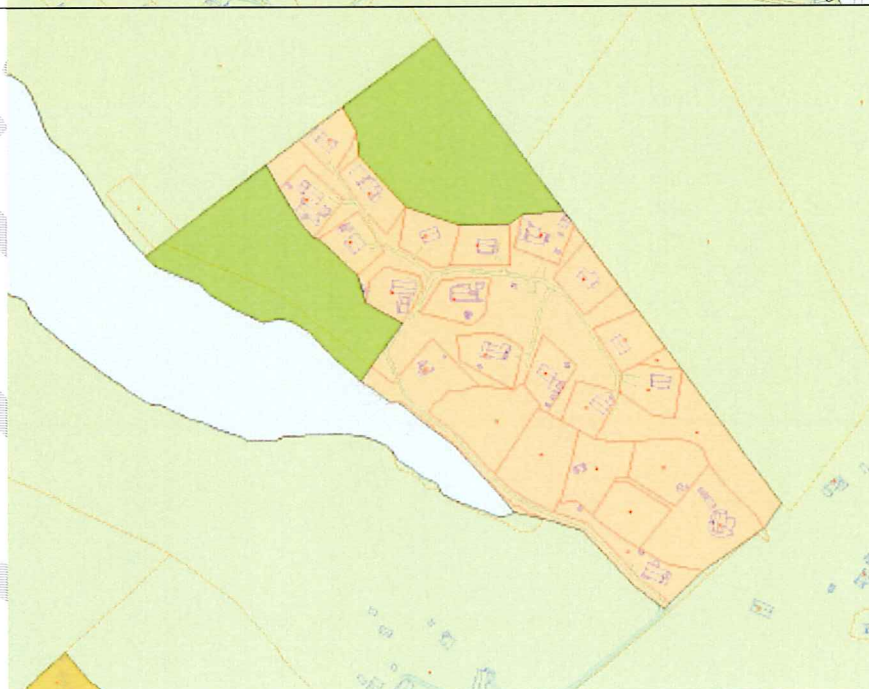
a) Justering av områder avsatt til fritidsbebyggelse

I strategiarbeidet er områder gjennomgått med tanke på fortetningspotensial, status på reguleringsplaner og kartlegging av evt utfordringer knyttet til regulering. Det har vært en målsetning at kommuneplankartet i størst mulig grad er oppdatert ihht gjeldende plansituasjon. Prosjektgruppen foreslår følgende justeringer/endringer av eksisterende områder avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan, som innspill til pågående kommuneplanrevisjon:

Felt	Slettnes v/Breivik
Grunneiere:	Arne Strand, Trond Horve, Helga Mørk Hamre, Kjersti Sørskog m.fl.
Gjeldende kommuneplan: Formål fritidsbebyggelse. Antall daa: 184	
Forslag ny kommuneplan: Tilbakeføre området til LNF formålet.	
Fakta og begrunnelse for endring: Området ligger eksponert og sjønært. Store høydeforskjeller og partier med fjell gjør det ekstra eksponert og i tillegg vanskelig å bygge ut skånsomt. Det gjelder også terrenget inn mot Bersagelveien. Området er svært bratt og går fra 0 til 40 m.o.h. Hele feltet ligger i 100 meters beltet langs fjorden så nær som de ca 20 dekar som ligger høyest. Siden de sjønære arealene har et særlig vern, bør en tilstrebe at ny bebyggelse kommer utenfor 100 meters beltet. Endringen antas å gi relativt lite konsekvenser for eksisterende hytter siden de fortsatt kan bestå og at de forvaltes etter gjeldende lovverk på linje med andre sjønære områder med innslag av fritidsbebyggelse. Området har vært inne i kommuneplanen i over 15 år uten at det har utløst større fortettingsprosjekter. Området ansees ikke som egnet til ytterligere fortetting da dette vil kreve store terrenginngrep i et sårbart natur- og friluftsområde. Med utgangspunkt i strategi for fritidsbebyggelse og kriterier for vurdering av områder foreslås det at området tilbakeføres fra Fritidsbebyggelse til LNF.	

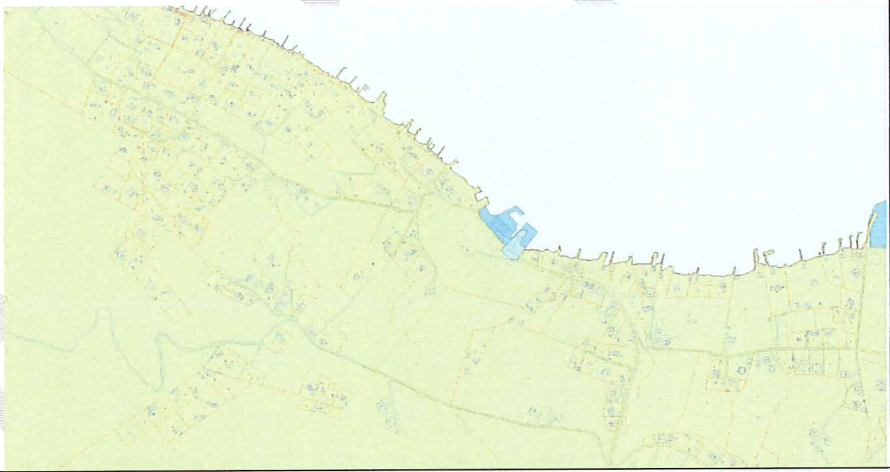
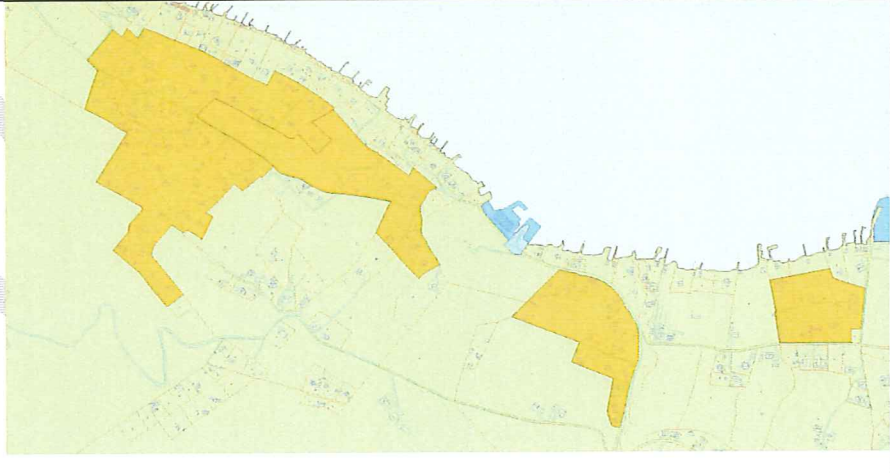
Felt	Bersagel, Loddervik
Grunneier:	Ivar Loddervik
Gjeldende kommuneplan: Formål fritidsbebyggelse	
Forslag Ny kommuneplan Deler av området (15 daa) foreslås endret fra fritidsbebyggelse til grøntstruktur. I tråd med vedtatt reguleringsplan.	
Utsnitt av plan 94302	
Fakta og begrunnelse for endring: Området er 15 dekar og inneholder et garasjebygg nær hovedveien. Området ligger i sin helhet innenfor godkjent reguleringsplan. Bebyggelsesplan for østre del av hytteområdet ved Loddervik, Bersagel, Plan ID 94302 ble satt i kraft 19.10.1994. Endringen er å se på som en retting til gjeldende plansituasjon.	

Felt	Usken
Grunneier:	Gnr. 96 bnr. 2 m fl Sameie med 22 deltakere
Gjeldende kommuneplan: Formål fritidsbebyggelse	
Forslag ny kommuneplan: Oppdatere kommuneplankartet med grøntstruktur ihht vedtatt reguleringsplan.	
Fakta og begrunnelse for endring: Området er regulert og endring er å oppgradere iht plansituasjon. I nordre del er arealet justert, tatt ut det som ligger i 100 m beltet, utvidet overfor eksisterende tomt. (mer)	

Felt	Usken sør
Grunneier:	Sameie med 24 medlemmer.
Gjeldende kommuneplan:	
Formål fritidsbebyggelse	
Forslag ny kommuneplan:	
Oppdatere kommuneplankartet med grøntstruktur ihht vedtatt reguleringsplan.	
Fakta og begrunnelse for endring: Området er regulert i Plan (mer) Endringen er å se på som en retting til gjeldende plansituasjon.	

b) Fra LNF til fritidsbebyggelse i kommuneplanen- forslag om nye områder

I strategiarbeidet er det gjort en kartlegging som viser at svært mange av hyttene i Sandnes ligger i LNF- områder i kommuneplanen. Prosjektgruppen anser det likevel ikke som hensiktsmessig å foreta *omfattende* grep for å oppdatere kart mer i tråd med dagens bruk. Vurderingen er at områdekvaliteten best ivaretas gjennom å videreføre et strengt regime i disse sårbare naturområdene. Unntaket gjelder noen områder som i dag oppfattes som rene hytteområder, hvor en regulering av områdene vil kunne gi grunneierne mer forutsigbarhet ift mulig fortetting, samt mer ordnede VVA forhold. I denne omgang foreslås å finne løsning for område Li. Samtidig vil prosjektgruppen anbefale at også andre utpregede «hyttefeltene» i LNF-områder vies oppmerksomhet fremtidige kommuneplanrevisjoner. Den store utfordringen er å sikre gode fellesanlegg, infrastruktur og adkomst når områdene ligger i LNF.

Felt	Listranda
Grunneier:	Grunneiere: Mange
Gjeldende kommuneplan: Formål: LNF	
Forslag ny kommuneplan: Endre formål på deler av området fra LNF til fritidsbebyggelse. Antall daa:	
Fakta og begrunnelse for endring: Område Li har i dag en sammensatt arealbruk med bolig, landbruk, friområde, småbåthavn og fritidsbolig. Til tross for å være et LNF område er dette et av de tettest bebygde hytteområdene i Sandnes. VA, adkomst og vei er ikke tilstrekkelig utbygd for å betjene bebyggelsen pr i dag. Mulige løsninger på infrastrukturutfordringene ble utredet i forrige revisjon av kommuneplanen. I Temarapport til kommuneplanens arealdel ble det vist til 3 ulike alternativer:	

1. Ingen utbygging og heller ingen løsning på vei og VA forhold.
2. Ingen ny utbygging og Sandnes kommune dekker kostnader for utbedring av vei og VA.
3. Begrenset utbygging som kan finansiere behov for oppgradering av vei og VA. Det ble estimert behov for ca 60- 100 boliger for å få økonomi til gjennomføringen.

Rådmannen kunne ikke anbefale en storstilt utbygging av boliger¹⁰ i et område uten tilfredsstillende kollektivdekning. Området fikk dermed ingen løsning i gjeldende kommuneplan. Gjeldende kommuneplan har bestemmelse om at det skal utarbeides en områdeplan for Li, men denne er ikke prioritert i økonomiplaner og plansjefen fraråder oppstart av et slikt planarbeid. Et kommunalt drevet planarbeid i dette området, med mange ulike grunneierinteresser, blir pekt på som *svært* krevende.

I kartleggingen av områder med hyttebebyggelse er Li pekt på som et område som har utpreget karakter av å være et hytteområde. Dette gjelder særlig de vestre deler, vest for Li kai. I tråd med strategi for fritidsbebyggelse anbefaler derfor prosjektgruppen at området vurderes for omdisponering fra LNF til fritidsbebyggelse. En omdisponering anbefales for å sikre en forvaltning av område i tråd med faktisk bruk. Samtidig foreslås å legge ut tilstrekkelig med arealer til å løse noen av utfordringene knyttet til vei og VA som er pekt på gjennom flere kommuneplanrevisjoner. Ved å tilrettelegge for noe ny hyttebygging, gjennom fortetting og utvidelse av areal, kan det gis rekkefølgekrav som sikrer opparbeiding av tilfredsstillende infrastruktur. Størrelsen på areal som må legges ut og endelig formål, må avklares i kommuneplanen. Kartskissene er ment som en illustrasjon. I øst kan det være aktuelt å legge ut kombinert formål, da området også har tunge innslag av bolig i dag.

For å lykkes med et slikt grep kreves en grundig vurdering av kostnader, et avtaleverk og helhetlig plan for gjennomføring.

¹⁰ Fritidsbebyggelse ble ikke vurdert den gang.

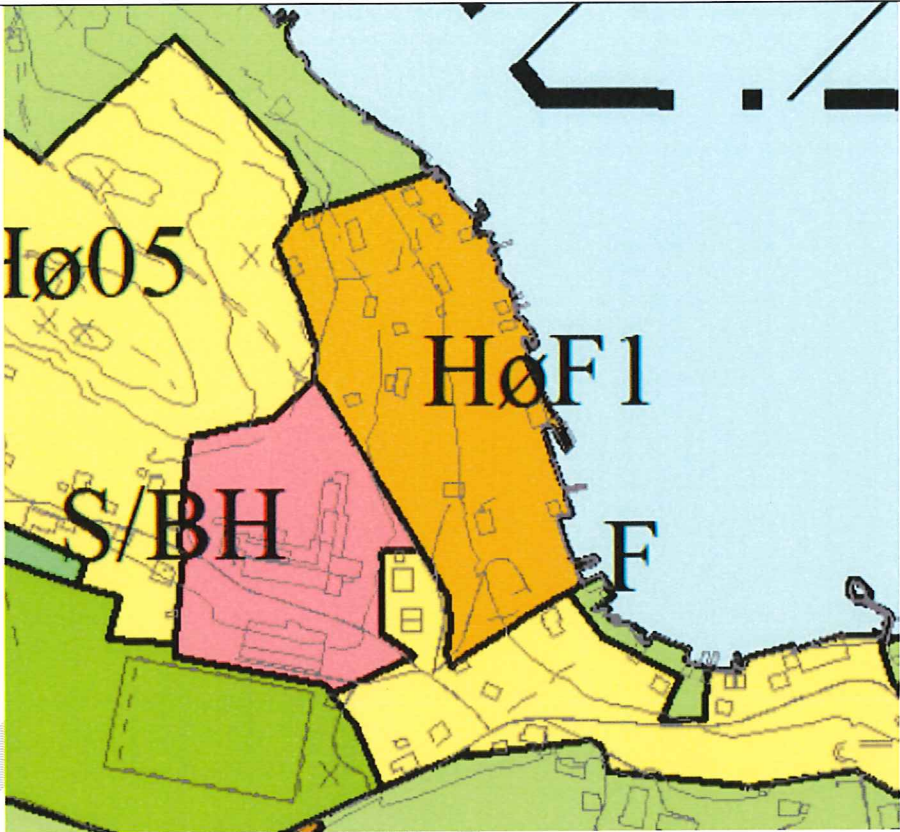
c) Vurdering av arealinnspill KP 2015-2030

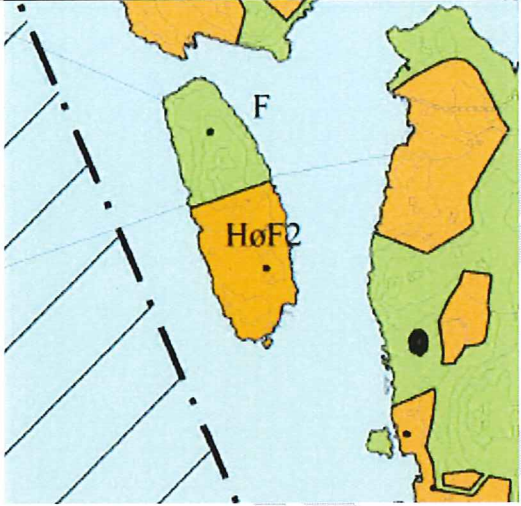
For å lande Kommuneplan for Sandnes 2015-2030 ble det meklet på en rekke tema. På tema som gjaldt fritidsbebyggelse og småbåthavner hadde bystyret vedtatt å mekle på følgende punkter:

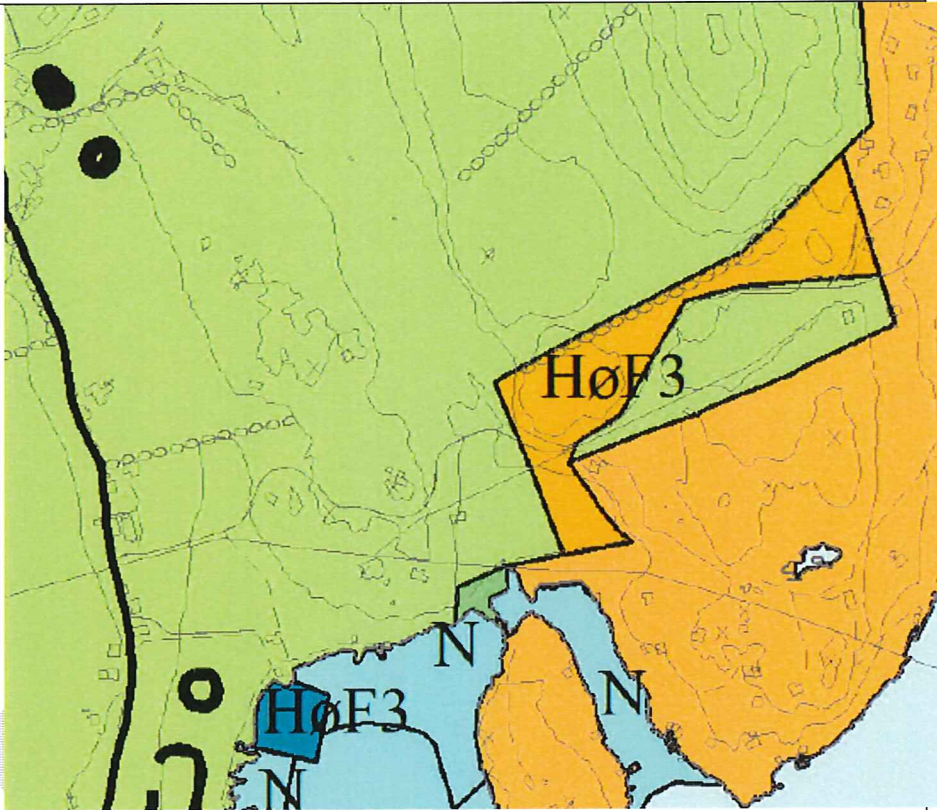
- HØF1- Fritidsbebyggelse Apalstø
- HØF2- Fritidsbebyggelse Foreholmen
- HØF3- Småbåthavn og fritidsbebyggelse Engjavika/Bergsagel
- HØF4- Småbåthavn Dreggjavik/Bergsagel
- HØF5- Fritidsbebyggelse Brevik

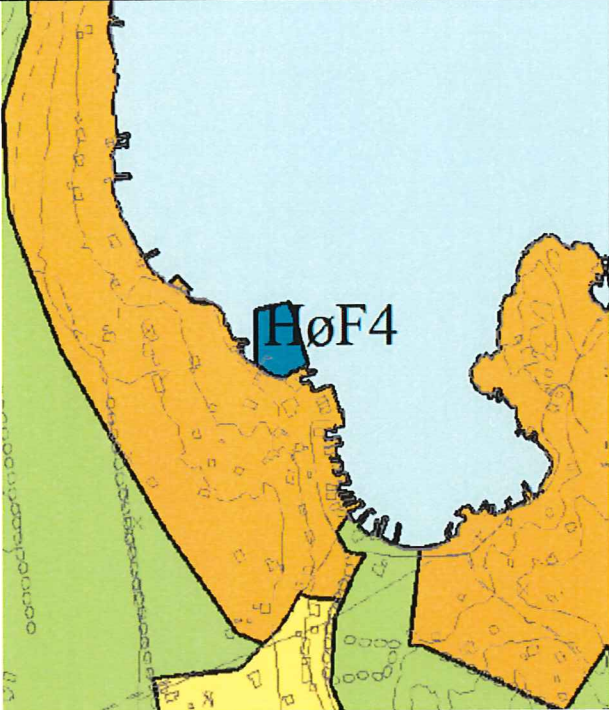
Disse forslagene til arealdisponering hadde alle innsigelser ved seg, enten fra Fylkeskommunen eller Fylkesmannen, eller begge. I den avsluttende fasen av meklingen ble det enighet om å trekke forslagene ut. Forslagene ble altså *ikke tatt stilling til* av overordnede myndigheter. Overordnede myndigheter ønsket å avvente behandling i påvente av en mer helhetlig strategi for fritidsbebyggelse i Sandnes. Dette ble akseptert av Sandnes kommune og forslagene ble formelt trukket.

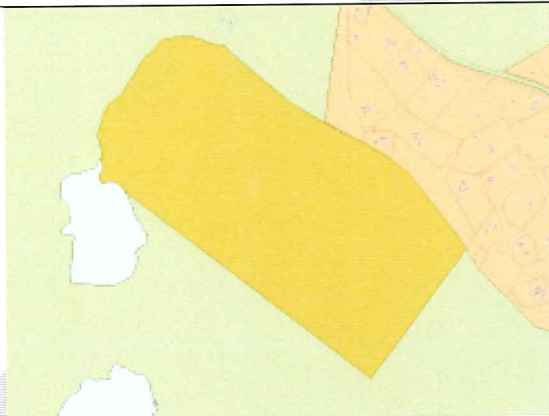
Prosjektgruppen har vurdert forslagene HØF1- HØF5 med utgangspunkt i foreslåtte strategier og kriterier for vurdering av nye områder. Gjennomgangen er å betrakte som innspill til pågående kommuneplanrevisjon. Gjennom høring av ny kommuneplan for Sandnes vil regionale myndigheter måtte ta stilling til forslagene.

Felt	Apalstø (HøF1)
Grunneier/område	Apalstø/Høle. Apalstø hytteeierlag v/ Sjur Lærdal m.fl. Flere grunneiere, fritidseiendommer
Gjeldende kommuneplan:	LNF
Forslag: Fritidsbebyggelse Ca 30 dekar	
Fakta og vurdering	Problemstillinger: - Problemstilling knyttet til kyststi sentral og trolig motivasjon til forslagsstiller. - Ligger tett opp til senterområder på Høle, bør ha en langsiktig utvikling til grunn for arealdisponering. - Utfordrende å blande fritidsbebyggelse inn i senterområder, men samtidig blir LNF i nærheten av sentrale områder sett på som fremtidig potensial for utvidelse. - Ved å foreslå en begrenset utbygging kan man få til bedre løsninger enn i dag. Stiller krav til kyststi, allmenhetens tilgang etc. - Innsigelse fra FK, akseptert av FM v/høring av KP 2015- 2030

Felt	Foreholmen (HøF2)
Grunneier/område:	Foreholmen, Høle Gnr. 93 bnr. 1. Eiendommen eies av et sameie på 14 personer. Forslagsstiller er Hege A. Lunde og Ove Lunde v/ Sivilark. Leif Larsen
Gjeldende kommuneplan:	LNF
Forslag:	Fritidsbebyggelse, 2 nye hytter 20-30 m fra vannkanten, med to nye båtfester (som fortetting) på gnr. 93, bnr. 1, søndre del av Foreholmen. 
Fakta og vurdering:	Problemstillinger: - Lang historie. Kan ikke se at nye forhold har kommet opp. - Innsigelse fra både FM og FK i høring av KP 2015-2030.

Felt	Engavika Bersagel (HøF3)
Grunneier/område:	Favoritthyppen As v/ Teknaconsult Gnr 88, bnr 11 m.fl. Grunneier Ola Tangen
Gjeldende kommuneplan:	LNF
Forslag: Fritidsbebyggelse og småbåthavn.	
Fakta Begrunnelse	Problemstillinger: - Viktig kultur- og naturlandskapsområde. - VA utfordrende i eksisterende hytteområde, dårlig adkomst - Potensial for fortetting i eksisterende område bør undersøkes, kan utvidelse bidra til å løse allmenn tilgang og grønt? - En stor grunneier vil gjøre det enklere å få til regulering av området. - Småbåthavn særlig konfliktfylt. Bør hytteområde vurderes uavhengig av båtplassen? - Innsigelse fra både FM og FK i høring av KP 2015-2030.

Felt	Dreggjavika Bersagel (Høf4)
Grunneier. Område	Brannvesenets ferieheim
Gjeldende kommuneplan	Sjø. Området grenser i sørøst til regulert herberge- og bevertningssted.
Forslag: Ny småbåthavn i tilknytning til Brannvesenets ferieheim.	
Fakta og vurdering	Problemstillinger: - Viktig å sikre allmenne friluftsinnteresser. - Adkomst og parkering viktig tema. - Som generell strategi: utvidelse av eksisterende småbåthavner kan være å foretrekke fremfor nye inngrep. - Innsigelse fra FK, akseptert av FM v/høring av KP 2015- 2030

Felt	Breivik (HØF 5)
Grunneier. Område	Gnr. 88 bnr. 4 Grunneiere: Mari Helene Bersagel, Tone Skuseth
Gjeldende kommuneplan: LNFR	
Forslag: Fritidsbebyggelse. 76 da utvidelse av et eksisterende hyttefelt. 300-600 m fra sjø. Manglende småbåthavner gjør egen båtplass utelukket.	
Fakta og vurdering	Problemstillinger: - Mindre konfliktfylt område, tilbaketrukket fra strandsonen - Kupert, bør evt. stille krav til hytter, utforming og innpassing til terreng - Viktig med samlet plan - Uten krav om båtplass!? - Vurdere området mer helhetlig. - Innsigelse fra både FM og FK i høring av KP 2015-2030, særlig problematisk med kobling til konfliktfylt forslag om båthavn i Breivik

Vedlegg 2. Bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelser til kommuneplanen gir den nødvendige juridiske hjemmelen for å styre forvaltningen av fritidsboliger. Føringerne bør være tydelige og legge grunnlag for en forutsigbar forvaltning. Under følger gjeldende kommuneplanbestemmelser. Der prosjektgruppen foreslår endringer er det synliggjort. Gjennomgang av hele bestemmelsesheftet er et eget prosjekt knyttet til ny kommuneplan. Innspillene fra prosjektgruppen oversendes dette arbeidet.

Aktuelle bestemmelser i kommuneplanen

Merknader og forslag til endring

§ 1.11 Krav om tilknytning til offentlig vann og avløp (pbl § 11-9, pkt 3 jfr § 27-1) I alle områder hvor offentlig vann og avløp er eller blir gjort tilgjengelig, er det i henhold til pbl §§ 27-1 og 27-1,2 og 4. ledd, tilknytningsplikt. Dette gjelder også for fritidsbebyggelse jfr. Pbl § 30-6. Ved tilknytning til offentlig vann og avløp stilles det krav om definerte løsninger i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende regelverk.	Ingen endring foreslås.
§ 4 Områder for fritidsbebyggelse Bestemmelsene i § 4 gjelder ikke for områder som er regulert. For reguleringsplaner som ikke angir utnyttelse gjelder imidlertid bestemmelsene i § 4.	Gjennomgang av bestemmelsene bør resultere i enklere struktur og tydeligere bestemmelser på det som gjelder fritidsbebyggelse. Viktig å ha et klart skille mellom Kap 4 (Fritidsbebyggelsen) og kap 7 (LNF områder).
4.1. Mindre utbyggingstiltak som ikke krever ytterligere plan (pbl § 11-10, pkt. 1) Plankravet i 1.2 gjelder ikke for erstatning av bygg/tiltak som er lovlig oppført, og heller ikke tilbygg/påbygg til disse, samt bod og terrasse, forutsatt at disse ligger innenfor de rammer som fremkommer av reglene i §§ 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 og 4.6.	Gjennomgang av bestemmelsene bør resultere i enklere struktur og tydeligere bestemmelser på det som gjelder fritidsbebyggelse. Bør søke å unngå for mange kryssreferanser til andre paragrafer.
4.2. Plassering og utforming av tiltak (pbl § 11-9, pkt. 5 og 6) Ved plassering av tiltaket skal det legges vekt på tilpasning til eksisterende terreng og vegetasjon, synlighet i landskapet, og at naturen i området ikke blir skadelidende. Tiltaket skal ikke plasseres på markerte terrengformasjoner. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i utgangspunktet bevares. Tiltak skal ha god arkitektonisk kvalitet, og innordne seg landskapet på en mest mulig dempet måte. Eventuell endring av terreng skal fremkomme ved søknad om byggetillatelse. Bygg skal utformes med takfall på tvers av lengste fasadelengde, og parallelt med kotene i terrenget. Ved valg av farge skal det nyttes farger som ikke fremhever tiltaket i forhold til omgivelsene. Det skal ikke benyttes reflekterende overflater.	Bestemmelsen bør tydeliggjøres. Forvaltningen av bestemmelsen må også ta utgangspunkt i strategi for fritidsbebyggelse, både overordnede strategier og kriterier for vurdering av områder og tiltak.

Hensynet til tilgjengelighet for allmennheten, samt tilgangen til og langs 100 meters beltet i sjø og vassdrag må sikres. Innhegning er ikke tillatt (§ 11-9, pkt. 6). Alle høyder regnes i henhold til sentralt regelverk (jfr MD-veileder T-1459).	
4.3. Utforming av fritidsboliger og bod (pbl § 11-11, pkt. 1) Høydeangivelse fritidsboliger: Tak: • Saltak: Maksimal mønehøyde 5,5 meter og maksimal gesimshøyde 3,8 meter. Takfall på minst 23 grader. • Pulttak: Største gesimshøyde maksimalt 4,5 meter, og minste gesimshøyde maksimalt 3,5 meter. • Flatt tak: Største gesimshøyde maksimalt 3,5 meter. Andre takformer kan tillates innenfor tilsvarende rammer. Takutstikk mer enn 1 meter regnes med i tillatt areal. Høydeangivelse bod: Bod tillates med maksimal mønehøyde 3 meter, og gesimshøyde 2,5 meter. Der bod sammenbygges med fritidsbolig, gjelder høyder angitt for fritidsboliger. Kjeller, underetasje: Kjeller tillates ikke i 100 meters beltet til sjø, vann og vassdrag. Utenfor 100 meters beltet tillates kjeller dersom dette kan tilpasses terrenget på en god måte. Rom for varig opphold i kjeller tillates ikke. Dersom det tillates kjeller kan det ikke oppføres bod. Kjeller i denne sammenheng defineres som volum under gulv i 1 etasje med høyde fra terreng/gulv til underkant gulv på min 1.3 m.	<i>Forvaltningen av bestemmelsen må også ta utgangspunkt i strategi for fritidsbebyggelse, både overordnede strategier og kriterier for vurdering av områder og tiltak.</i> <i>Behov for å presisere bestemmelse for Kjeller og underetasje. Ulik forståelse av denne.</i>
4.4. Utforming av terrasser (pbl § 11-11, pkt. 1) Terrasser tilpasses terrenget på en god måte. Det tillates ikke terrasser høyere enn gjennomsnittlig 0,5 meter over planert terreng og ikke større enn 30 m². Terrasser skal knyttes til fritidsbolig, det tillates ikke frittliggende terrasser. Plasseringen skal ikke hindre allmenn ferdsel. Inntil 12 m² av terrasse ut fra hyttevegg kan overbygges. Overbygd terrasse regnes ikke med i bruksarealet angitt for hytte/bod.	<i>Ingen endringer foreslås.</i>
4.5. Sonen nærmere enn 100 meter fra sjø eller spesifiserte vassdrag (pbl § 11-9, pkt. 5) 4.5.1. Fritidsboliger Lovlig oppførte fritidsboliger nærmere sjøen eller spesifiserte vassdrag enn 100 meter inngår i	<i>Behov for gjennomgang for å rydde opp i uklarheter. Se egen klargjøring av dagens regelverk.</i>

byggeområdet. Allemannsretten og hensynet til naturkvaliteter /kulturlandskapet skal være ivaretatt på en tilfredsstillende måte. Erstatningsbygg og tilbygg til eksisterende fritidsboliger tillates med samlet bruksareal på inntil 60 m2 med tillegg av bod inntil 14 m2. Bruksarealet for fritidsboligen kan utvides til 70 m2 forutsatt godkjent avløpsanlegg. Det tillates kun en boenhet per fritidsbolig.	
4.5.2. Brygger Lovlig oppførte brygger tillates erstattet med en bredde inntil 2m. Lengde ut i sjø er avhengig av dybdeforholdene på stedet, slik at adkomst for en båt på nøktern størrelse sikres. Det skal vektlegges tilpasning til synlighet i landskapsbildet og at ferdselsforhold på land og vann ikke blir skadelidende.	<i>Forslag om å presisere: Brygger må ikke hindre naboeiendommens tilflottsrett. Også vurdere presisering av hva som ligger i nøktern båtstørrelse.</i>
4.5.3. Naust (pbl § 11-9, pkt. 5) Eksisterende lovlig oppførte naust inngår i planen. Erstatning for lovlig oppført naust tillates der eksisterende bygg ikke er bevarings- eller verneverdig. Nye allerede godkjente naust/erstatningsnaust kan oppføres med BRA inntil 35 m2, mønehøyde inntil 4,5 meter og takfall minst 23 grader. Naustet skal ikke inneholde rom til varig opphold. Vindusflate på naust skal ikke være større enn 1m2. Det tillates ikke innlagt vann eller etablering våtrom/toalettanlegg. Ved oppføring av naust skal det sikres fri ferdsel for gående langs sjøen, primært i framkant av bygget.	<i>Ingen endringer foreslås.</i>
4.6. Sonen utenfor 100 meter fra sjøen eller vassdrag (pbl § 11-9, pkt. 5) Lovlig oppførte fritidsboliger kan oppføres med bruksareal på inntil 80 m2. I tillegg kan det oppføres bod med bruksareal inntil 18 m2. Boden bør bygges sammen med fritidsboligen, men ikke lengre borte fra fritidsboligen enn 6 meter. Bruksarealet for fritidsboligen kan utvides til 90 m2 forutsatt godkjent avløpsanlegg.	<i>Må presiseres, jfr kobling til 4.5.1 og kommentarer over.</i>
4.7 Parkering Det skal etableres parkering på egen eiendom. Der det ikke kan etableres parkering på egen eiendom, må det foreligge tinglyst rett til parkering på egen grunn før tillatelse til erstatningshytt kan gis.	<i>Må presiseres.</i> <i>Annen manns grunn eller egen grunn? Bør elbil omtales? Noe om vei generelt?</i>
§ 7 LNF-OMRÅDER 7.1. Unntak fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø (pbl § 11-11, nr. 4) I 100-metersbeltet langs sjø kan eksisterende landbruksbebyggelse utvides.	<i>Ingen endringer foreslås.</i>

Ny landbruksbebyggelse kan oppføres i 100-metersbeltet der det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen, og der lokaliseringen er nødvendig av hensyn til den næringsmessige landbruksproduksjon. Landbruksveier omfattes av byggeforbudet. I områder i 100 m beltet langs sjø vist med hensynssone – friluftsinnteresser (F), kan enkle tiltak som bygger opp om områdenes funksjon for friluftsbuk tillates. Dette gjelder toalett, renovasjonsinnretninger, turstier, og tilkomst med universell utforming til strandlinjen. Eventuelle p-plass for allmennheten for tilkomst til disse områdene kan anlegges ved eksisterende veger, på vilkår av at det unngås vesentlige ulemper for landbruk, landskap, natur- og kulturmiljøer, og øvrige arealbruksinteresser, men må behandles som selvstendige saker. Tilkomst til strandlinjen bør tilrettelegges.	
7.2. Forbud mot tiltak i vassdragsbeltet (pbl § 11-11, nr. 5) I 100 m-beltet i nærmere avgrensede deler av vassdragene Figgjo, Ims-Lutsi og Storåna, er det av hensyn til landskap og natur ikke tillatt med nye landbruksveier og masseuttak i utmark (areal som ikke er dyrka eller gjødsla). Forbudet er avgrenset til klasse 3-sonene (jf. miljøplanen) rundt vann og tjern innenfor Marka-avgrensningen av Ims-Lutsi-vassdraget, og ellers innenfor Figgjovassdragets hovedløp, samt Skas-Heigre-kanalen, og Storåna/Høylandskanalen hovedløp t.o.m. Bråsteinsvatnet. I områder i 100 m beltet langs vassdrag spesifisert som hensynssone F (friluftsinnteresser), kan enkle tiltak som bygger opp om områdenes funksjon for friluftsbuk tillates i medhold av planen. Dette gjelder toalett, renovasjonsinnretninger, turstier, og tilkomst med universell utforming til strandlinjen. Eventuelle p-plass for tilkomst for allmennheten til disse områdene kan anlegges ved eksisterende veger, på vilkår av at det unngås vesentlige ulemper for landbruk, landskap, natur- og kulturmiljøer, og øvrige arealbruksinteresser, men må behandles som selvstendige saker. Tilkomst til strandlinjen bør tilrettelegges.	<i>Mulig å forkorte, andre avsnitt er samme som 7.1</i>
7.3. Bestemmelser om eksisterende spredt bolig- og fritidsbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2) 7.3.1. Lokalisering (pbl § 11-9, pkt. 1) Lovlig oppført bolig- og fritidsbebyggelse i LNF-områder defineres som spredt bebyggelse i samsvar med § 11-7, nr 5 b. Lokalisering er vist med	<i>Ingen endringer foreslås.</i>

bygningsskroppens avgrensning i kommuneplankartet. Nye boenheter/boliger tillates ikke.	
7.3.2. Boligbebyggelse (boligeiendommer) (pbl § 11-9, pkt. 5) Erstatningsboliger, tilbygg, påbygg eller underbygning på eksisterende lovlig etablert bolig kan tillates med inntil 150 m2 samlet BYA i 100-metersbeltet til sjø og spesifiserte vassdrag (jf. temakart naturmiljø). Utenfor 100-metersbelte tillates en størrelse på 200 m2 samlet BYA. Erstatningsbolig må plasseres på samme sted som eksisterende bebyggelse.	Ingen endring foreslås.
7.3.2.1. Terrasse Det tillates oppført maksimalt 50 m2 terrasse når denne er sammenbundet med bolig og hvor høyden er mer enn 50 cm over bakken. Dette i tillegg til boligens bebyggelse areal.	Ingen endringer foreslås.
7.3.2.2. Garasje. Det tillates frittliggende garasje/carport/bod på maksimal størrelse 50 m2 samlet BYA, maksimal gesimshøyde på 3,0 m og maksimal mønehøyde på 4,5 m, begge målt fra overkant garasjeglulv. Det kan tillates flere bygg innenfor denne ramme, dersom dette totalt ikke overstiger 50 m2 BYA.	Ingen endringer foreslås.
7.3.3. Fritidsbebyggelse (pbl § 11-9, pkt. 5) For erstatning av lovlig bygg, og for tilbygg, påbygg og bod til lovlig etablert fritidsbebyggelse og lovlig etablerte brygger gjelder tilsvarende som i § 4 med følgende unntak: 1. Bod til eksisterende fritidsbolig tillates ikke i 100-metersbeltet til sjø og spesifiserte vassdrag. 2. Fritidsboliger utenfor 100- metersbeltet til sjø og spesifiserte vassdrag. Her begrenses størrelsen til 70 m2 BRA og bod inntil 16m2 BRA.	Behov for presisering.
7.4. Garasje på gårdsbruk (pbl § 11-9, pkt. 5) For hver boenhet på gårdsbruket tillates det etablert en garasje med bebygdareal på 50 m2, maksimal gesimshøyde på 2,75 m og maksimal mønehøyde på 4,5 m, begge målt fra overkant garasjeglulv.	Samkjøre gesimshøyde for garasje 3.0m?
7.5. Terrasse på gårdsbruk (pbl § 11-9, pkt. 5) Det tillates oppført maksimalt 50 m2 terrasse når denne er sammenbundet med bolig og hvor høyden er mer enn 50 cm over bakken.	Ingen endringer foreslås.
7.6. Framtidig område for universitet/offentlig tjenesteyting (AU52) Området skal omdisponeres til offentlig tjenesteyting knyttet til aktivitetene ved Høyland Forsøksgård	Egen bestemmelse til området, ikke her?

(høyskole/undervisning kombinert med forskning). Hensynssoner for flom og vernet vassdrag inngår i området. Det skal sikres grønnkorridor mellom regional grønnstruktur og Høylandsåna.	
Grad av fortetting	BEHOV FOR NY BESTEMMELSE?

UTKAST

