

# Høringsuttalelse — Forslag til kommuneplan for Sandnes 2027–2042

|                     |                                                                                 |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fra</b>          | Sandnes Hytteforening (org.nr. 995 821 834)                                     |
| <b>Til</b>          | Sandnes kommune, postmottak@sandnes.kommune.no / høringsskjema SAK-144          |
| <b>Sak</b>          | Forslag til kommuneplan 2027–2042, offentlig ettersyn (kommunestyret sak 18/26) |
| <b>Dato</b>         | Sandnes, juni 2026                                                              |
| <b>Høringsfrist</b> | 1. juli 2026                                                                    |

## Innledning og hovedbudskap

Sandnes Hytteforening er paraplyorganisasjon for hytteeiere og hyttelag i Sandnes kommune. Foreningen ble stiftet i 1972 og arbeider for hytteeierne felles interesser overfor offentlige og private instanser.

Foreningen støtter kommunens mål om å ivareta Sandnes som hyttekommune og om en bærekraftig hyttepolitikk som tar vare på natur- og kulturverdier og allmenne interesser. Skal denne politikken lykkes, må kommuneplanen samtidig gi eksisterende hytteeiere rammer som er forutsigbare, forholdsmessige og mulige å forstå uten juridisk spesialkompetanse. Bestemmelsene bør dessuten bygge på reell medvirkning fra dem reglene gjelder for.

Uttalelsen omtaler åtte tema. Fire av dem ber vi kommunen prioritere og besvare særskilt i høringsoppsummeringen:

1. praktiseringen av tilknytningsplikten for vann og avløp,
2. samordning av reglene om erstatning og gjenoppføring i strandsonen og i LNF-områder,
3. retting av den materielle innstrammingen og de interne motsetningene i parkeringsbestemmelsen, og
4. reell medvirkning før bestemmelsene til fritidsbebyggelse låses for tilleggshøring.

De øvrige fire temaene er presiseringer vi mener bør med, men som veier mindre tungt enn hovedkravene. Til slutt omtaler vi kort renovasjon og beredskap som oppfølgingssaker.

## 1. Tilknytningsplikt til offentlig vann og avløp (§ 2.2)

Vi vil først rydde i et inntrykk som lett kan oppstå: § 2.2 er ikke en ny regel. En tilsvarende plikt til å knytte fritidsbebyggelse, både ny og eksisterende, til offentlig vann og avløp følger allerede av

gjeldende kommuneplan (§ 1.10). Forslaget viderefører i hovedsak bestemmelsen i gjeldende kommuneplan. Bestemmelsen er likevel den i planen som kan få størst direkte økonomisk betydning for den enkelte hytteeier, og vår innvending gjelder ikke prinsippet, men forutsigbarheten i hvordan plikten praktiseres.

Foreningen støtter tiltak som hindrer forurensning og sikrer forsvarlige avløpsløsninger. Samtidig er § 2.2 svært kortfattet. Den sier ikke når plikten utløses for en eksisterende hytte, hvordan kommunen vurderer om kostnaden blir uforholdsmessig, eller hvordan nyere og godkjente private anlegg skal telle med. For den enkelte kan et pålegg innebære svært høye kostnader, og da er det rimelig å vente at vilkår og kostnader er kjent på forhånd.

Vi ber kommunen sørge for at praktiseringen blir forutsigbar. De kommunale retningslinjene for vann og avløp bør oppdateres og gjøres offentlig tilgjengelige, slik at de beskriver når en tilknytningssak tas opp, hvordan den behandles, og hvilke saksbehandlingsrettigheter eieren har, herunder rett til forhåndsvarsel, innsyn, begrunnelse og klage. Retningslinjene bør oppgi etterprøvbare normalkostnader eller kostnadsnivåer for ulike områder, med en forklaring av hvilke kostnadselementer som inngår. I den enkelte saken bør kommunen legge den samlede kostnaden for eiendommen til grunn, vurdere eksisterende godkjente anlegg, nylige investeringer og den faktiske forurensningsrisikoen, og se på felles eller alternative løsninger før pålegg gis. Før pålegg gis, bør kommunen dokumentere en teknisk gjennomførbar tilknytningsløsning og redegjøre for hvordan nødvendige rettigheter over annen manns grunn faktisk kan sikres; slike rettigheter må være reelt sikret, ikke bare forutsatt. Der eksisterende hytter får store kostnader, bør det finnes rimelige overgangsordninger og mulighet for trinnvis gjennomføring.

Når kommunen krever tilknytning i den enkelte saken, bør avgjørelsen treffes skriftlig og begrunnet, med opplysning om klageadgang og en konkret redegjørelse for hvordan kostnader, eksisterende løsninger, helse- og forurensningsrisiko og mulige alternativer er vurdert.

Vi ber kommunen uttrykkelig legge til grunn unntaksadgangen i plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2 ved praktiseringen av § 2.2. Der den samlede kostnaden for eiendommen etter en konkret, teknisk og stedlig vurdering blir uforholdsmessig stor, eller særlige hensyn tilsier det, bør kommunen vurdere å godkjenne en annen forsvarlig vann- og/eller avløpsordning fremfor å gi pålegg om tilknytning. Kostnadsvurderingen bør omfatte hele tiltaket — ikke bare tilknytningsgebyret — herunder privat stikkledning, prosjektering, grunn- og anleggsarbeid i krevende terreng, eventuell pumpe eller andre særskilte tekniske løsninger, og kostnader og risiko knyttet til nødvendige rettigheter over annen manns grunn. Lang avstand til nærmeste tilknytningspunkt, krevende terreng og topografi er nettopp slike forhold som kan gjøre kostnaden uforholdsmessig.

Dersom kommunen likevel mener at tilknytning skal kreves i saker med høye kostnader, ber vi om at lovlige og forutsigbare kostnadslempende tiltak vurderes i oppfølgingen av planen — for eksempel overgangsfrister, trinnvis gjennomføring og betalingsavtaler. Eventuelle reduserte eller differensierte tilknytningsgebyrer må forankres i kommunens gebyrforskrift innenfor rammene av forurensningsforskriften § 16-5, som blant annet åpner for lavere sats der eieren allerede har betalt refusjon eller godkjente opparbeidelseskostnader, slik at ingen belastes dobbelt. En eventuell tilskudds- eller utjevningsordning for eiendommer som rammes særlig hardt hører hjemme i kommunens budsjett og økonomiplan, ikke som en bestemmelse i arealdelen.

## **2. Erstatning og gjenoppføring i strandsonen og i LNF (§ 1.1, § 12.2, § 12.3, § 29 og § 38)**

Et tilbakevendende spørsmål for medlemmene er om en lovlig oppført hytte kan rives og erstattes, eller bygges opp igjen etter brann eller skade, uten dispensasjon. Planforslaget gir etter vårt syn ikke et klart svar når hytta ligger nærmere enn 100 meter fra sjøen.

Bildet er sammensatt. § 1.1 unntar påbygg, tilbygg og erstatning av fritidsbolig fra kravet om reguleringsplan så lenge tiltaket holder seg innenfor rammene i § 29 eller § 38.2. § 38 fastsetter på den ene siden at bebyggelse nærmere enn 100 meter fra sjø ikke oppfattes som spredt LNF. På den andre siden står det umiddelbart etterpå at erstatning og gjenoppføring av eksisterende bebyggelse på samme sted tillates innenfor rammene i bestemmelsen. Langs vassdrag gir § 12.3 et uttrykkelig unntak for erstatning av lovlig oppført bebyggelse. Et tilsvarende unntak finnes ikke i § 12.2 for sjø der plankartet ikke viser en egen byggegrense. Summen er at det for de sjønære hyttene er uklart om erstatning og gjenoppføring kan skje direkte etter planen, eller om tiltaket fortsatt krever dispensasjon.

Vi ber kommunen samordne § 1.1, § 12.2, § 12.3, § 29 og § 38 slik at rettsvirkningen kan leses direkte av bestemmelsene, og klargjøre uttrykkelig om erstatning og gjenoppføring på samme sted innenfor 100-metersbeltet mot sjø krever dispensasjon eller kan skje direkte etter planen. Dersom meningen er at slike tiltak skal kunne gjennomføres direkte, foreslår vi at § 12.2 får et unntak etter samme mønster som § 12.3, eksempelvis for «erstatning av lovlig oppført bebyggelse», med de vilkårene kommunen mener er nødvendige av hensyn til landskap, natur, ferdsel og privatisering. Det bør samtidig klargjøres om «erstatning» og «gjenoppføring» har ulik rettslig betydning i denne sammenhengen, ettersom § 1.1 bare bruker «erstatning», mens § 38 bruker begge begrepene; dette kan ha betydning for om gjenoppføring etter brann eller naturskade omfattes av unntaket fra plankravet. Vi ber dessuten om at det klargjøres hva som gjelder for mindre tilbygg, påbygg, bod og tilgjengelighetstiltak i de samme områdene. En entydig regel her vil spare både kommunen og hytteeierne for unødvendige dispensasjonssaker.

## **3. Parkering og atkomst (§ 1.3 og § 29.5)**

Parkering og atkomst hører til de mest konkrete utfordringene i mange etablerte hytteområder, og forslaget innebærer på dette punktet en reell innstramming sammenlignet med gjeldende plan. Mange av disse feltene ble etablert uten krav om bilatkomst eller parkering på egen tomt, og bestemmelsene bør ta hensyn til de forutsetningene som gjaldt da feltene ble etablert — ikke bare til nyetableringer.

I dag står kravet om parkering ved erstatningshytte som en retningslinje, og gjeldende plan åpner uttrykkelig for at kravet kan løses gjennom avtale om parkering på annen grunn. I forslaget er kravet gjort til en bindende bestemmelse. Den uttrykkelige adgangen i gjeldende plan til å dokumentere parkering på annen grunn er ikke videreført, selv om forslaget fortsatt åpner for felles parkering. § 29.5 fastsetter dessuten at parkeringsareal «alltid» skal vises i reguleringsplan. Det står i et uavklart forhold til § 1.1, som nettopp kan tillate en erstatningshytte uten reguleringsplan. I dette, eldre hyttefelt kan et krav om to individuelle parkeringsplasser på egen tomt være fysisk umulig å oppfylle, samtidig som en fellesløsning kan være avhengig av private rettigheter som den enkelte hytteeieren ikke har mulighet til å skaffe.

Vi ber kommunen rette opp dette. Formuleringen om at parkeringsareal alltid skal vises i reguleringsplan bør endres slik at den skiller mellom reguleringsaker og byggesaker, for eksempel ved at parkeringsarealet vises i reguleringsplan ved regulering og ellers dokumenteres i situasjonsplan i byggesaken. Adgangen fra gjeldende plan til å oppfylle kravet gjennom dokumentert rett til felles parkering eller parkering på annen eiendom innen rimelig avstand bør føres videre. Der parkering ikke kan etableres lovlig eller fysisk, eller bare kan etableres med uforholdsmessige terreng- og naturinngrep, bør det finnes en unntaks- eller skjønnsregel. Vi ber dessuten kommunen åpne for at mindre, nødvendige fellesanlegg for parkering i etablerte hytteområder kan vurderes uten full reguleringsplan, på vilkår som ivaretar landskap, natur, trafiksikkerhet og hensynet til naboer og allmennhet.

Foreningen vil understreke at vi støtter fellesløsninger der de er praktisk og rettslig gjennomførbare. En fellesløsning forutsetter likevel avklarte rettigheter, tilstrekkelig kapasitet og en rimelig modell for etablering, drift og kostnadsdeling. Vi vil samtidig peke på at kommuneplanen ikke kan opprette private vei- eller parkeringsretter, og at planen derfor heller ikke bør bygge på at slike rettigheter finnes uten at de er dokumentert.

Vi har utdypet parkering i en egen, supplerende tematisk høringsuttalelse som sendes inn samtidig med denne. Vi ber om at den behandles som et selvstendig høringsinnspill, og at parkeringsforslagene besvares under en egen overskrift i høringsoppsummeringen.

#### **4. Detaljnivå, endringsoversikt og medvirkning før tilleggshøringen (§ 29 m.fl.)**

Vi merker oss to avklaringer i forslaget som vi mener er fornuftige, og som vi støtter: at kommuneplanens hyttebestemmelser ikke lenger skal overstyre bestemmelser i vedtatte reguleringsplaner, og at en erstatningshytte kan oppføres innenfor samme størrelsesramme som en ny fritidsbolig i området.

Samtidig erkjenner planbeskrivelsen at bestemmelsene for fritidsbebyggelse fortsatt er detaljerte, og varsler videre bearbeiding fram mot en tilleggshøring. Det betyr at nettopp de reglene som betyr mest for hytteeierne, ennå ikke er endelige. Vi ber derfor kommunen invitere Sandnes Hytteforening og Hytte- og friluftforumet til et arbeidsmøte før ny bestemmelsestekst låses. Hytteeierne kjenner hvordan reglene slår ut i praksis og kan være en ressurs i forenklingsarbeidet, slik kommunens egen samfunnsdel legger opp til når den vektlegger dialog med lag og foreninger.

For at høringen skal bli reell, ber vi også om at kommunen legger fram en oversikt som sammenligner gjeldende og foreslåtte bestemmelser, og som tydelig viser hva som er juridisk bindende og hva som er retningslinjer. Endringer som gir nye plikter eller reduserte muligheter for eksisterende hytter bør forklares særskilt. Vi anbefaler at bestemmelsene prøves mot noen representative og anonymiserte saker fra ulike hytteområder før teksten ferdigstilles, og at tilleggshøringen får en frist som gir tid til å vurdere både bestemmelser, plankart, hensynssoner og eventuelle nye underformål.

#### **5. Størrelse, vassdrag, terreng og høyder (§ 29.1–29.4 og § 38.2)**

Forslaget knytter nå skillet mellom 100 og 150 m<sup>2</sup> BRA til avstand fra både sjø og vassdrag (§ 29.1). I gjeldende plan er dette skillet bare knyttet til sjø. Tilføysen av vassdrag kan i praksis redusere

den tillatte størrelsen fra 150 til 100 m<sup>2</sup> for enkelte eksisterende eiendommer, uten at virkningen er forklart i planmaterialet. Vi ber kommunen redegjøre for begrunnelsen, kartlegge hvor mange eksisterende fritidsboliger som berøres, og vurdere om tilføyelsen bør utgå eller i det minste avgrenses til vassdrag med særskilt fastsatt byggegrense.

Når det gjelder terreng, leser vi § 29.2 slik at terrengbearbeiding skal begrenses til det nødvendige, samtidig som sprenging, planering og mur ikke tillates. Vi har forståelse for hensikten, men vil peke på at et begrenset og dokumentert inngrep i bratt terreng i enkelte tilfeller gir lavere byggehøyde, tryggere atkomst og mindre samlet landskapsvirkning enn alternativet. Vi ber derfor om at det åpnes for nødvendige, mindre terrengtilpasninger der de samlet gir en bedre løsning. For høydemåling ber vi kommunen bruke et entydig målebegrep, fortrinnsvis «ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen» i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK17) § 6-2, og beskrive hvordan dette skal beregnes. For sterkt skrånende tomter bør bestemmelsen angi en særskilt målemetode som hindrer at en gjennomsnittsberegning åpner for en uforholdsmessig høy fasade på nedsiden.

Vi ber også kommunen avklare om endringen i § 29.4 er tilsiktet. Gjeldende plan tillater terrasser og plattinger «ikke høyere enn gjennomsnittlig 0,5 meter over eksisterende terreng», mens forslaget har tatt ut ordet «gjennomsnittlig» og setter grensen til «0,5 meter over eksisterende terreng». På en skrånende tomt kan dette være en reell innstramming og gjøre en normal, vannrett terrasse vanskelig å etablere. Er endringen ikke tilsiktet, bør gjeldende ordlyd videreføres; er den tilsiktet, bør konsekvensene forklares og målemetoden presiseres.

Til slutt ber vi om to mindre avklaringer. Forbudet mot gjerder og innhegning bør ikke være til hinder for lovpålagte rekkverk og andre nødvendige sikringstiltak. Og det bør tas inn et avgrenset unntak for mindre, nødvendige tilgjengelighetstiltak for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne, avgrenset til tiltak som ikke vesentlig øker byggets volum, medfører større terrenginngrep eller gir økt privatiserende virkning. Vi ber dessuten kommunen se på at avstanden mellom hytte og frittliggende bod er satt til seks meter i § 29.1 og fem meter i § 38.2; med mindre forskjellen er tilsiktet, bør den harmoniseres.

## **6. Eldre byggverk og vilkåret «lovlig oppført» (§ 3, § 12.3, § 37, § 38 og § 40)**

Flere av de gunstige reglene om erstatning og gjenoppføring forutsetter at bygningen eller anlegget er «lovlig oppført». For mange eldre hytter, brygger, naust og uthus finnes det ingen lett tilgjengelig tillatelse i kommunens arkiv, og planen sier ikke hvordan lovligheten da skal vurderes.

Vi vil peke på at en manglende tillatelse i arkivet ikke i seg selv avgjør at et tiltak er ulovlig. Lovligheten må vurderes etter det regelverket, og eventuelle lokale vedtekter, som gjaldt da tiltaket ble oppført. Høyesteretts avgjørelse HR-2024-2211-A illustrerer dette for en bestemt, eldre privat brygge. Avgjørelsen er konkret og innebærer verken at alle eldre brygger er lovlige, at alle eldre uomsøkte byggverk er lovlige, eller at registrering i matrikkel eller på kart er det samme som en tillatelse.

For å gi hytteeierne forutsigbarhet ber vi kommunen utarbeide en offentlig veileder med en dokumentasjonsliste for avklaring av eldre tiltak, der blant annet byggesaksarkiv, historiske flyfoto og kart, tegninger og matrikelopplysninger kan inngå. Vi ber videre om at kommunen tilbyr en skriftlig statusavklaring før eieren river, søker om erstatning eller pådrar seg store

prosjekteringskostnader. Avklaringen bør angi kommunens vurdering av tiltakets lovlighet, hvilket dokumentasjonsgrunnlag som er lagt til grunn, hvilken rettsvirkning avklaringen har, og eventuelle forbehold. Det bør skilles tydelig mellom det å bekrefte at et eldre tiltak allerede er lovlig, og det å søke om etterfølgende godkjenning av et ulovlig tiltak, og det bør beskrives hvordan mangelfulle eldre arkiver håndteres. En slik ordning vil redusere risikoen for at et byggverk rives før status og mulighet for erstatning er avklart.

## **7. Brygger og naust (§ 3 og § 40)**

Vi er positive til at dispensasjonsretningslinjene i § 3 gir en tydeligere positiv føring for erstatning og utvidelse av lovlig oppført brygge og for erstatning av lovlig oppført naust. Det er likevel viktig å være klar over at § 3 er en retningslinje for dispensasjonsvurderingen, ikke en byggerett. Vi ber kommunen praktisere rammen på 20 m<sup>2</sup> bryggeflate og 2,5 meters bredde som en veiledende norm, slik ordet «bør» i bestemmelsen tilsier, og gjøre en konkret vurdering av dybde, grunnforhold, sikker atkomst, landskap, natur og ferdsel i den enkelte saken.

Muligheten for et felles bryggeanlegg bør ikke alene brukes som avslagsgrunn i en individuell bryggesak med mindre kommunen kan vise til et konkret, rettslig og praktisk gjennomførbart fellesalternativ der rettigheter, kapasitet, atkomst, kostnadsdeling, drift og vedlikehold er tilstrekkelig avklart. En eier bør ikke forventes å bruke et fellesanlegg uten dokumentert atkomst fra land og sjø. For erstatningsnaust ber vi om at mindre justeringer av plassering eller utforming er mulig der det reduserer konflikt med natur, landskap eller ferdsel, eller er nødvendig av hensyn til stormflo, sikkerhet og tekniske krav, uten at tiltaket av den grunn behandles som et helt nytt naust. Vurderingen av eldre brygger og naust bør ses i sammenheng med avklaringen av «lovlig oppført» i punkt 6.

## **8. Endret arealformål, grønnstruktur og planvask (§ 36 og § 38)**

Forslaget inneholder en planvask der enkelte framtidige områder for fritidsbebyggelse foreslås tilbakeført til LNF, og planbeskrivelsen varsler at nye underformål for grønnstruktur og flere relaterte endringer først kommer ved tilleggshøringen. Vi ber kommunen være oppmerksom på rettsstillingen til lovlig eksisterende hytter i dette arbeidet.

§ 36 har i dag bare generelle regler om å verne grønnstrukturens verdi og sier lite om hva som gjelder for en lovlig oppført fritidsbolig eller et tilhørende anlegg dersom eiendommen blir liggende i, eller endret til, grønnstruktur. Til sammenligning gir § 38 mer uttrykkelige rammer for eksisterende bebyggelse i LNF. Vi ber kommunen skille tydelig mellom det å tilbakeføre en ubebygget utbyggingsreserve og det å endre rammene for en allerede lovlig oppført hytte, og vi ber om at det tas inn en entydig regel som sikrer ordinært vedlikehold, nødvendige utbedringer og mulighet for erstatning eller gjenoppføring også der eksisterende bebyggelse blir liggende i grønnstruktur. Et slikt tiltak bør vurderes mot de konkrete verdiene som begrunner arealformålet, ikke avslås automatisk fordi formålet er grønnstruktur. Vi ber til slutt om at berørte grunneiere, lokale hytteeierforeninger og Sandnes Hytteforening varsles særskilt når endringer ved tilleggshøringen kan påvirke eksisterende fritidseiendommer, og at kommunen legger fram en kartfestet og søkbar oversikt over hvilke eiendommer det gjelder.

## Oppfølgingssaker: renovasjon og beredskap

Renovasjon er først og fremst en tjeneste- og gjennomføringssak, men kommuneplanen bør sikre areal og samordning der nye eller utvidede returpunkter trengs. Vi ber kommunen, i dialog med hytteeierforeningene, kartlegge kapasiteten i høysesongen og vurdere plassering, trafiksikkerhet og tømmefrekvens i de største hytteområdene.

I samme forbindelse ber vi om at brann- og redningstjenesten trekkes inn når parkering, vei og vannforsyning planlegges i etablerte hytteområder, slik at utrykningsadkomst, skilting og tilgang på slokkevann blir vurdert. Disse sakene er viktige i praksis, men vi reiser dem som oppfølging og ikke som en del av de fire hovedkravene.

## Avslutning

Sandnes Hytteforening stiller seg bak målet om en bærekraftig hyttepolitikk som ivaretar natur, kulturmiljø og allmenne interesser. For at politikken skal virke etter hensikten, må reglene samtidig være entydige, forholdsmessige og praktisk gjennomførbare for dem som allerede har hytte i kommunen.

Vi ber om at kommunen besvarer de fire hovedkravene særskilt i høringsoppsummeringen, og at foreningen trekkes inn i arbeidet med hyttebestemmelsene før de låses for tilleggshøring. Vi bidrar gjerne med praktiske eksempler og erfaringer fra hytteområdene.

Med vennlig hilsen

For styret i Sandnes Hytteforening

**Christian Middelthon**

Styreleder, Sandnes Hytteforening  
sandneshytteforening@gmail.com

## Referanser

- Forslag til kommuneplan for Sandnes 2027–2042, offentlig ettersyn (bestemmelser korrigert etter KS-vedtak 04.05.2026): bestemmelser, planbeskrivelse, samfunnsdel og plankart.
- Gjeldende kommuneplan for Sandnes 2023–2038: bestemmelser og retningslinjer, blant annet § 1.10 (vann og avløp), § 2.4 (fritidsbebyggelse) og § 2.4.5 (terrasser/plattinger).
- Plan- og bygningsloven, særlig §§ 1-8, 27-1, 27-2, 27-3 og 30-6 samt kapittel 11.
- Kommunal- og distriktsdepartementets tolkningsuttalelse om plan- og bygningsloven §§ 27-1 til 27-3 (vann- og avløpstilknytning), 10.05.2012.
- Byggteknisk forskrift (TEK17) § 6-2 med veiledning fra Direktoratet for byggkvalitet.
- Høyesteretts avgjørelse HR-2024-2211-A.