

VEDLEGG 1.

Tilbakemelding fra Sandnes Hytteeierforening (SHF) til Sandnes Kommune på «Strategiplan for fritidsbebyggelse i Sandnes».

Styret i Sandnes Hytteeierforening har behandlet dokumentet «Fritidsbebyggelse i Sandnes - Strategi for forutsigbar og bærekraftig forvaltning».

Sandnes Hytteeierforening er opptatt av at Sandnes Kommune har en forutsigbar og avklart forvaltning av fritidsbebyggelse og friluftsjnteresser, samtidig som vi er opptatt av de målsettinger som Sandnes kommune legger i sin visjon:

«Sandnes - i sentrum for framtiden! Romslig, modig og sunn» med underliggende formuleringer som tilgjengelighet og lydhørhet.

Det er spesielt innen ett av de tre dybdeområdene som kommunen har definert at fritidsbebyggelsen etter vår oppfatning kan ha og bør ha stor betydning, nemlig dybdeområdet «Folkehelse, trivsel og miljø - Sandnes som en sunn by for alle». (Ref. kommuneplanens samfunnsdel.)

Vi er enige i trenden for hyttebruk som bli beskrevet i dokumentet: «Flere hytter, økt bruk og høyere standard innebærer at flere får dekket sine fritids- og friluftsjnteresser enn i dag. Dette bidrar til økt livskvalitet»

Vi ser i tillegg en trend som ikke er nevnt i dokumentet, nemlig at fritidsbebyggelsen er et treffpunkt for «storfamilien» hvor både to og tre generasjoner opplever å ha en møteplass som betyr mye for både helse og samhold.

Dette er etter vår oppfatning et område som har stor samfunnsmessig betydning hvor god voksenkontakt, mestring og inkludering legger grunnlaget for en sunn livsstil.

Økonomi, frykten for terror, miljøhensyn osv. vil etter vår oppfatning øke bruken av og behovet for fritidsbebyggelse som er tilpasset storfamilien og som samtidig kan brukes aktivt for å fremme friluftsjnteresser og folkehelse generelt.

Vi tror at denne utviklingen kan ha mange positive ringvirkninger.

Dette er da også et mål for Sandnes Kommune som ønsker å være en positiv og imøtekommende hyttekommune.

Med bakgrunn i « Kommuneplan for Sandnes Kommune – samfunnsdel » er etter Sandnes Hytteeierforenings oppfatning fritidsbebyggelse en av bærebjelkene i å nå de mål som kommunen har satt seg innen området folkehelse, trivsel og miljø. Det er gledelig å konstatere at de mål som kommunen her setter seg vil bli forankret i kommuneplanen for derigjennom å sette hyttestrategien inn i en større sammenheng.

Som en konklusjon på ovennevnte ønsker vi å gi uttrykk for at de overordnede mål for hyttebygging i Sandnes Kommune må være å fremme folkehelse, trivsel og miljø for flest mulig og samtidig legge til rette for aktiv bruk av naturen i Sandnes Kommune.

Vi kommenterer de enkelte områder kommunen beskriver basert på innspill fra våre Velforeninger som har uttalt seg om sine respektive områder. Vi gjør oppmerksom på at det fra kommunens side pekes på områder og regulering av disse som iht til flere av våre velforeninger er direkte feil. Som dere er kjent med består Sandnes Hytteeierforening av 18 velforeninger som har meget god lokal kunnskap om sine respektive områder. (Se forøvrig Sandnes Hytteeierforenings hjemmeside).

Velforeningene er viktige bidragsytere i å få fram riktige beslutningsgrunnlag og er viktige som diskusjonspartnere for en omforent løsning som kan tilfredsstillende de behov som skal dekkes i et område og for å få svar på de kriterier for formålsendring som ligger til grunn for reguleringsbehandling.

Dette gjelder både fortettingspotensial og kartlegging av nye områder samt omregulering av eksisterende områder.

Når det gjelder hytter i LNF-området har vi følgende kommentarer:

I innledningen til Strategiplanen (pkt. 1.2 Hytter i LNF) beskrives hvordan en stor del av hyttene i kommunen ble bygget i mellomkrigstiden, før Plan- og bygningsloven ble gjeldende, og at hyttene var relativt små. Samtidig sies det at disse hyttene har små muligheter for utvidelse, og at det ikke legges opp til bygging av nye hytter her. 70 % av hyttene ligger i LNF-områder.

De fleste av disse er familiehytter som har gått i generasjoner. Spesielt for disse hyttene er det et økende behov for en bedre standard og større areal, for å kunne tilfredsstillende de behov dagens generasjon har, på lik linje med det som tillates i de definerte hytteområdene.

Det er et faktum at mange av de etablerte hytteområdene som ligger i det som nå er klassifisert som LNF i realiteten er hytteområder. Velforeningene kjenner ikke til at grunneierne i disse områdene ble hørt i den prosessen som ble gjennomført da de ble

klassifisert som LNF. Eksempler er deler av Breivik, Usken, Li og Sjølvik. Der hvor et stort flertall av hytteeierne i slike områder ønsker en omdisponering, og hvor dette ikke kommer i konflikt med kriteriene som er foreslått skal ligge til grunn for vurdering av områder for fritidsbebyggelse (pkt. 2.4), bør kommunen se med stor velvilje på slik omdisponering. Der hvor slik omdisponering ikke kan gjennomføres, bør det tillates tilsvarende arealgrenser som for hytter i hytteområder.

Hytteeierforeningen vil komme tilbake med konkrete forslag til hvilke områder som foreslås omdisponert i forbindelse med innspill til kommuneplanen. Vi skal ha et fellesmøte med representanter for alle tilknyttede velforeninger i midten av januar 2017 for å diskutere dette og andre innspill til kommuneplanen..

På generell basis vil hytteeierforeningen gi uttrykk for følgende:

Sandnes Kommune må være villig til å vurdere størrelser på hyttene, bod, terrasser og overbygg. Med bakgrunn i de overordnede mål vi har skissert for fritidsbebyggelse mener vi at dagen maskimumsmål er for små.

Kommentarer til aktuelle bestemmelser i kommuneplanen.

§1.11 Krav om tilknytning til offentlig vann og avløp.

Det stilles krav til tilknytning hvor offentlig vann og avløp er eller blir gjort tilgjengelig.

Sandnes Hytteeierforening mener at det må åpnes for alternative godkjente løsninger for avløp for gråvann og vannklosett når tilknytning til offentlig vann og avløp overstiger en kostnad på 200.000,- pr. hytteenhet.

Vi vil foreslå at det i samarbeid med Sandnes Kommune VA godkjennes f.eks. 3 alternative løsninger.

§ 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.

Sandnes Hytteeierforening foreslår at siste setning strykes, da den av kommunen godkjent reguleringsplan også må stille krav til utnyttelse. Dette er en presisering som vil kunne gi mer forutsigbarhet vedr utnyttelse og eventuell fortetting.

§ 4.6

Størrelsen på lovlig oppførte fritidsbygg foreslås hevet til 130 m² forutsatt godkjent

avløpsanlegg. Det kan i tillegg oppføres bod med bruksareal inntil 25 m².

Etter vår oppfatning bør der ikke differensieres på størrelsen, enten fritidsboligen ligger innenfor eller utenfor 100 m beltet eller i et LNF område definert som lovlig oppført fritidsbebyggelse (i planen kalt spredt bebyggelse) under forutsetning av at allemannsretten og hensynet til naturkvaliteter er hensyntatt på en tilfredsstillende måte.

§4.4 Utforming av terrasser.

I store trekk som regelen er i dag, men størrelsen utvides til 50 m². Terrassene skal knyttes til fritidsbolig og terrassen skal tilpasses terrenget og skal ikke hindre allmenn ferdsel.

Høyden må tilpasses terrenget, og i kupert terreng når f.eks. fritidsboligen ligger i et skrånende terreng vil vi foreslå en formulering om at terrassehøyden må være av en slik art at den ikke skjemma omgivelsene. Det bør også åpnes opp for overbygg av terrasser der hvor dette ikke kommer i konflikt med kriteriene for bygging av fritidsboliger (Pkt 2.4 i Strategiplanen).

§ 4.3 tilpasses de størrelser som er foreslått ovenfor.

Vi vil komme med mer spesifikke og detaljerte innspill til kommuneplanen etter vårt fellesmøte med velforeningene i midten av januar,

21. NOVEMBER 2016