



Arkivkode:

Saksnr. :

**Til** : Hytte- og friluftsforum, Kommuneplankomiteen m.fl.

**Fra** : Samfunnsplan, Kultur og byutvikling

**Dato** : 15.08.17

**Kopi** :

## Regelverk for hyttestørrelser i Sandnes- og en sammenligning med nabokommuner

---

### Innledning

I forbindelse med revisjon av kommuneplanen er rådmannen bedt om å gjøre en vurdering av gjeldende grenser for hyttestørrelser i Sandnes.<sup>1</sup> Både antall kvadrat som tillates oppført, og gesims- og mønehøyde ønskes vurdert.

Størrelsen på hytter som er lov å oppføre i Sandnes er regulert gjennom kommuneplanens bestemmelser. I dette notatet presenterer rådmannen hva som tillates i Sandnes i dag. I tillegg gis en oversikt over regelverket i andre kommuner i regionen. Notatet er ment å gi en god oversikt over dagens situasjon, og bør brukes som grunnlag for å diskutere behov for endringer. Endringer i hyttestørrelse må skje gjennom vedtak av nye kommuneplanbestemmelser. Reviderte bestemmelser vil bli fremmet som del av ny kommuneplan.

### Gjeldende regelverk i Sandnes

[I gjeldende kommuneplan](#) er det bestemmelser i § 4 (Områder for fritidsbebyggelse), og § 7 (LNF<sup>2</sup>- områder) som omhandler tillatt hyttestørrelse.

Bestemmelsene i § 4 gjelder områder som er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, og som ikke er regulert. Bestemmelsene gjelder altså ikke i LNF områder. I områder avsatt til fritidsbebyggelse kan det i 100-metersbeltet til sjø og vassdrag oppføres erstatningshytte på inntil 60 m<sup>2</sup> + bod inntil 14 m<sup>2</sup>. Hyttens bruksareal kan utvides til 70m<sup>2</sup> forutsatt at det er godkjent avløpsanlegg. Bod kan fortsatt kun være 14m<sup>2</sup>. (§ 4.5.1)

Utenfor strandsone kan det tilsvarende oppføres erstatningshytte med inntil 80m<sup>2</sup> bruksareal og bod med areal inntil 18m<sup>2</sup> (sum 98m<sup>2</sup>). Hyttens bruksareal kan utvides til 90m<sup>2</sup> forutsatt at det er godkjent avløpsanlegg. Bod kan fortsatt kun være 18m<sup>2</sup> (sum 108m<sup>2</sup>). (§ 4.6)

---

<sup>1</sup> Bestilling fra Kommuneplankomiteen og i tillegg løftet inn i Hytte- og friluftsforum i Sandnes av Sandnes Hytteeierforening. Pokes blant annet på at storfamilien i større og større grad tar i bruk fritidsboligen og at Sandnes etter sigende har en restriktiv holdning til tillatt hyttestørrelse.

<sup>2</sup> Landbruk, natur og friluftsmål. Hovedformål i kommuneplanens arealkart.

For hytter som er oppført i LNF områder gjelder bestemmelsen i § 7. I disse områdene er det strengere regler for å bygge, da disse områdene i utgangspunktet ikke skal bebygges. Bestemmelsene er derfor skjerpet noe i forhold til områder som er avsatt til byggeområde i kommuneplanens arealdel.

Bestemmelse § 7.3.3 viser til at reglene i § 4 gjelder tilsvarende for LNF- områder, men med unntak som spesifisert i punkt 1 og 2 i bestemmelsen. Dette innebærer at i LNF områder, *innenfor 100 meters beltet* kan det oppføres erstatningshytte inntil 60 m<sup>2</sup>, som kan økes til 70 m<sup>2</sup> dersom det er godkjent avløpsanlegg. Bod tillates ikke i disse områdene.

I LNF- områder *utenfor 100 meters beltet* er størrelsen begrenset til maks bruksareal på 70m<sup>2</sup> selv om det foreligger godkjent avløpsanlegg. Utenfor 100 meters beltet tillates bod, men med mindre bruksareal enn i områder avsatt til fritidsbebyggelse (16m<sup>2</sup>)

Når § 4.5.1 og 4.6 sier: «*forutsatt godkjent avløpsanlegg*» menes her utslippstillatelse. Det vil si at byggesak krever dokumentasjon på at søkeren har fått utslippstillatelse før søknaden vurderes.

Slik gjeldende kommuneplanbestemmelser er formulert tillates dermed følgende hyttestørrelser:

		Uten godkjent VA anlegg	Med godkjent VA anlegg	Bod	Sum
Område fritidsbebyggelse	Innenfor 100 m belte	60 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	84
	Utenfor 100 m belte	80 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>	108
Område LNF	Innenfor 100 m belte	60 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	Nei	70
	Utenfor 100 m belte	70 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	86

For de ulike taktypene gjelder følgende regler:

	Mønehøyde	Gesims
Saltak	Maks 5,5 m	Maks 3,8 m
Pulttak		Største høyde maks 4,5 m, minste gesims maks 3,5 m
Flatt tak		Maks 3,5 m

Se vedlegg 1. for illustrasjon av ulike taktyper.

## Regelverk i andre nabokommuner

Under følger en oversikt over nøkkeltall i andre kommuner. Arealpress, geografi og naturforhold, befolkningstetthet m.m. ligger naturligvis til grunn for kommunenes ulike praksis. Med det følger at et regelverk ikke nødvendigvis er overførbart fra en kommune til en annen. Flere kommuner regulerer også særlige forhold knyttet til terrasse, utvidelse mot sjø osv. Tabellen under er ment å gi en grov oversikt.

	Antall kvm		Bod	Tak(saltak)	
	<i>Fritidsbebyggelse</i>	<i>LNF</i>		<i>Møne</i>	<i>Gesims</i>
<b>Sandnes<sup>3</sup></b>	<b>60- 90 kvm<sup>4</sup></b>	<b>60- 70 kvm<sup>5</sup></b>	<b>14- 18 kvm<sup>6</sup></b>	<b>Maks 5,5 m<sup>7</sup></b>	<b>Maks 3,8 m</b>
Gjesdal	90 kvm	90 kvm	Må inkluderes innenfor grense 90 kvm	Maks 6 m	Maks 4 m
Forsand	95 kvm	Ulike restriksjoner, ingen tallfesting	Må inkluderes innenfor grense 95 kvm	Maks 5,5 m	
Stavanger		125 kvm erstatnings-hytte	Må inkluderes innenfor grense 125 kvm	Erstatnings-hytte kan øke høyde med 20 cm <sup>8</sup>	
Strand	90 kvm			Maks 6,5 m	Maks 4,5 m
Sola		60- 95 kvm <sup>9</sup>		Maks 5 m <sup>10</sup>	Maks 3,5
Randaberg	60 kvm	60 kvm	10 kvm		
Klepp	75- 120 kvm <sup>11</sup>			Maks 5 m	
Time		75 kvm <sup>12</sup>			

## Oppsummering

Oversikten viser at kommunene regulerer tillatte størrelser på fritidsbebyggelse noe ulikt. Pga ulik geografi, arealpress og befolkningstetthet m.m., varierer behovet for regulering i kommunene. Flere av kommunene som er kartlagt har kun regler for hytter i LNF- områder, noe som tilsier at svært lite areal er avsatt med formål fritidsbebyggelse. Tabellen gir en grov oversikt, men samtidig et begrenset bilde av hva som er viktige hensyn i den enkelte kommune. Den fanger heller ikke opp variasjoner i regelverk som er tilpasset stedspesifikke forhold.

Sandnes er Rogalands største hyttekommune, med 2380 registrerte fritidsboliger. Kommunen forvalter viktige friluftsområder og regional grøntstruktur. Mange av hyttene ligger i og ved

<sup>3</sup> Se egen oversikt.

<sup>4</sup> Avhengig av plassering i eller utenfor 100 meters beltet, og godkjent VA anlegg.

<sup>5</sup> Avhengig av plassering i eller utenfor 100 meters beltet, og godkjent VA anlegg.

<sup>6</sup> Avhengig av plassering i LNF eller områder for fritidsbebyggelse, i eller utenfor 100 meters beltet, og godkjent VA anlegg

<sup>7</sup> Har også definerte høydebegrensninger for andre taktyper, jfr oversikt.

<sup>8</sup> Hvis nødvendig for å tilfredsstille tekniske krav.

<sup>9</sup> Avhengig av nærhet til verneområder, 100 meters belte osv.

<sup>10</sup> Har også som Sandnes definerte høydebegrensninger for andre taktyper.

<sup>11</sup> Avhengig av nærhet til verneområder, nærhet til vassdrag osv.

<sup>12</sup> Gjelder kun oppføring av 2 nye hytter ved Fjermestadvannet. I resten av kommunen er det ikke tillatt å oppføre ny fritidsbebyggelse, eksisterende kan utvides med maks 10 kvm.

fjorden og vassdrag, og Sandnes inngår i et sammenhengende pressområde for arealinngrep i kystsonen. Nylig vedtatt [hyttestrategi](#) stadfester at Sandnes skal være en attraktiv hyttekommune og legger samtidig opp til en forvaltning som balanserer sårbare naturområder og at et stort omfang av hyttene i Sandnes ligger i LNF områder.

Gjeldende kommuneplan har satt av over 3300 daa til fritidsbebyggelse. Mange av disse områdene har fortsatt potensial for nye hytter. Hyttestrategien legger opp til at fremtidig vekst i fritidsbebyggelse først og fremst skal skje gjennom fortetting i områder som allerede er avsatt til dette. I de definerte hytteområdene tillattes i dag opp til 108 kvm hytter (bod inkludert) med godkjent VA løsning. Dette er i øvre sjikt av hva nabokommunene åpner for. I LNF områder er regelverket strengere, særlig innenfor sårbare kystområder (100 meters belte). Gjeldende regelverk er resultat av mekling og dialog med regionale myndigheter.

Det er ønskelig å forenkle kommuneplanens bestemmelser knyttet til fritidsbebyggelse. I dag dekkes tema av flere paragrafer, og det kan være krevende for grunneiere og utbyggere å få oversikt over handlingsrommet. Gjennomgang av kommuneplanens bestemmelser er i gang som del pågående revisjon. I den forbindelse, og i tråd med hyttestrategien, vurderes også virkemidler som kan bidra til å igangsette flere reguleringsplanprosesser i områder avsatt til fritidsbebyggelse. En forenkling av regelverk knyttet til hyttestørrelse er aktuelt å se på. Revisjon av bestemmelser for fritidsbebyggelse må gjøres i dialog med regionale myndigheter for å sikre en smidig prosess.

Oversikten viser at regelverket er noe ulikt i kommunene på Nord-Jæren, og at Sandnes ikke er vesentlig strengere enn nabokommunene når det kommer til hyttestørrelse. Sandnes kan likevel oppleve å ha et mer komplisert regelverk, med flere «kategorier».

*Samfunnsplan 15.08.17*

## Vedlegg 1.

Ulike taktyper:

