

Hyttepolitikk i Sandnes

Prosess som er gjennomført

Det ble gitt som en bestilling i vedtak av Kommuneplan for Sandnes 2015-2030 å utarbeide en samlet strategi for fritidsbebyggelse. En rekke innspill på nye hytteområder gikk helt til mekling, men endelig avklaring ble utsatt i påvente av en samlet strategi. Rådmannen startet opp strategiarbeidet våren 2016.

April 2016 ble Sandnes Hytte- og friluftsforum etablert, med representanter fra Sandnes hytteeierforening, Ryfylke friluftsråd og Stavanger turistforening. Fra Sandnes kommune møter sentrale politikere og administrasjon. Forumet skulle være en møteplass/diskusjonsforum for å ta opp problemstillinger knyttet til hytte- og friluftssaker. Forumet skulle ikke gjøre vedtak.

Sandnes hytte og friluftsforum ble oppdatert underveis i arbeidet med ny hyttestrategi, og medlemmene fikk god anledning til å gi innspill i prosessen. Strategi for fritidsbebyggelse i Sandnes ble endelig behandlet i bystyret 13.03.17. (Vedlagt) Da hadde strategidokumentet også vært ute på en offentlig høring. At denne strategien kom på plass beredte grunnen for at innspill på hytter og hytteområder kunne få en avklaring i ny kommuneplan. Fire overordnede strategier skal være førende for hyttepolitikken i Sandnes:

1. En positiv kommune
2. Bærekraftig hyttepolitikk
3. Ny utbygging i avsatte områder
4. Tydelig regelverk

I tillegg til en kartleggingsdel med fakta om hytter i Sandnes, inneholder strategien også noen forvaltningsprinsipper som viser hvordan strategien bør følges opp i behandling av konkrete saker.

Det er også utarbeidet og vedtatt forvaltningsprinsipper for småbåthavner i Sandnes. Disse ble vedtatt i bystyret 18.09.17. (Vedlagt)

Kommuneplan 2019-2035

Kommuneplan 2019-2035 har behandlet innspill på hytter og småbåthavner som gikk til mekling i forrige runde. I tillegg ble noen nye områder lagt ut på høring. Resultatet etter endt mekling ble følgende nye områder:

Hytteområder:

Ri9 Usken

Ri38 Breivik

Hø14 og Hø18 Breivik

Hø13 Bergsagel

Hø11 Høle

Hø6 og Hø12 Apalstø

Småbåthavner:

Ri21 Riska

Ri3 Dreggjavika

I tillegg er det tilrettelagt mulighet for spredt næring i LNF ved Vårli og Dansen (Ims) for å bygge camping- og kolonihage-fasiliteter. Et større areal er lagt ut på Lauvvik med mulighet for å etablere reiselivssatsing.

Bestemmelser i kommuneplanen regulerer hva som er tillatt av hyttestørrelser m.m. I arbeid med ny kommuneplan er det jobbet systematisk med muligheten for å øke tillatt størrelse i Sandnes, samt å forenkle gjeldende regelverk. Bestemmelser om fritidsbebyggelse fikk sin avklaring i mekling. Se under.

Hyttestørrelser: Oversikt gjeldende regelverk, rådmannens forslag og høringsforslag

Gjeldende bestemmelser:						Rådmannens anbefaling ¹	Økning i rådm. anbefaling	Høringsforslag	Resultat mekling	Sum økning fra dagens kommuneplan
		Uten godkjent VA	Med godkjent VA	Bod	Sum					
Område fritidsbebyggelse	Innenfor 100 m belte	60 m ²	70 m ²	14 m ²	84m ²	90m ² inkl. bod 14m ²	+ 6m ²	100m ² + bod 20m ²	100m ² inkl bod	+16m ²
	Utenfor 100 m belte	80 m ²	90 m ²	18 m ²	108m ²	120m ² inkl. bod 18m ²	+12m ²	125m ² + bod 20m ²	130m ² inkl bod	+22m ²
Område LNF	Innenfor 100 m belte	60 m ²	70 m ²	Nei	70m ²	80m ² inkl. bod	+10m ²	100m ² + bod 20m ²	90m ² inkl bod	+20m ²
	Utenfor 100 m belte	70 m ²	70 m ²	16 m ²	86m ²	100m ² inkl. bod	+14m ²	125m ² + bod 20m ²	120m ² inkl bod	+34m ²

¹ Med og uten godkjent VA er fjernet.

Gjeldende bestemmelser:			Rådmannens anbefaling		Høringsforslag/resultat	
	Mønehøyde	Gesims	Mønehøyde	Gesims	Mønehøyde	Gesims
Saltak	Maks 5,5 m	Maks 3,8 m	5,5 m	3,8 m	5,7 m	4,0 m
Pulttak		Største høyde maks 4,5 m, minste gesims maks 3,5 m		4,8m / 3,8m		4,8m / 3,8m
Flatt tak		Maks 3,5 m		3,5 m		3,5 m

Terrasse: Økning fra 30 til maks 40 m²

Byggegrense i strandsonen

Kommuneplanrevisjonen avklarte at det ikke lenger er tilstrekkelig å vise til eksisterende bygningskropp som grense mot sjø. Frem til byggegrense langs sjø er satt vil saker i 100 meters beltet måtte behandles gjennom dispensasjon. Størrelsesavgrensingen i 100 meters beltet defineres som retningslinje. Det er lagt til et punkt i handlingsdel i ny kommuneplan at arbeid med å fastsette byggegrense mot sjø skal prioriteres.