

# Kommuneplan for Sandnes kommune 2023 - 2038.

## Planbeskrivelse

Sandnes:

---

Byen som «mistet seg selv» i en periode dominert av oljeindustri og vedvarende høy befolkningsvekst. Den ledende industribyen som forsvant inn i en sammenvokst og utflytende bystruktur på Nord-Jæren, og ble til en løs ansamling av bydeler. Byen som gikk fra posisjonen «Porten til Jærens forjettede land» til revysangen «Sandenes – kor i helsikke e Sandnes?»

Historien til Sandnes er fortellingen om å finne tilbake til seg selv, om å gjenerobre stolthet og bygge identitet, om å bygge kunnskap om byens historie og identitet- og ta vare på kulturminner og strukturer som er med på å fortelle denne historien. Og om å ha tydelige, langsiktige visjoner for byutviklingen.

---

...fra søknaden til Sandnes som «Attraktiv by 2022»



# Innhold

1. Hva er en kommuneplan? .....	4
2. Hvordan lages en kommuneplan? .....	5
Politisk bestilling.....	5
Medvirkning .....	5
Koordinering med andre planprosesser .....	6
Kartlegging og utredninger.....	6
Politisk medvirkning og behandling .....	7
Omfang av planen .....	8
3. Videreutvikle og forsterke .....	9
4. Tall i Sandnes .....	10
Befolkning.....	10
Boliger.....	11
Boligreserve i sentrum og byaksen .....	11
5. Hva er viktig for oss i Sandnes? .....	13
Verdier, mål og strategier .....	13
FNs bærekraftsmål .....	13
Hovedmål 1: Sandnes skal være et inkluderende og mangfoldig samfunn .....	14
Hovedmål 2: Sandnes skal være en attraktiv kommune.....	15
Hovedmål 3: Sandnes kommune skal være en ansvarlig og offensiv samfunnsutvikler.....	16
6. Hva er hovedgrepene i planen? .....	18
Arealstrategi .....	18
Hvordan hovedgrepene blir løst i kommuneplanen: .....	18
Hva med Forsand?.....	21
Hva skjer nå på Sviland?.....	22
Jordvern.....	25
Hytter og strandsone.....	26
Råstoffutvinning og massedisponering .....	27
7. Hvor og hvordan skal vi bo i Sandnes? .....	30
Bokvalitet.....	32
8. Hvor skal vi jobbe i Sandnes? .....	36
9. Klimamål.....	40
10. Arealregnskap.....	41
11. Hvilke konsekvenser har kommuneplanen? .....	42
Naturverdier, friluftsliv og landskap.....	42
Jordvern.....	42

Klimakonsekvenser .....	44
Klimatilpasning .....	45
12. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) .....	46
Generelt.....	46
Forholdet til kommunens overordnede ROS-analyse .....	46
13. Hvordan har vi vurdert alle forslagene til nye områder? .....	48

# 1. Hva er en kommuneplan?

Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument.

Kommuneplanen skal sikre at kommunen har felles visjon og mål, og felles gjennomføringsstrategier. Som vårt felles styringsverktøy er kommuneplanen forpliktende for alle tjenestoområder i kommunen.

**Sandnes kommune sin overordnede visjon er:**

---

**Sandnes i sentrum for fremtiden. Romslig, modig og sunn.**

---

**Kommuneplanen er laget for å realisere denne visjonen.**

Kommuneplanen består av to hoveddeler; en **samfunnsdel** med mål og strategier og en **arealdel** med kart og juridisk bindende bestemmelser og retningslinjer.

Samfunnsdelen beskriver våre felles mål og strategier. Målene og strategiene gjelder både for egen drift, utvikling av tjenestetilbud og for den fysiske utviklingen av arealene innenfor kommunegrensen. Samfunnsdelen har også et eget kapittel med oppgaver vi skal jobbe mer med frem mot neste revisjon.

I arealdelen bestemmes hovedtrekkene for hvordan vi faktisk skal bruke arealene i kommunen, og rammer, betingelser og hensyn som gjelder. Kommuneplanens arealdel har et **plankart**, **bestemmelser** og noen utvalgte temakart. Rammene og arealbruken som vises i arealdelen er juridisk bindende.

I tillegg lages det en **planbeskrivelse**. Planbeskrivelsen beskriver kommuneplanens hovedinnhold, virkemidler og konsekvenser. Planbeskrivelsen beskriver også hvordan samfunnsdelen og arealdelen forholder seg til de nasjonale og regionale regler og retningslinjer som gjelder for kommunal planlegging.

Planbeskrivelsen er lagt opp slik at du vil få en god forståelse av kommuneplanen og endringene som er gjort i denne revisjonen. Underveis er det henvisninger til underliggende materiale, som vil gi deg mer detaljer og bedre innblikk i arbeidet som ligger bak planforslaget.

Kommuneplanen gjelder i 15 år fra den blir vedtatt. Det betyr at målene og rammene for arealbruk som vi vedtar nå, må sees i et langsiktig perspektiv. Dette er nødvendig for å kunne utvikle gode tjenester og for gi en forutsigbar og gjennomtenkt arealutvikling.

Kommuneplanen blir likevel revidert hvert fjerde år. Det gir oss mulighet til en kontinuerlig kvalitetsheving av planen, og mulighet for å endre planen i forhold til endrede utviklingsmuligheter og utfordringer i samfunnet. For eksempel er tilrettelegging for det grønne skiftet og forankring av FNs bærekraftsmål tydeligere i denne kommuneplanrevisjon enn i tidligere kommuneplaner. Ved hver revisjon blir planen gjeldende for 15 nye år.

## 2. Hvordan lages en kommuneplan?

### Politisk bestilling

Kommuneplanen lages på grunnlag av en politisk bestilling, gjennom vedtak av planstrategi for kommunen og planprogram for kommuneplanen.

I Sandnes er planstrategi og planprogram samlet i ett dokument, Planstrategi 2020-2023 og planprogram for kommuneplan 2023-2038, vedtatt av kommunestyret 19. oktober 2020.

Planprogrammet beskriver utfordringer og utredningsoppdrag for den nye kommuneplanen:

- Strategiske plangrep for å forsterke og videreutvikle boligutbygging i sentrum, byaksen- og lokalsentrene.
- Jordvern, klimaendringer og økende sosiale ulikheter skal håndteres.
- Kartlegging og anbefaling for differensiert næringsutvikling og økt sysselsetting i både eksisterende bedrifter og nye næringer.

---

Vedtatt planstrategi og planprogram kan leses [her](#)

---

### Medvirkning

Det er viktig for Sandnes kommune at flest mulig får komme med sine innspill til planen.

Ved siste revisjon ble det gjennomført flere ulike aktiviteter for å høre innbyggernes meninger:

- Dialog med Sandnes unge bystyre, Eldrerådet, Innvanderrådet og Rådet for personer med nedsatt funksjonsevne.
- Utstilling og spørreundersøkelse i Sandnes sentrum, Pop-up i Langgata.
- Pilotprosjekt med barneskolene Lura, Trones og Hana der rundt 200 elever tegnet inn sitt nærmiljø og skolevei i nettbasert kart på [www.barnetrakk.no](http://www.barnetrakk.no).
- Møter med næringsdrivende.

I denne revisjonen er det generelle medvirkningsopplegget tonet ned og erstattet med en mer målrettet medvirkning:

- Møter med næringsforeningen.
- Møter og dialog med entreprenører gjennom prosjektet «Håndtering av overskuddsmasser».
- Møte i regionalt planforum 20. oktober 2021.
- [Boligpreferanseundersøkelse i Sandnes](#) (Opinion, 2020) - deloppgave i boligutredningen).
- Folkemøter i bydelene og på rådhuset.
- Møter med lag og foreninger.

Denne revisjonen av kommuneplanen bygger i veldig stor grad på den gjeldende kommuneplanen. Det vil derfor være riktig å si at medvirkningsopplegget ved denne revisjonen supplerer medvirkningen ved forrige revisjon.

Under høring av planen er det arrangert folkemøter i bydelene Sviland og Forsand, og på rådhuset i Sandnes. I tillegg har vi hatt «åpne kontordager», der de ansatte på Samfunnsutvikling har vært tilgjengelige for publikum.

## Koordinering med andre planprosesser

I utarbeidelsen av ny kommuneplan er [de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging](#) fra 2019 lagt til grunn for utarbeidelsen. Utarbeidelsen av kommuneplanen er også sett i sammenheng med andre planer og strategier, og følgende regionale føringer har vært førende for denne kommuneplanprosessen:

- Utviklingsplan for Rogaland – regional planstrategi 2021-2024
- Regionalplan for klimatilpasning i Rogaland
- Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke
- Regionale planer for areal og transport – Ryfylke og Jæren
- Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018-2040
- Regionalplan for friluftsliv og naturforvaltning 2017-2024 «Ut i Rogaland»
- Regionalplan for sjøarealer og havbruk 2017
- Regionalplan for vannforvaltning
- Regional kulturplan
- Regionalplan for næringsutvikling
- Regionalplan for landbruk
- Regional jordvernstrategi, biostrategi og reiselivsstrategi
- Regionalplan for grønn industri (under arbeid)
- Samferdselsstrategi for Rogaland
- Bymiljøpakke Nord-Jæren og Byveksttalen
- Nasjonal strategi for grønne industriområder

De regionale planene for areal og transport gir viktige føringer og regionale planbestemmelser for handel gjelder foran kommuneplanens bestemmelser.

I tillegg har kommunens egne planer lagt føringer og prioriteringer for valg, strategier og løsninger i både samfunns- og arealdelen. Følgende planer er lagt til grunn for utformingen av kommuneplanen:

- Klima- og miljøplan for Sandnes 2020-2025
- Kommunedelplan for sentrum 2018-2035
- Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer
- Interkommunal kommunedelplan for Forus (IKDP Forus) (under arbeid)

## Kartlegging og utredninger

Kommuneplanen bygger på et omfattende kunnskapsgrunnlag, utarbeidet av Sandnes kommune selv, innleid ekspertise og fra andre kunnskapsbaser.

Underveis i planbeskrivelsen er det henvisninger til kunnskapsgrunnlaget. Noen av de viktigste utredningene er opplistet her:

- Delutredning bolig, som belyser boligbehov og utviklingsmuligheter i og utenfor byaksen.
- Fagnotat næringsareal, som belyser arealbehov og utviklingsmuligheter for de ulike næringskategoriene.
- Delutredning Sandnes øst med fagnotat knyttet til nye næringsareal på Sviland/Sandnes øst, med utdypende innhold etter høring.
- Fagnotat, massehåndtering.

- Fagnotater, Byggegrenser i strandsonen.
- Fagnotater, Offentlige arealbehov.
- Fagnotat, Næringsområde på Sviland.

Komplett kunnskapsgrunnlag er beskrevet på [nettsiden for kommuneplanen](#), med lenke til de aktuelle dokumentene.

## Politisk medvirkning og behandling

### Utfordringsbildet

Kommuneplanutvalget fikk i november 2019 orientering om arbeidet med planstrategi og planprogram for ny kommuneplan. I møtet etter, januar 2020, var det lagt opp til dialog om utfordringsbildet. Etter en introduksjon ble utvalgsmedlemmene delt i grupper og det ble gjennomført “kafedialog”. Det kom mange innspill over fire tema:

- Befolkningsutvikling og boligbehov:
  - Innspill blant annet om hvordan Sandnes kan forsterke og videreutvikle seg som attraktiv by for unge og barnefamilier.
- Sosial ulikhet, demokrati og deltakelse:
  - Innspill om varierte boliger i ulike prisklasser som treffer på behovene til ulike aldersgrupper og som gjør det mulig å fortsette å bo i sitt kjente nabolag, samtidig som en supplerer med nye typer boliger i sentrale områder.
  - Tiltak for å forhindre barnefattigdom, tilby gratis aktiviteter og sosiale møteplasser, og spore familier inn i et annet “løp” hvor en unngår “parallele samfunn”.
- By- og tettstedsutvikling:
  - Innspill om hvordan få et utbyggingsmønster som støtter opp under byutviklingsaksen og lokalsentrene, og ikke bygger ned landbruksjord utenfor. Det blir for snevert å bare tenke langs kollektivaksene, og kommunen må kunne tilby hensiktsmessige utviklingsområder i et lengre perspektiv og bygge opp om tettstedene.
  - Økt funksjonsblanding og flere kollektivbaserte arbeidsplasser, sammen med gode uterom og offentlige oppholdsarealer er god byutvikling.
- Klima – hva er viktige steg på veien mot et mer miljøvennlig Sandnes?
  - Byvekstavtalen bidrar til økt kollektivsatsing og skal bidra til at det blir enklere å sykle og gå.
  - Spennende med ny teknologi, solceller og elektrifisering gir nye muligheter.
  - Det ble pekt på en generasjonsskjevhet der unge har andre forutsetninger og tar andre valg enn generasjonene over.

Innspillene ble innarbeidet i planstrategi og planprogram som gikk ut på høring i april 2020, og endelig fastsatt i Sandnes kommunestyre i oktober 2020.

### FNs bærekraftsmål

Plan for arbeidsprosess for innarbeiding av FNs bærekraftsmål ble lagt fram i november 2020 og i februar 2021 ble det avholdt samhandlingsmøte med folkevalgte og administrasjonen. Det ble også gjennomført dialog i referansegruppen som representerer alle tjenesteområdene i kommunen. I

kommuneplanutvalgets møte i juni ble det fattet endelig vedtak om 9 bærekraftsmål som kommunene vil sette ekstra søkelys på fremover. Gjennom prosessene har det blitt tydelig at alle bærekraftsmålene henger sammen og støtter opp om hverandre, samtidig som noen bærekraftsmål løftes særlig fram.



Figur 1 FNs bærekraftsmål. Sandnes kommune vil særlig løfte fram målene som er ringet inn i rød sirkel.

De utvalgte bærekraftsmålene fanger opp både miljømessig-, sosial- og økonomisk bærekraft. Dette er videreført inn i kommuneplanforslaget, og omtales videre i kapittel 5.

## Omfang av planen

Kommuneplanens arealdel skal omfatte hele kommunen. I vår plan er ikke Sandnes sentrum og deler av Forus tatt med.

Disse områdene har sin planavklaring i henholdsvis:

- [Kommunedelplan for Sandnes sentrum](#) (sentrumsplanen).
- [Interkommunal kommunedelplan for Forus](#) (under utarbeidelse).



### 3. Videreutvikle og forsterke

---

#### **Overskriften for arbeidet med denne kommuneplanrevisjonen er videreutvikle og forsterke.**

---

Det er tatt utgangspunkt i den kommuneplanen som gjelder, og foreslått justeringer som gjør planen mer tydelig og som forsterker de valgene som ble gjort ved forrige revisjon.

For å videreutvikle har man benyttet målstrukturen i gjeldende kommuneplan, og gjort justeringer på noen strategier. Noen er slått sammen, og nye strategier er kommet til. Kapittel 5 beskriver de enkelte hovedmål og de endringer som er gjort i strategiene. Det viktigste grepet er at FNs bærekraftsmål og målene i kommuneplanen er koblet sammen.

Strategi for by- og tettstedsutvikling er justert og har blitt omdøpt til «arealstrategi». Begrepene «Byutviklingsaksen» og «Prioriterte byutviklingsområder» som blir benyttet i kommuneplanen som gjelder nå, er i den nye revisjon erstattet med «byaksen». Omfanget av byaksen er beskrevet i kapitlene 6 og 7.

For å forsterke har vi gått enda mer i dybden på strategier som ble vedtatt ved sist revisjon. Noen steder har vi valgt å spisse arealstrategien og forventningene ved utvikling av et område. Andre steder har vi valgt å være tydeligere og mer konkrete, som for eksempel på jordvernmålet.

## 4. Tall i Sandnes

---

### Ved inngangen til 2023 hadde Sandnes 82 548 innbyggere.

---

#### Befolkning

Kommunen har over lang tid vært preget av vekst, og de siste årene utgjør veksten i Sandnes om lag 30 prosent av veksten i fylket. De siste årene har imidlertid veksten avtatt noe.

Lavere vekst de siste årene kan forklares som en konsekvens av fallende oljepriser og økende arbeidsledighet i perioden 2014 til 2016/2017, og deretter som en konsekvens av strenge smittevernstiltak under håndteringen av koronapandemien. Likevel har kommunen hatt vekst, også i årene hvor smittevernstiltakene har lagt begrensninger på mobiliteten.

Sammenlignet med resten av Norge har Sandnes en ung befolkning.

- 27 prosent av Sandnes sin befolkning er under 20 år. For landet som helhet er tilsvarende tall 23 prosent.
- Andelen av befolkningen som er 60 år og eldre er om lag 19 prosent i Sandnes mot nærmere 24 prosent på landsbasis.

Sandnes er mangfoldig og har en relativt stor innvandrерandel. I dag har 23 prosent av innbyggerne i Sandnes innvandrерbakgrunn. Bakgrunnen deres er fra mange ulike land, hvor de største er Polen og Litauen.

#### Framskrivning

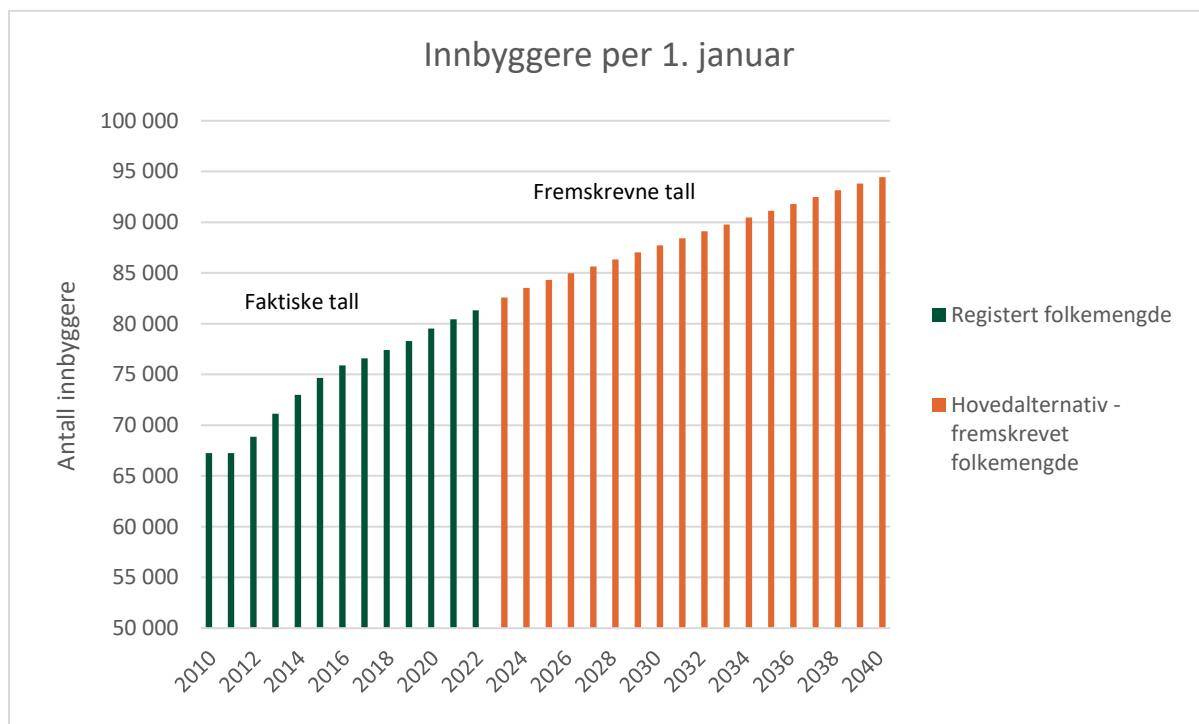
Kommunens befolkningsframskrivninger viser fortsatt relativ sterk vekst, med en forventning om at Sandnes vokser til om lag 95 000 innbygger innen 2040.

Veksten er derimot annerledes enn tidligere. Hovedbildet av befolkningsveksten er nå en aldrende befolknings sammensetning hvor aldersgruppen 40 år øker mens aldersgruppen < 40 år går mot en flat utvikling. Veksten er sammensatt av synkende fruktbarhet, økende levealder og lavere nettoutflytting. Synkende fruktbarhet vil generelt bidra til stagnasjon i vekst i de laveste aldersgruppene, men forventningen om nettoinnflytting vil kompensere for dette også i framskrivingene.

---

[Dersom du har lyst til å utforske befolkningsstatistikk for Sandnes mer i detalj, kan du gjøre det her.](#)

---



Figur 2: Befolkningsutvikling fra 2010 til i dag og befolkningsframskrivninger mot 2040.

## Boliger

Boligbehovet i Sandnes kommune ligger på cirka 8 000 boliger frem til 2040. Kommuneplanperioden er 2023-2038. Boligbehovet i perioden er dermed noe i underkant av 8 000 boliger.

I områder som allerede er avsatt til boligutbygging i kommuneplanen fra 2019 er det plass til cirka 13 000 boliger fordelt på:

- Detaljplaner: 5 500
- Områdeplaner: 2 000
- Kommuneplan: 5 500

I ny kommuneplan blir tidligere avsatte byggeområder på Vatne/Auestad (Sandnes øst, fase 1b i kommuneplanen fra 2019) tilbakeført til Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF). Denne endringen medfører at boligreserven reduseres med cirka 1 000 enheter.

Boligreserven i fremtidige boligområder på Sviland er foreløpig ikke medregnet.

Det vil si at Sandnes kommune har et anslått behov for 8 000 boliger i kommuneplanperioden, mens reserven ligger på cirka 12 000 boliger, før vi har regnet inn fremtidige områder på Sviland. Tallene viser også at det er boligreserver i alle bydeler, noe som kan sikre en bærekraftig utvikling i hele kommunen.

## Boligreserve i sentrum og byaksen

Sandnes er et regionsenter med stort potensial for fortsatt vekst og utvikling. Kommunen har arealer sentralt og tett på kollektive knutepunkt, i tråd med strategiske målsetninger og lokale og regionale arealstrategier. Disse arealene kan bli svært interessante for fremtidige investeringer i boligutvikling,

og attraktive med tanke på entreprenørskap og innovasjon i regionen. Potensiale innenfor bolig- og næringsutvikling kan gjøre Sandnes til en attraktiv bostedskommune og foretrukken lokalisering for bedrifter og næringsliv.

For eksempel har Sandnes kommune vedtatt en sentrumsplan som legger opp til en kraftig vekst sammenlignet med dagens situasjon. Det er beregnet et teoretisk utbyggingspotensial på 550 000 kvadratmeter bruksareal (BRA). Utbyggingspotensialet har forutsatt en fordeling på cirka 40 prosent til bolig, cirka 50 prosent til kontor og cirka 10 prosent til handel. Det finnes flere sentrale og store transformasjonsområder som gir rom for realisering av vekst, blant annet Havneparken, Elveparken og Brueland. Sentrumsplanens fulle utbyggingspotensial vil trolig ikke kunne realiseres innenfor de neste 10-20 årene, men det er viktig at planlegging og strategisk overordnede planer sikrer fremtidige arealreserver også ut over planperioden.

Sandnes kommune har prioritert den sentrale byaksen over flere kommuneplanperioder. Utbygging i transformasjonsområder er tid- og ressurskrevende prosesser, men resultatene begynner å vise seg både i sentrum og byaksen. I sentrum finner vi Øglændskvartalet, Møllekvartalet og Rådhusmarka som alle er under oppføring. Et annet eksempel er nylig vedtatt områdeplan for Norestraen Sør i byaksen mellom sentrum og Lura. Her er det utbyggingspotensial for cirka 650-750 boliger. Også for dette området vil utviklingen skje over en lengre periode og oppstart er avhengig av bygging av Bussveien. Området ligger sentralt i byaksen mellom Sandnes sentrum, fremtidig Lura togstopp og Bussveien.

---

[Dersom du har lyst til å utforske boligreserven mer i detalj, kan du gjøre det her.](#)

---

## 5. Hva er viktig for oss i Sandnes?

---

### **Folkehelse og bærekraftig utvikling skal ligge til grunn for all planlegging og tjenesteutøving i Sandnes kommune.**

---

#### Verdier, mål og strategier

Samfunnsdelen inneholder tre hovedmål, og 13 strategier, som skal bidra til at vi når målene.

I tillegg er folkehelse og bærekraftig utvikling underliggende verdier som danner et fundament i kommuneplanen. Disse verdiene skal ligge til grunn for all planlegging og tjenesteutøving i Sandnes kommune.

Målene og strategien beskrives under.

#### FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Stortinget har bestemt at målene skal ligge til grunn for all kommunal planlegging.

I samarbeid mellom administrasjon og politikk er det gjennomført en prosess for å velge ut hvilke av bærekraftsmålene som er mest relevante for Sandnes. Konklusjonen ble at alle 17 bærekraftsmålene legges til grunn, fordi de er en helhet hvor mål bygger på og er avhengig av hverandre. Det er likevel pekt ut 9 mål vi skal ha spesiell oppmerksomhet på.

- Utrydde fattigdom
- God helse
- God utdanning
- Anstendig arbeid og økonomisk vekst
- Innovasjon og infrastruktur
- Mindre ulikhet
- Bærekraftige byer og samfunn
- Stopp klimaendringene
- Samarbeid for å nå målene

De utvalgte målene samsvarer med kommunens utfordringsbilde, identifisert i kommunens planstrategi.

Koblingen mellom våre hovedmål og bærekraftsmålene er vist i samfunnsdelen.

## Hovedmål 1: Sandnes skal være et inkluderende og mangfoldig samfunn

Hovedmålet bygger på kommunens visjon om å være romslig, et samfunn som har plass til alle.

### Tilby gode tjenester

Gode tjenester er det viktigste kommunen kan bidra med for et mangfoldig samfunn der alle er med. Når kommunen utformer sitt tjenestetilbud, skal planer knyttet til utsatte grupper brukes aktivt. Gjennom tidlig innsats sørger vi for at alle får gode forutsetninger for å inkluderes og utvikle seg. Det være seg i barnehage og skole, i lavterskel helsetilbud eller i eldreomsorgen. Å forebygge fremfor å behandle gir mestring. Sandnes vil fortsatt ha en yngre befolkning enn landet, men andelen eldre vil øke. Kommunen må tilpasse seg denne endringen i både planlegging og utforming av tjenestetilbud.

I denne strategien er det også beholdt et punkt fra gjeldende kommuneplan om at Sandnes kommune skal kartlegge og møte framtidens behov. I prinsippet gjelder dette alle områder i kommunen, men det er spesielt viktig at kommunen har gode data om befolkningsutvikling, næringsliv, boligbygging, reisevaner og klimaendringer, samt data som gjelder egen organisasjon og tjenesteproduksjon.

Befolkningsframskrivingene viser at kommunen vil få mindre press på barnehagesektoren i framtiden. Dette er et område der etterspørselen har økt i et tempo som har vært utfordrende, og veksten i målgruppen forventes å være mer håndterbar framover. I skolesektoren må veksten forventes å utløse behov for mer kapasitet i framtiden. Imidlertid er andel eldre det området der veksten vil være sterkest. Dette utløser behov for mer kapasitet og kanskje mer fokus på hjemmebaserte tjenester og bruk av ny velferdsteknologi.

### Sandnes skal skape gode og likeverdige livsvilkår for alle

Denne strategien innebærer at kommunen skal jobbe for å utjevne levekårsforskjeller. Det er et mål at alle innbyggerne skal ha like muligheter for gode livsvilkår, uavhengig av sosial bakgrunn, bosted, alder, økonomi og funksjonsevne. Kommunen bidrar ved å legge til rette for variert boligmasse av god kvalitet og gode bomiljø. Livekårsundersøken viser at det er variasjon mellom ulike områder i kommunen, og det er dermed viktig at man tar hensyn til dette når nye boligprosjekter planlegges. I arbeidet med å framskaffe boliger til vanskeligstilte grupper i befolkningen, skal Boligsosial handlingsplan følges opp. Kommunen har også vedtatt Plan for likestilling og mangfold, Plan mot barnefattigdom, Plan for psykisk helsearbeid, Rusmiddelpolitisk handlingsplan, Ungdomsstrategi, Kvalitetsplan for Barnehage og Kvalitetsplan for Sandnesskolen.

### Sandnes skal styrke mangfoldet og det frivillige engasjementet i befolkningen som en ressurs

Sandnes har en befolkning med variert bakgrunn. Den store befolkningsveksten kommunen har opplevd de siste tiårene kommer i stor grad av innflytting, og rundt 23 prosent av innbyggerne har innvandrerbakgrunn. Den tredje strategien gjenspeiler dette. Kommunen skal tilrettelegge for at befolkningen kan delta i frivillig arbeid gjennom å følge opp Strategi for frivillighet.

Kommunen skal være en aktiv samarbeidspartner for kunst, kultur og idrettsliv i byen. Dette innebærer at kommunen skal følge opp Kulturarenaplan for Sandnes, Aktive Sandnes, Bibliotekstrategi, Ungdomsstrategi, Arrangementsstrategi og Kulturskolen som lokalt ressurscenter. I tillegg vil det i perioden utarbeides en temaplan for kulturfeltet. Sandnes kommune skal også forvalte kulturminner og kulturmiljø på en bærekraftig måte, i henhold til Kommunedelplan for kulturminner.

### Sandnes skal sikre god dialog med innbyggere

Den fjerde strategien innebærer at kommunen skal arbeide for at innbyggerne kan delta aktivt i dialog med kommunen. I saksbehandling og kommunale dokumenter betyr dette at vi skal ha klart og tydelig språk. Kommunens nettsider skal være lett tilgjengelige og utformet på en slik måte at de når flest mulig brukere, og kommunen skal følge opp Digital strategi. Innbyggerne skal høres gjennom medvirkning og innbyggerinvolvering, både digitalt og gjennom møter med befolkningen.

## Hovedmål 2: Sandnes skal være en attraktiv kommune

Hovedmålet bygger på kommunes visjon om å være romslig, modig og sunn, og skal nås gjennom fem strategier.

### Sandnes skal styrke kommunens storbykvaliteter

Strategien tar utgangspunkt i Sandnes kommune sin status som bykommune. 94 prosent av kommunens innbyggere bor i tettbygde strøk, og om lag 60 prosent bor innenfor en tre kilometers radius fra Ruten. Utvikling av byen Sandnes er et fokusområde i denne kommuneplanen, og i arealstrategien beskrevet i kapittel 2 i samfunnsdelen prioriteres senter- og knutepunktutvikling. Sandnes sentrum skal utvikles som destinasjon, med arbeidsplasser, handel og bolig. Innsats skal rettes mot en prioritert byakse, der man ønsker hoveddelen av den fremtidige utbyggingen. Prioriteringen av disse områdene vil skape mer byliv og gjøre byen mer attraktiv for innbyggerne, gi mulighet for å skape sentrale, gode boligområder med bymessige kvaliteter, samt gjøre det lettere å nå målsetningen om nullvekst i personbiltrafikken.

### Sandnes skal sikre gode leve- og oppvekstvilkår i alle bydeler

Samtidig som Sandnes skal videreutvikles langs byaksen, er det viktig å ta vare på de eksisterende nabolagene i kommunen. Den andre strategien gjenspeiler at Sandnes er en sammensatt kommune med både sentrumsområder, tettsteder og mer rurale områder. De to sistnevnte områdetypene skal også ivaretas, men ikke gjennom stor satsning på boligbygging. Varierte boligtyper lokalisert innenfor eller tett inntil tettstedene, vil gi muligheter for ulike aldersgrupper å bo i lokalsenteret gjennom hele livsløpet. Kommunen skal legge til rette for et godt offentlig tjenestetilbud, for eksempel gjennom å avsette nok areal. Noen områder utenom sentrum og byaksen har store befolkningskonsentrasjoner, og dersom man skal nå nullvekstmålet vil det være viktig at disse har et tilbud som gjør det mulig å velge kollektive transportløsninger, samt mulighet til å gå og sykle internt i bydelen.

### Sandnes skal ivareta og videreutvikle naturgitte kvaliteter

Sandnes er en av regionens største landbrukskommuner. Dette er en kvalitet som skal ivaretas gjennom aktivt jordvern og gode vilkår for bynært jordbruk. Sandnes har også store friareal med et særpreget naturlandskap. Sandnesmarka gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon, og skal ivaretas. I denne kommuneplanen ligger det en kartfesting av grønne forbindelser. Tilgang til grønne kvaliteter skal sikres for alle kommunens innbyggere. Kommunen har også en rekke kulturminner som skal ivaretas og gjøres tilgjengelige for befolkningen, gjennom å følge opp Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer.

I gjeldende kommuneplan er en bærekraftig hyttepolitikk en egen strategi. Hyttepolitikken er nå lagt inn i denne strategien. Sandnes skal være en positiv hyttekommune. Det er gjort en kartlegging av verdiene i strandsonen, og det foreslås en byggegrense mot sjø i denne kommuneplanen. Kommunedirektøren har også foreslått å legge formål fritidsbebyggelse flere steder i kommunen der

arealbruken i dag er fritidsbebyggelse. Andre steder er det lagt inn formål LNF spredt bebyggelse for å vise at dette er områder med mange hytter.

#### Sandnes skal inspirere og tilrettelegge for aktiv og grønn mobilitet

Sandnes kommune har, som en del av byvekstavtalen, forpliktet seg til målet om nullvekst i personbiltrafikken. Det vil si at all økning i persontransport, også som følge av økt befolkning, skal tas med kollektiv, sykkel og gange. For å nå denne målsetningen er det nødvendig med innsats fra kommunens side. Det betyr at kommunen skal tilrettelegge infrastruktur og muligheter for gange- og sykling, og jobbe for at kollektivtilbudet styrkes i alle de folkerike områdene i kommunen. Videre vil tiltak knyttet til holdningsendringer og motivasjon, samt en arealutvikling som gjør at befolkningsveksten skjer innenfor de sentrale områdene med god kollektivdekning være viktig. Det sistnevnte innebærer at utbygging av bolig bør konsentreres om disse områdene. Restriktive tiltak som bompenger og parkeringsrestriksjoner har også effekt. Kommunen skal legge til rette for at befolkningen kan være aktive gjennom å følge opp Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv (Aktive Sandnes).

#### Sandnes skal tilby gode boliger i attraktive nærmiljø

Den femte strategien viser til at boliger og bomiljøer skal utvikles med kvalitet og sikre sosial bærekraft. Det skal tilrettelegges for boliger og bomiljø for alle befolkningsgrupper og aldersgrupper. Det bør være en større variasjon av boligtyper, boligstørrelser, priser og mulighet for nye boformer. Det bør utvikles bo- og nærmiljø som gir tilhørighet og gode uterom der alle føler trygghet.

Videre skal det vektlegges stedstilpasning som innebærer blant annet at områder utvikles med utgangspunkt i menneskene som skal bo her og at det tas hensyn til omgivelsenes kvaliteter og lokale forhold som kulturminner, kulturmiljøer, eksisterende bebyggelse og landskap.

### **Hovedmål 3: Sandnes kommune skal være en ansvarlig og offensiv samfunnsutvikler**

Målet innebærer at kommunen skal jobbe kunnskapsbasert for å kunne være en aktiv samfunnsutvikler som bidrar til bærekraftig utvikling. Forutsetningene som kommunen må forholde seg til er i stadig endring, og forandringer i blant annet næringsliv, befolkningsvekst og -sammensetning og fysiske omgivelser gir konsekvenser for kommunens prioriteringer. Målet bygger på kommunens visjon om å være modig og sunn, og inneholder fire strategier.

#### Sandnes skal utøve et bevisst samfunnsansvar

Denne strategien viser til kommunen som både arbeidsgiver og tjenesteleverandør. Kommunen skal holde en høy standard for miljøkrav når det gjelder innkjøp og drift, blant annet gjennom prosjekter som miljøfyrtårn. De ansatte er en viktig ressurs i den kommunale virksomheten, og kommunen skal følge opp sin arbeidsgiverstrategi for å være en attraktiv og inkluderende arbeidsplass. Plan for likestilling, inkludering og mangfold legger føringer for hvordan kommunen skal opptre som arbeidsgiver.

#### Sandnes kommune skal arbeide målrettet for å oppfylle klimaforliket

Sandnes kommune har som målsetning at klimagassutslippene i 2030 skal reduseres med 55 prosent fra 1990-nivå. Kommunestyret vedtok dette skjerpede klimamålet ved behandlingen av Handlings- og økonomiplanen 2022-25. Kommunen vedtok i oktober 2020 en Klima- og miljøplan som sier at Sandnes kommune skal legge til rette for å redusere klimagassutslipp fra egen drift, som



planmyndighet og byutvikler. Kommunen kan bruke sin makt som innkjøper til å dreie tjenestene i grønn retning og dermed skape et marked for grønne og utslippsfrie løsninger. Sandnes kommune bør ha en pådriverrolle og være et forbilde for innbyggere, næringsliv og andre kommuner i miljøarbeidet. Kommunen spiller en viktig rolle i holdningsskapende arbeid, og ønsker å jobbe aktivt for å redusere også de indirekte utslippene som kommunen og dens innbyggere bidrar til gjennom forbruk og handel.

Sandnes kommune har også for første gang fått utarbeidet et klimabudsjett som følger handlings- og økonomiplanen. Klimabudsjett er et styringsverktøy for å oppnå klimagassreduksjoner og andre vedtatte klimamål. Budsjettet kan brukes til å sikre måloppnåelse og at nødvendige tiltak gjennomføres til rett tidspunkt. Dette vil føre til en konkretisering av kommunens klimamål ved at klimabudsjettet viser:

- historiske utslipp i kommunen som grunnlag for det videre arbeidet
- utslippsbudsjett som viser et tak for utslippene i kommunen år for år
- hvor store reduksjoner som må gjennomføres de aktuelle årene om vi skal holde oss innenfor utslippsbudsjettet
- aktuelle tiltak for å redusere utslippene
- utslippseffekt av det enkelte tiltak år for år
- eventuelle tilhørende kostnader til investering og drift
- eventuelle konsekvenser av foreslått tiltak, eksempelvis konsekvenser for miljø
- hvor ansvaret for gjennomføring av tiltaket ligger

#### Sandnes kommune skal tilrettelegge for fremtidens næringer og nye arbeidsplasser

Nærings- og arbeidsliv er en sentral del av et samfunn. Sandnes skal derfor ha en god dialog med næringslivet og academia, og være en samarbeidspartner for innovasjon på flere områder. Et område som egner seg for kommunale innovasjonsprosjekter er velferd, og kommunen skal følge opp Strategi for velferdsteknologi. Kommunen har også vedtatt en egen næringsstrategi og en reiselivsstrategi som skal følges opp.

Sandnes sentrum skal videreutvikles som et attraktivt hovedsenter for regionen med næringsutvikling i form av handel og kontorarbeidsplasser. Sandnes kommune vil også bidra til det grønne skiftet og legger til rette for det ved å foreslå et nytt stort næringsområde på Sviland der det er plass til areal- og plasskrevende virksomheter, som for eksempel batterifabrikk eller andre grønne næringer.

#### Sandnes kommune skal være en attraktiv og utviklende arbeidsgiver

Sandnes kommune er en av regionens største arbeidsgivere, med over 5 500 medarbeidere. Den fjerde strategien viser til kommunen som organisasjon og arbeidsgiver. Kommunen skal være en inkluderende arbeidsgiver som legger til rette for faglig utvikling og kompetansestyrking. Sandnes har en strategi for ledelse og medarbeiderskap som konkretiserer denne strategien.

## 6. Hva er hovedgrepene i planen?

---

**Det viktigste grepet i denne revisjonen er å styrke satsingen på en kompakt og tett by og byakse, med høy bokvalitet og god tilgang til kollektiv og tjenestetilbud.**

---

### Arealstrategi

Arealstrategien er kapittel 2 i samfunnsdelen. Arealstrategien beskriver hvordan Sandnes kommune vil realisere langsiktige mål og strategier gjennom by- og stedsutvikling. Den viser også hvordan kommunen skal jobbe med å nå overordna mål om jordvern og nullvekst i biltrafikken.

#### Hovedgrep - Boligutvikling:

- Sandnes kommune vil prioritere arealutvikling med bymessig kvalitet i Sandnes sentrum, i byaksen og i lokalsentrene.
- Sandnes kommune vil prioritere en utbyggingsrekkefølge hvor byen «fortettes og transformeres innenfra og ut» i sentrum, rundt jernbanens knute- og mobilitetspunkt, i lokalsenter og prioriterte områder langs Bussveien.

#### Hovedgrep - Næringsareal:

- Tilby næringsarealer i Sandnes sentrum for å kunne imøtekomme behovene til større og mindre aktører innenfor næringskategori 1.
- Utnytte og øke kapasiteten i eksisterende områder i byaksen som har potensialer for økt kapasitet, særlig for kategori 2 med tilhørende kontorvirksomhet.
- Legge inn nye arealer for å kunne svare på nye næringsarealbehov. Sviland utvikles som et attraktivt næringsområde.
- Bygge opp om kulturminner og kulturmiljøer for å forsterke attraktiviteten rundt viktige næringsvirksomheter (særlig handel og reiseliv).

### Hvordan hovedgrepene blir løst i kommuneplanen:

- Prioritere fortetting og transformasjon i byaksen med særlig vekt på sentrum og lokalsentrene fremfor nye feltutbygginger til bolig utenfor byen.
- Prioritere utvikling i Sandnes sentrum med kontorarbeidsplasser (kategori 1), handel, tjenester og bolig i henhold til vedtatt sentrumsplan.
- Prioritere boligutvikling kombinert med allsidig næringsvirksomhet (kategori 2) i byaksen.
- Prioritere allsidige virksomheter i kategori 2 med tilhørende kontorfunksjoner og boligutvikling med relevante tjenester i byaksen.
- Utenfor byaksen prioriteres fortetting i dagens lokal- og senteravgrensning.
- Prioritere utvikling i knute- og mobilitetspunkt langs jernbanen, rundt Skeiane, Ganddal og fremtidig Lura stasjon.
- Prioritere områdeutvikling langs Bussveien ved Kvadrat og Lura bydelssenter.

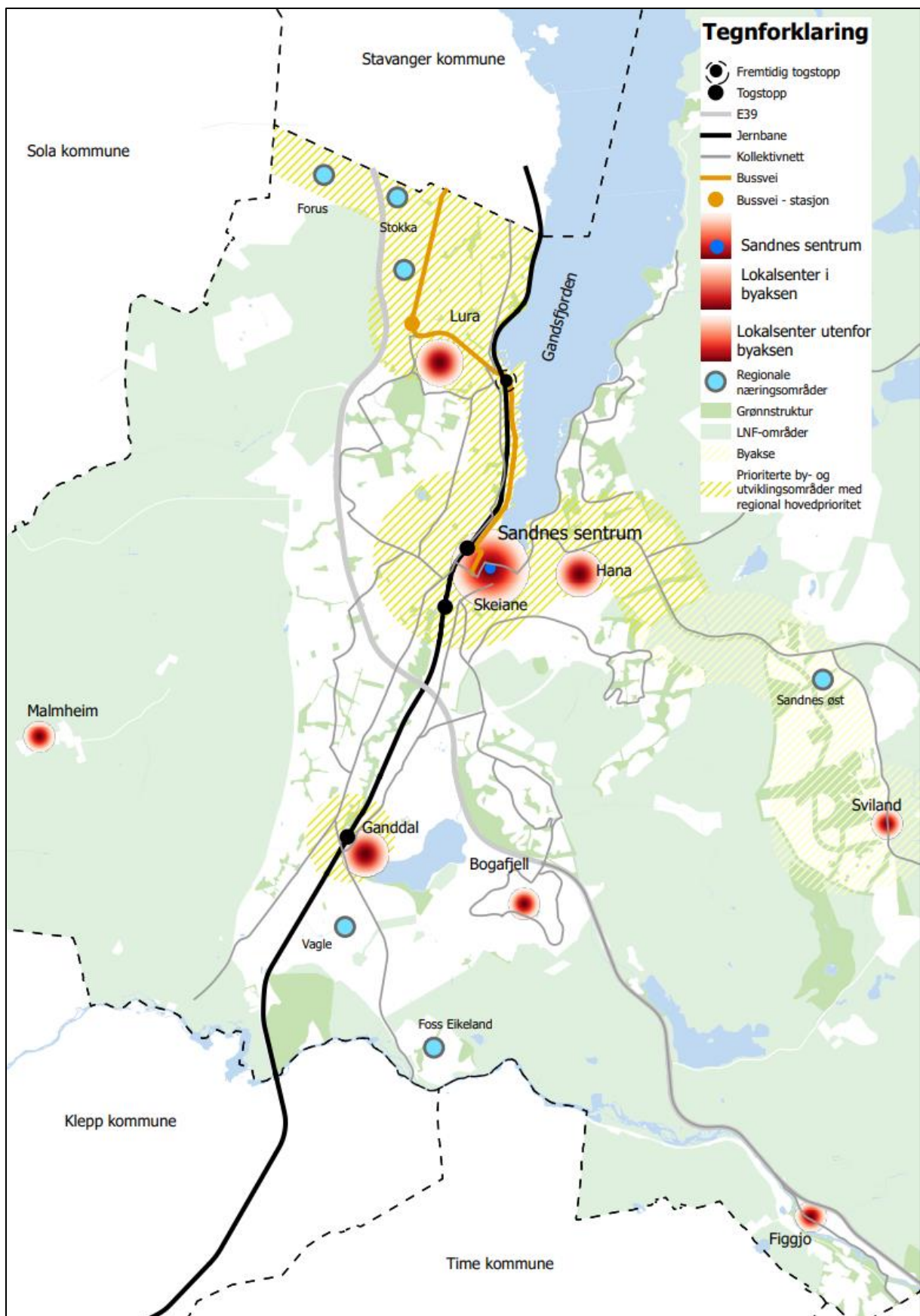
- Legge inn nye arealer på Sviland for å kunne svare på nye næringers arealbehov, særlig kategori 3.
- Prioritere sentrum og byaksen med hensyn til forprosjekt, planlegging og virkemidler for økt gjennomføring, samt for investeringer i handlings- og økonomiplaner (HØP).

Det vises også til kapittel 7 og 8 for en mer konkret beskrivelse av området som forsterkes som utviklingsareal.

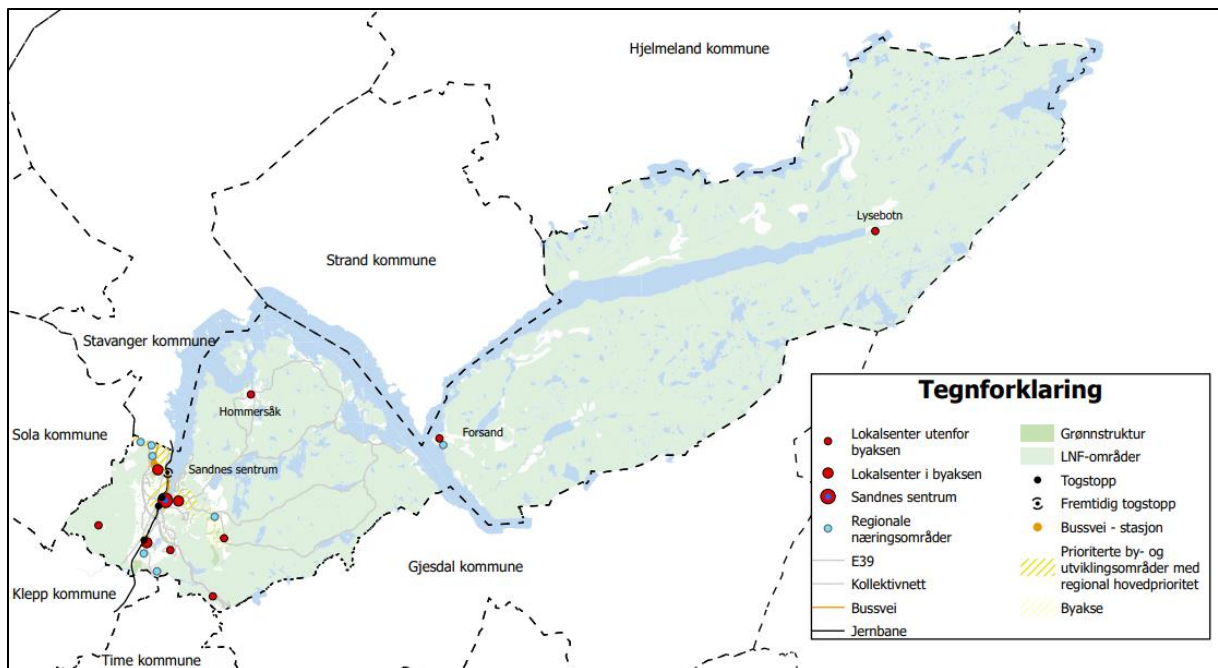
### Strategisk arealkart 2023-2038

Kartet (neste side) viser hovedutbyggingsretning og hvor kommunen særlig vil prioritere vekst og utvikling i et langsiktig perspektiv mot 2038:

- Byaksen mellom Sandnes og Stavanger
- Sandnes sentrum
- Lokalsentre i byaksen
- Øvrige lokalsentre som bør fortettes med vedlikeholdsvekst
- Eksisterende og fremtidige knutepunkt langs jernbane og bussvei
- Næringsarealutvikling kategori 2 og 3



Figur 3: Strategisk arealkart. Sentrumsnære områder.



Figur 4: Strategisk arealkart. Hele kommunen.

## Hva med Forsand?

Siden forrige revisjon har Sandnes kommune blitt mye større. De nye delene er naturligvis lagt inn i kommuneplanen og blir omfattet av de samme mål og strategier som resten av kommunen. Mål og utviklingsstrategier for levende lokalsamfunn, som ved forrige revisjon ble utarbeidet for Hommersåk, Hana, Figgjo og Ganddal, blir nå spesielt viktige å følge opp for Forsand.

Videre har Forsand verdifulle naturressurser i form av fjell og fjord, villrein og havørn og i form av utvinnbare sandressurser. I Lysefjorden finnes også viktig industrihistorie som må bevares. Flørli er lagt inn i plankartet med hensynsone «Bevaring kulturmiljø».

Heiområdene er lagt inn i kommuneplanen med hensynsoner for de verdiene og vernehensynene som finnes. I Lysefjorden er det videreført en streng forvaltning av landskapet. Som Forsand kommune har gjort før oss, har vi benyttet Lysefjordbrua som et skille for en strengere forvaltning. Dette sammenfaller også med avgrensningen av [KULA](#) (kulturohistoriske landskap av nasjonal interesse) området i Lysefjorden.

Det er lagt inn to store uttaksområder for sand, på Landa og på Nedre Espedal.

## Hva skjer nå på Sviland?

I nytt planforslag har vi oppsummert foreslått følgende for Sviland:

1. Endret formål fra bolig- og senterområder på Sviland til næringsformål i avsatte arealer som tidligere var Sandnes øst, fase 2. Det er krav om områdeplan for å sikre gode helhetlige løsninger. I bestemmelsene er det gitt spesifikke krav til hvilke tema som skal løses i områdeplan.
2. Næringsarealene skal kun være for areal- og kraftkrevende næringer, og støttefunksjoner som kan inngå i en miljøvennlig og sirkulær næringspark.
3. Et godt bufferområde mellom ny næring og eksisterende boliger.
4. Sviland lokalsenter utredes videre med sikte på ny utviklingsstrategi og senterfunksjon. Dette gjøres som en oppfølgingsoppgave.

Gjennom kartlegging av næringsareal i Sandnes er det påvist mangel på sammenhengende arealer for arealkrevende virksomheter (se også kapittel 8). Kartlegging av boligreserven og fremtidig boligbehov fram til 2040, viser at boligbehovet er godt ivarettatt i allerede avsatte arealer i gjeldende kommuneplan, selv før arealene på Sviland var medregnet.

Arealene på Sviland er allerede avklart til byggeområder i kommuneplanen fra 2019 og området ligger innenfor i vedtatt utviklingsstrategi. Sviland er også vist som regionalt næringsområde i regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Sett i lys av stadig sterkere søkelys på nye areal- og kraftintensive næringer som følge av omstilling til et fornybart samfunn, ble arealene i Sandnes øst aktualisert som et mulig nytt næringsområde.

Med bakgrunn i det overnevnte er det som del av kommuneplanarbeidet vurdert og gjort endring av formål fra bolig- og senterområder til næringsområde for store deler av de områdene som tidligere var avsatt til boligutvikling på Sviland, som vist i figur 5 under. Eksisterende nærings- og uttaksarealer samt tidligere LNF-områder øst for Svilandsveien er også tatt med. Merk at områdene er vesentlig justert etter høring og som del av mekling.

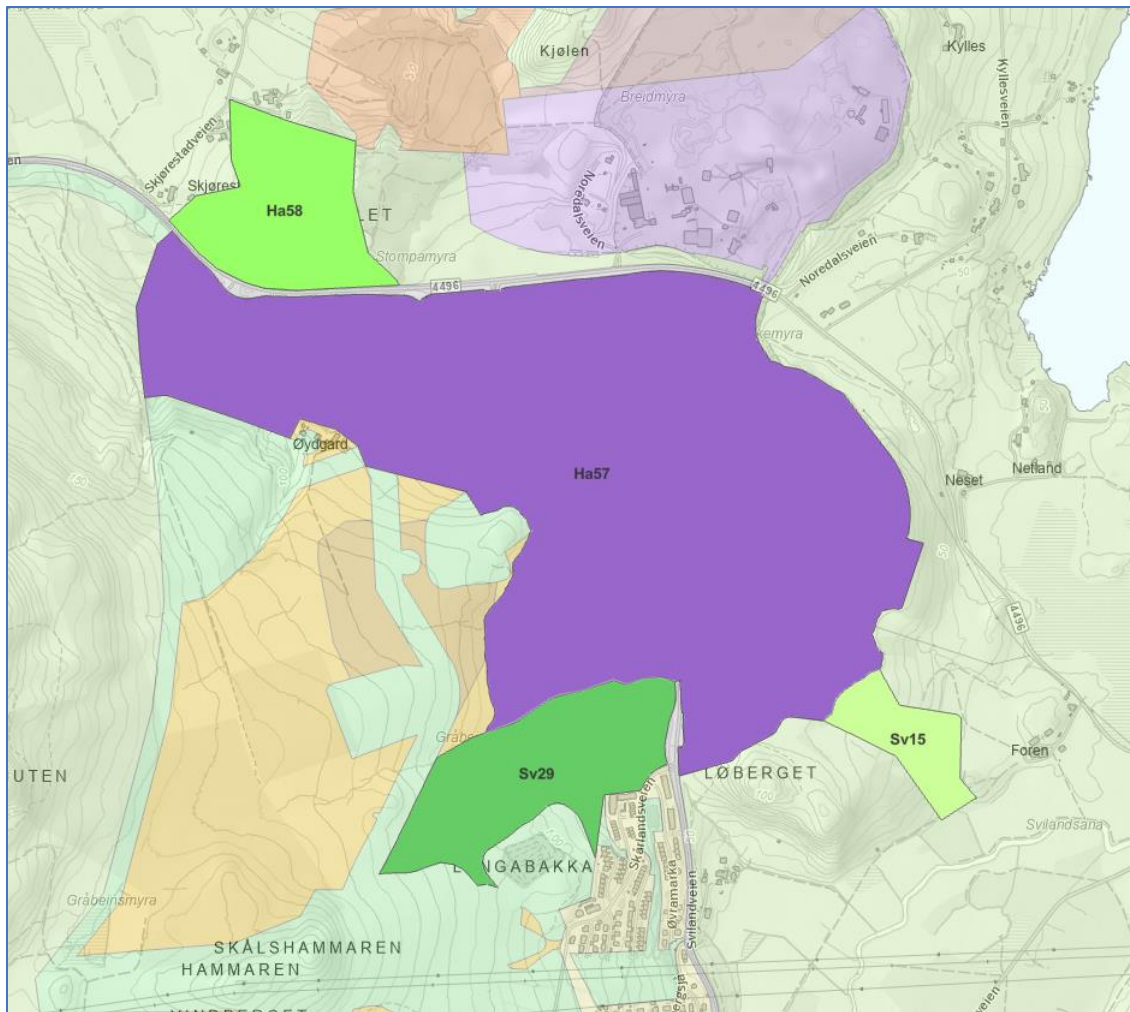
Det ligger inne en forutsetning om at områdene kun skal benyttes til virksomheter som støtter opp om det grønne skiftet, samt støttefunksjoner til disse.

Fra bestemmelsene til område Ha57:

*Området skal benyttes til etablering av følgende typer næringer:*

- *areal- og kraftkrevende næring*
- *næringer som støtter opp om det grønne skiftet*
- *næringsvirksomheter som kan nyttiggjøre seg av restvarmen fra kraftkrevende virksomheter.*

*Næringsparken skal følge opp nasjonal strategi for grønne industriområder og regional plan for grønn industri.*



Figur 5: Områder som avsettes til næring på Sviland (fiolett område). Kartet er oppdatert etter mekling.

Det er etter ordinær høring laget et eget notat ([fagnotat 2](#)) som underbygger og forklarer de valgene som er gjort på Sviland. Den endelige avgrensning avviker ganske mye fra forslagene som var på høring og tilleggshøring. Avgrensningen ble fastsatt i mekling, etter innsigelse fra Statsforvalteren i Rogaland og Rogaland fylkeskommune.

Som del av arbeidet er det innhentet bredt kunnskapsgrunnlag og vurdert temaene:

- Kraftforsyning
- Transport og mobilitet
- Overskuddsvarme og kjøling
- Boligområde og nærmiljø på Sviland
- Konsekvenser for boligreserve og utviklingsretning
- Naturverdier og landskap
- Kulturminner

---

[Kunnskapsgrunnlaget kan du finne her](#)

Arealene på Sviland gir rom for etablering av en stor, miljøvennlig og bærekraftig næringspark for areal- og kraftkrevende virksomheter som skal støtte opp om det grønne skiftet. Dette understøttes av det pågående arbeidet med regionalplan for grønn industri.

Vi mener næringsområdet treffer på følgende prinsipper som er lagt til grunn:

- Næringsområdet skal ha potensiale for å inngå i en større regional struktur.
- Næringsområde skal ha nærhet til storbykvaliteter, boligområder og utdanningsinstitusjoner.
- Næringsområdet skal ivareta samordning av areal, transport og kraftforsyning.
- Næringsområde skal ha potensiale for synergier mellom virksomheter, blant annet for utnytting av spillvarme (overskuddsvarme).

Arealene vil kunne romme en større aktør eller industribedrift med behov for stort areal og/eller for næringer i verdikjeden og næringer som samspiller eller understøtter et grønt industriløft.

Kraftforsyning tilsvarende 100 MW kan iverksettes snarlig via eksisterende linje Tronsholen-Lysebotn og ny trafo på industriområdet på Sviland, i tillegg til Fagrafjell transformatorstasjon og forbindelsen Lysebotn-Fagrafjell.

Transport og mobilitet til Sviland vil gå på eksisterende vegnett og de to første scenariene ([se delutredning Sandnes øst](#)) krever ikke utvidelse av veien. Derimot må kryssene i Vatnekrossen og av- og påkjøringen fra E39 ved Hove utvides. Etter hvert som næringsparken bygges ut, bør utvidelse av fylkesvei 516 fra Hove til Vatnerossen med fire felt vurderes på ny. Utredningen av transport og mobilitet viser at etablering av tradisjonell næringspark vil gi vesentlig større behov for utvidelse av veinett, og frarådes.

Kommunedirektøren ser at etablering av en klimavennlig og bærekraftig næringspark vil gi nye vekstmuligheter for Sandnes og regionen. Parken må bygges opp gradvis over flere år og en trinnvis utbygging kan gi økt kunnskapsnivå og nye muligheter som vi ikke kjenner enda.

Sentralt står utvikling av sirkulær økonomi der attraktive arbeidsplasser vil kunne skapes. Særlig batteriproduksjon gir mange arbeidsplasser, men også innenfor matproduksjon og øvrige deler av verdikjeden og i nærliggende virksomheter er det store muligheter for arbeidsplasser og teknologiutvikling.

Sammensettingen av ulike virksomheter og samlokalisering i næringsparken vil være viktig for å oppnå effektiv utveksling av ressurser, energi og teknologi.

Organisering og framdrift, samarbeid med næringsliv, academia og offentlige instanser vil være sentralt for å ha en systematisk og planlagt oppbygging av næringsparken.

Lokalsenteret Sviland med sine boligområder må settes sterkt i fokus for å sikre fysiske kvaliteter som grønne buffersoner og skjerming mot store inngrep i landskapet. Videre er støy, støv og tungtrafikk utfordringer som må løses i videre planarbeid. Medvirkning fra Svilands befolkning vil være nødvendig for å bygge opp en ny utviklingsstrategi for endringene som næringsområdet kan bety for bygda. Område Sv29 var i en tidligere utgave foreslått til næring. Dette er endret til grøntstruktur i endelig utgave for å gi større avstand til boligbebyggelsen og for å ivareta viktige naturverdier.

Kollektivforbindelse til Sandnes øst er ikke ferdig utredet, og må følges opp i videre arbeid med nærings- og lokalsenterutvikling.



## Jordvern

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke ble vedtatt i Fylkestinget 20. oktober 2020. Regionalplanen pålegger kommunene å fastsette egne jordvernmål ved revisjon av kommuneplanens arealdel (lokalt jordvernmål). Det lokale jordvernmålet skal begrunnes ut fra kommunens arealstrategi og arealregnskap. Regionalplanen tok utgangspunkt i nasjonalt mål om maks 4 000 dekar årlig omdisponering.

Stortinget vedtok 16. juni 2021 en ny nasjonal jordvernstrategi med et innskjerpet jordvernmål. Nasjonalt jordvernmål er nå maksimalt 3 000 dekar årlig omdisponering. Sandnes kommune tar utgangspunkt i ambisjonen i nasjonal jordvernstrategi når lokalt jordvernmål skal fastsettes.

Våren 2023 har regjeringen ny nasjonal jordvernstrategi på høring. Jordvernmålet kan bli skjerpet, men denne kommuneplanen baserer seg på det gjeldende jordvernmålet når planen ble laget.

Avhengig av fordelingsmodell kan Sandnes kommune årlig omdisponere mellom 15 og 55 dekar.

Sammenhengen mellom vekst og arealbehov er sterk. De områdene med stor vekst og utvikling vil trenge nye arealer i langt større grad enn områder uten vekst.

Utgangspunkt for jordvernstrategien i Sandnes er lavest mulig omdisponering. I fordeling av regionens andel mener kommunen at det er naturlig å legge vekt på at Sandnes de siste fem årene har stått for over 37 prosent av folkeveksten i regionalplanens område og at utbyggingspresset vil være stort også i de nærmeste årene.

Arealstrategien for Sandnes vektlegger fortetting og transformasjon innenfor allerede utbygde områder. Det er også en påvist en boligreserve som overstiger behovet i kommuneplanperioden.

---

[Her kan du lese mer om ulike fordelingsmodeller](#)

---

### Lokalt jordvernmål

Mad bakgrunn i det overnevnte er det fastsatt følgende lokalt jordvernmål for Sandnes kommune:

- Det er en ambisjon om at årlig omdisponering av jordbruksareal i Sandnes kommune skal være minst mulig.
- Det er mål om at fysisk nedbygging av jordbruksareal i planområdet i perioden til 2038 skal være minst mulig, men i gjennomsnitt ikke mer enn 50 dekar årlig.
- Det er mål om at total mengde omdisponert jordbruksareal i kommuneplanen over tid ikke skal overskride det årlige behovet i kommuneplanperioden.
- Det er mål om at nedbygging av jordbruksareal til landbruksbygg/-tiltak ikke skal overstige 10 % i året av det lokale jordvernmålet.

## Hytter og strandsone

Sandnes er Rogalands største hyttekommune, med cirka 2 650 hytter. Om lag 1 900 av disse ligger i LNF-områder (cirka 70 prosent). Cirka 350 av disse igjen ligger innenfor 100 meters-beltet til sjø.

### Byggegrenser og eksisterende hytter

En veldig stor del av hyttene i Sandnes er oppført før fokus på vern av strandsone og innføring av den generelle byggegrensen på 100 meter fra sjø. I de områdene det er hytter ligger derfor mange nærmere enn 100 meter fra strandlinjen. Dette medfører et stort byråkrati og mange dispensasjonssøknader. På samme måte ligger veldig mange av hyttene i Sandnes i LNF-områder i stedet for i områder avsatt til fritidsbebyggelse. Dette gir de samme byråkratiske utfordringene.

Statsforvalteren har over tid bedt Sandnes kommune gjøre en mer konkret vurdering av LNF spredt-områdene i Sandnes. I dag er alle lovlig oppførte hytter i LNF-områdene definert som LNF spredt-bebyggelse gjennom bestemmelse §5.3 i kommuneplanen. Ny veileder fra departementet peker på at en slik generell bestemmelse i for liten grad vurderer verdier og hensyn i de ulike områdene.

Siden høsten 2019 har det pågått et arbeid med å kartlegge og fastsette en ny byggegrense mot sjø i kommuneplanen, kalt «Byggegrenseprosjektet». Formålet med prosjektet var opprinnelig å gi enklere og mer forutsigbar saksbehandling knyttet til eksisterende hytter langs sjøen. Prosjektet er også utvidet til å gjelde langs vann og vassdrag og til å omfatte en generell gjennomgang av hytteområdene i kommunen.

Byggegrense langs sjø og vassdrag vil ved vedtak av planen være differensiert, etter en konkret vurdering av de enkelte områdene. Det er vektlagt at allmenhetens adgang til strandområdene ivaretas i størst mulig grad, sammen med andre hensyn som landskap og naturverdier.

---

Rapportene fra Byggegrenseprosjektet [Del 1](#) og [Del 2](#) er viktig kunnskapsgrunnlag for denne delen av kommuneplanen.

---

Som resultat av Byggegrenseprosjektet har vi:

- Satt ny byggegrense langs sjø, i områder som er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanen. Ny byggegrense er i hovedsak lagt i veggliv for hus og hytter.
- Differensiert maksimal størrelse for hytter i forhold til avstand fra sjø. Hytter som ligger nærmere enn 100 meter fra strandlinjen må være mindre enn de øvrige.
- Endret formål fra LNF til områder for fritidsbebyggelse i områder som allerede er tett bebygde med fritidsboliger. I disse områdene er det åpnet for nye hytter på allerede etablerte tomter, og ytterligere fortetting ved utarbeidelse av reguleringsplan.
- Endret formål fra LNF til områder for spredt bebyggelse, i områder som allerede er preget av hyttebebyggelse. Her er det ikke gitt mulighet for flere hytter.
- For hytter og boliger som ligger «enda mer spredt» har vi videreført den generelle bestemmelsen om spredt bebyggelse.

Følgende områder er endret fra LNF til fritidsbebyggelse:

- Li vest
- Skjølvik (noe utvidelse mot vest og nytt større område i øst)
- Uskekalven (utvidelse av eksisterende område)

- Søravatnet
- Bergsagelveien 1147

For endringer til LNF med spredt bebyggelse vises det til plankartet.

De nye byggegrensene og formålene har tatt utgangspunkt i eksisterende bebyggelse. **Ved regulering av nye områder til fritidsbebyggelse bør det likevel være et viktig premiss at nye hytter legges minimum 100 meter fra sjø, vann og vassdrag.**

### Vurdering av private arealinnspill for fritidsbebyggelse

Våren 2020 oppfordret kommunen innbyggere til å gi arealinnspill til ny kommuneplan, deriblant nye hytteområder. Konsekvensutredningen viser at en rekke av innspillene har en plassering som gir arealkonflikt med natur-, landskaps- og friluftsverdier. For å redusere negative konsekvenser har kommunedirektøren søkt å anbefale områder som innebærer utvidelse av eksisterende hyttefelt fremfor åpning av nye større områder.

I kapittel 12 og i vedlegg er det vist hvordan vi har vurdert de private innspillene.

### Oppsummering fritidsbebyggelse

Totalt foreslås nærmere 800 dekar areal omdisponert til fritidsbebyggelse. Innenfor disse ligger allerede etablerte hytteområder og noen mindre områder i Forsand. Innenfor de etablerte områdene er det et vesentlig fortettingspotensial. Fraskilte, ubebygde tomter som kan fortettes på Li, Uskekalven og Skjølvik utgjør alene cirka 50 nye hytter. Gjennom regulering kan dette antallet økes ytterligere.

Sandnes kommune har ambisjon og målsetting om å være en positiv og imøtekommende hyttekommune. Ny kommuneplan følger opp dette ved å tilrettelegge for hytteområder og et tydeligere regelverk.

### **Råstoffutvinning og massedisponering**

Uttak av byggeråstoff fra naturlige forekomster har en lang tradisjon i Sandnes. Dette spesielt for uttak av leir og sand, men også stein/fjell. I Forsand har uttak av sand vært og er en viktig næring.

I dag er også lokalt uttak av masser som byggeråstoff viktig for den omfattende bygge- og anleggsvirksomheten i regionen. Velde sitt uttak på Sviland er det største anlegget i dag i Sandnes.

Uttak av stein og sand er ofte konfliktfylt, med vesentlige konsekvenser for blant annet landskap, naturmangfold og kulturminner. Samfunnsnyttene ved uttak må veies opp mot andre interesser og verdier. I mange tilfeller kan dette være tunge avgjørelser.

Når nytt areal skal opparbeides for utbygging eller transformeres til ny bruk, må terrenget som regel bearbeides vesentlig. Som regel blir stedlige masser byttet ut, til fordel for nye masser.

Overskuddsmassene fra den utgravde tomten kan være egnet til gjenbruk, enten direkte på byggeplassen eller andre steder. På grunn av tidsnød, manglende samarbeid og formelle hindringer blir massene imidlertid ofte lagt på deponi i landbruks- eller naturområder utenfor byene.

Under arbeidet med kommuneplanen er det mottatt flere innspill til massedisponering og råstoffutvinning. I kapittel 10 og i vedlegg er det vist hvordan vi har vurdert innspillene.

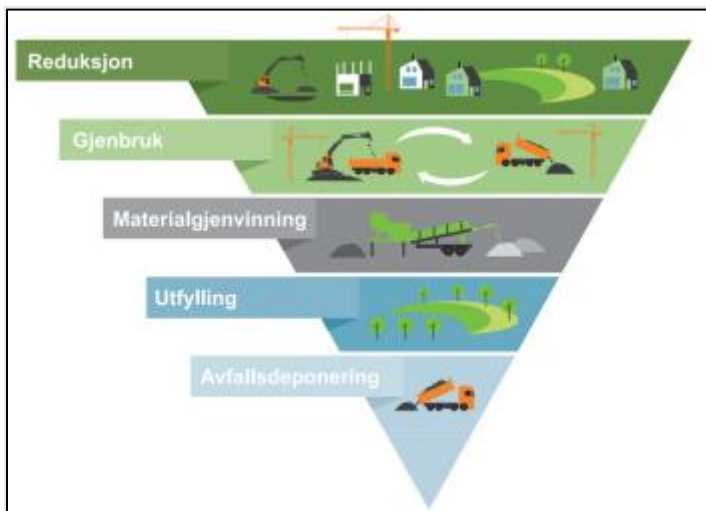
Rogaland fylkeskommune vedtok i desember 2017 Regionalplan for massehåndtering på Jæren. Planen skal bidra til bærekraftig bruk og håndtering av overskuddsmasser på Jæren. I planen er det satt konkrete resultatmål for 2020 og 2030.

Målene omfatter blant annet:

- Reduksjon av overskuddsmasser til deponi
- Redusert tap av naturmangfold og kulturminner
- Krav til landbruksnytte der overskuddsmasser benyttes til utfylling i LNF-områder

Resultatmålet for 2030 gir at minimum 70 prosent av overskuddsmasse som blir produsert skal gå til gjenbruk eller materialgjenvinning.

Regionalplanen innfører en ressurspyramide som angir og illustrerer effekt av ulike tiltak for å nå målene. Det mest effektive tiltaket er å redusere mengde produsert overskuddsmasse (benytte overskuddsmassene direkte i samme anleggsområde som de produseres). Det minst effektive tiltaket er permanent deponi, og bør bare benyttes for masser som ikke er egnet i de øvrige tiltakene.



Figur 6: Ressurspyramiden, slik den er vist i Regionalplan for massehåndtering.

Rogaland fylkeskommune jobber med ett felles mottakstilbud (sortering og mellomlagring) for overskuddsmasser som skal være åpent for alle. Dette arbeidet er ikke ferdigstilt, og lokalitet og driftsform er ikke avgjort.

Som del av oppfølging av regionalplanen har Sandnes kommune gjennomført et eget prosjekt: Overskuddsmasser i Sandnes. Prosjektet har resultert i Fagnotat Håndtering av overskuddsmasser i Sandnes. Fagnotatet skal bidra med kunnskap til å endre fokus fra deponering til økt gjenbruk og gjenvinning av overskuddsmasser. Notatet følger opp målene fra regionalplanen og det er blant annet gitt forslag til nye kommuneplanbestemmelser for håndtering av slike masser. Bestemmelsene er innarbeidet med en endring; Grensen for krav til massedisponeringsplan er hevet fra 1 000 til 10 000 kubikkmeter.

I fagnotatet ligger det også en forventning om at Sandnes kommune selv må benytte gjenbruksmasser i sine prosjekter, samt sette krav om det ved anskaffelser.

I høringsforslaget av kommuneplanen var det lagt inn følgende områder:

Deponier, gjenvinning og sortering:

- Sv15 (Sviland/Lyngnes)
- Sv16 (Sviland)
- Ma17 (Årsvoll)
- Lu31 (Stokka)

Råstoffutvinning:

- Sv17 (Åreskjold)
- Sv18 (Fossvatne)
- Fi11 (Fagrafjell)

Kommunestyret ba ved høringsvedtaket for ordinær høring forslagstillerne gjøre endringer (reduksjoner) på innspillene Ma13 og Ma16 (begge på Austvoll) og bedre utredninger knyttet til innspillene Fo3 (Landa) og Fo24 (Nedre Espedal) Se også eget notat [her](#). Av disse ble Ma13 (med et noe redusert areal), Fo3 og Fo24 lagt inn ved tillegghøring. Det ble også mottatt forslag til reduksjon av Ma16. Dette området ble likevel ikke lagt inn.

Etter mekling ble følgende områder stående igjen, og er lagt inn i kommuneplanen:

- Sv15
- Sv18
- Fo3
- Fo24

I meklingsprotokollen er det anført følgende:

*Det er et generelt behov for anlegg for sortering, gjenbruk og deponering av masser i regionen. Sandnes kommune trekker forslagene om Lu31, Ma13 og Ma17 under forutsetning av at Rogaland fylkeskommune og Statsforvalteren i Rogaland går i dialog med kommunene på Nord-Jæren om å ta opp igjen arbeidet med å få på plass et eller flere sentrale mottaks- og sorteringsanlegg for masser. Fylkeskommunene viser til Regionalplan for massehåndtering på Jæren og oppfølgende arbeid, og at fylkeskommunen ikke har de rette virkemidler for å ta dette arbeidet videre alene. Fylkeskommunen og Statsforvalteren mener at kommunen(e) må involvere IVAR i dette arbeidet. Statsforvalteren og fylkeskommunen tar initiativ til et felles møte med IVAR og kommunene, og vil sørge for at det sikres framdrift i dette arbeidet.*

## 7. Hvor og hvordan skal vi bo i Sandnes?

I forarbeidet til denne kommuneplanrevisjonen har vi vurdert fortetnings- og transformasjonspotensialet i byaksen. Hensikten med utredningen har vært å peke på naturlige veivalg for boligutvikling i en tett og kompakt by. Områdekvalitet og mulighet for å utvikle gode bo- og oppvekstmiljø har vært et sentralt premiss i vurderingene.

Med bakgrunn i utredningene har vi lagt inn utvalgte områder for en fremtidig bolig- og næringsutvikling i kommuneplanen. Områdene er vist på plankartet som hensynsone Omforming og transformasjon. Innenfor områdene gis det en utvidet mulighet for utvikling i henhold til bestemmelsene. De enkelte områdene er omtalt under.

---

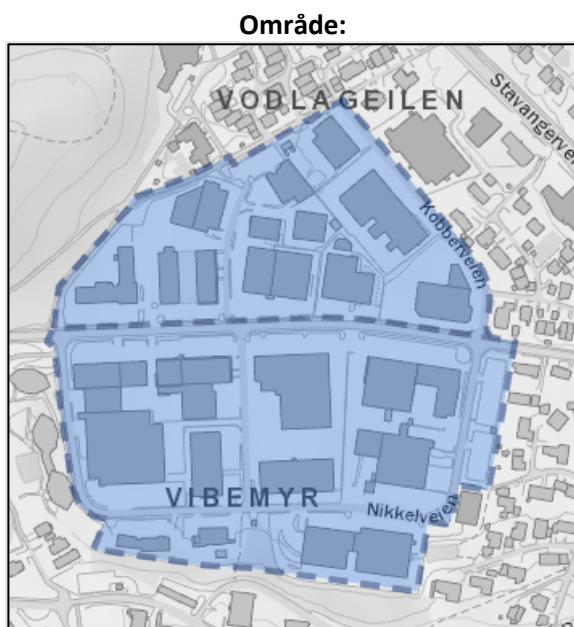
Boligutredningene kan du finne her: [Del 1](#) og [Del 2](#)

---

Mot 2038 vil Sandnes kommune prioritere planlegging, områdeutvikling og utbygging innenfor byaksen, med spesielt fokus på disse områdene.

Innenfor disse områdene ønsker også Sandnes kommune ta i bruk andre gjennomføringsvirkemidler for å bidra til en transformasjon i tråd med målsettingene. Sandnes kommune har startet opp et eget prosjekt får å utrede alternative virkemidler. Dette prosjektet videreføres som en oppfølging av kommuneplanen.

### Vibemyr:



### **Beskrivelse:**

- Området ligger innenfor 600 meter avstand til fremtidig Lura stasjon og det er kort avstand til bussvei i Stavangerveien.
- Området har kort vei til senterfunksjoner i Lura bydelssenter.
- Området ligger innenfor regionalt prioriterte utviklingsområder i regionalplanen.

### **Mål:**

- Gradvis transformasjon til bolig, næring (kategori 2) og tjenesteyting.
- Tjenesteyting begrenses til eksisterende undervisning og nært tilbud til beboere i området.

### **Plankrav og realisering:**

- Realisering av potensiale betinger utarbeidelse av områdeplan. Områdeplan kan deles i bedriftsveien.

## Stokkastø:

### Område:



### Beskrivelse:

- Området ligger mer enn 1 000 meter fra ny Lura stasjon og bussveien, men det er kort avstand til kollektivrute i Gamleveien.
- Området ligger innenfor regionalt prioriterte utviklingsområder i regionalplanen.
- Tilgrensende områder er avsatt til bolig.

### Mål:

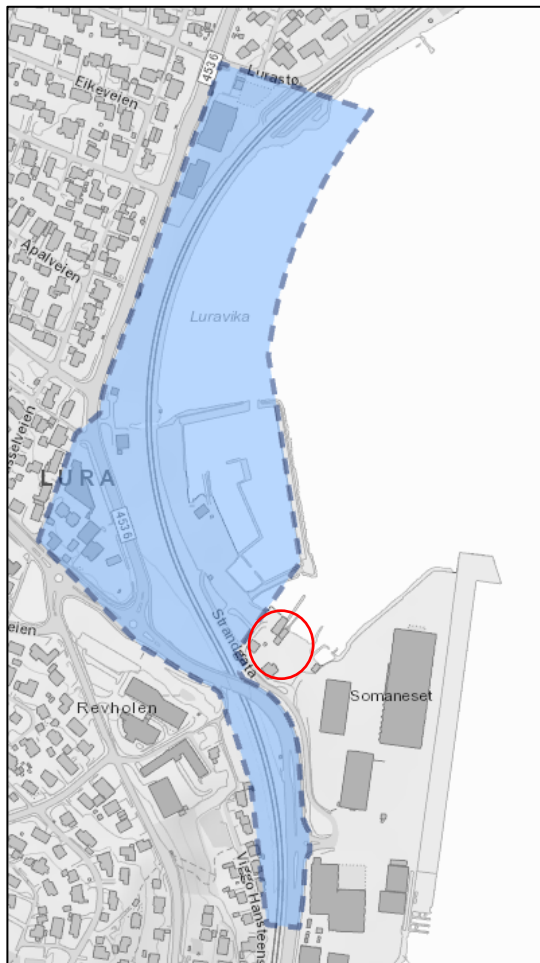
- Transformasjon til bolig sent i kommuneplanperioden.

### Plankrav og realisering:

- Realisering av potensielle betinger utarbeidelse av ny reguleringsplan som omfatter minimum hele området.

## Luravika:

### Område:



### Beskrivelse:

- Området ligger innenfor 600 meter avstand til fremtidig Lura stasjon, og bussvei. Området har også god tilgang til kollektivrute i Gamleveien.
- Området ligger innenfor regionalt prioriterte utviklingsområder i regionalplanen.
- Etter høring er området merket med rød sirkel også tatt med.

### Mål:

- Transformasjon/videreutvikling til bystrand og grøntstruktur, bolig, næring (kategori 1), tjenesteyting, og togstopp.

### Plankrav og realisering:

- Realisering av potensielle betinger samarbeid mellom de berørte aktørene.
- Realisering av potensielle betinger utarbeidelse av områdeplan som omfatter minimum hele området.

## Skei:

### Område:



### Beskrivelse

- Godt kollektivtilbud i Jærveien, og gode forbindelser for sykkel og gange.
- Grenser til boligområder, ledig tomt, mulighet for transformasjon.

### Mål:

- Transformasjon til bolig og næring.

### Plankrav og realisering:

- Realisering av potensiale betinger utarbeidelse av ny reguleringsplan som omfatter minimum hele området.

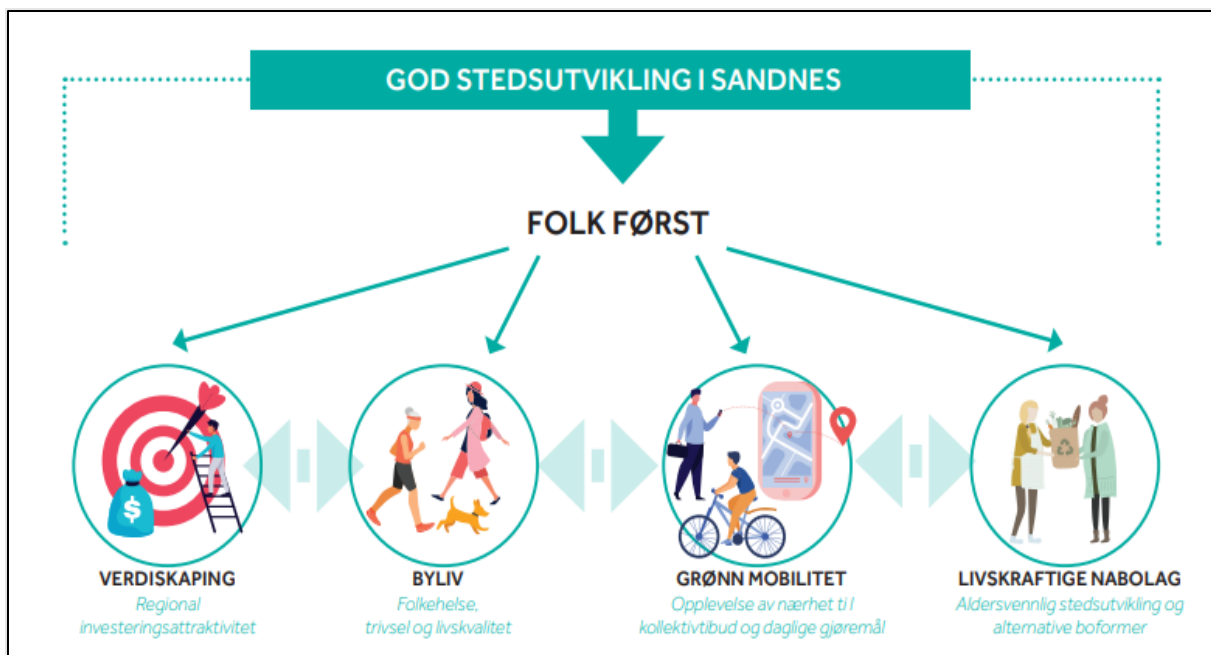
## Bokvalitet

**Folk først** følger som et premiss fra samfunnsdelen, som peker på behovet for en utviklingspolitikk som i større grad ser ut over areal- og transportpolitikken, og som samordner kommunens tjenester til et tilbud som i større grad omhandler **social bærekraft**. Kommunens arbeid har derfor et stort fokus på de kvalitative egenskapene ved delområder når boligfortetting og byomforming er vurdert.

Mål i kommuneplanens samfunnsdel om et inkluderende og mangfoldig samfunn, attraktiv kommune og ansvarlig samfunnsutvikler er omsatt til god stedsutvikling gjennom fire perspektiver på den fysiske byen:

- *Verdiskaping* handler om hvordan kommunen gjennom byutviklingen kan legge til rette for regional og lokal investering i bolig- og næringsutvikling.
- *Byliv* handler om hvordan tilrettelegging for aktiviteter og funksjoner gjør byen og tettstedene attraktive for innbyggere og besøkende. Byliv i denne sammenhengen kan ha positiv effekt på folkehelse, trivsel og livskvalitet.
- *Grønn mobilitet* sier noe om hvordan kommunen gjennom byutviklingen gjør det enkelt å reise miljøvennlig og betydning for folks hverdagsliv. Grønn mobilitet viser hvordan kommunen gjennom byutviklingen skal nå klimamål og nullvekst i personbiltransporten.
- *Livskraftige nabolag* viser hvordan kommunen gjennom byutviklingen kan videreutvikle steder med utgangspunkt i lokale kvaliteter og skape trygge og gode nabolag for alle.





Med utgangspunkt i disse fire perspektivene på den fysiske byen er det løftet frem 3 innsatsområder for god stedsutvikling i ny kommuneplan:

### Sosial bærekraft og kvalitet i by- og stedsutviklingen

I kommuneplanen anbefales det føringer for byutviklingen gjennom krav til stedstillpasset by- og stedsutvikling og videreutvikling av områders bokvalitet og nærmiljø. God stedstilpassing innebærer blant annet at områder utvikles med utgangspunkt i menneskene som skal bo her og at det tas hensyn til omgivelsenes kvaliteter og lokale forhold som kulturminner, kulturmiljøer, eksisterende bebyggelse og landskap.

Sosial bærekraft som forutsetning for byutviklingen innebærer blant annet at det skal tilrettelegges for boliger og bomiljø for alle befolkningsgrupper og aldersgrupper. Det bør være en større variasjon av boligtyper, boligstørrelser, priser og mulighet for nye boformer. Det bør utvikles bo- og nærmiljø som gir tilhørighet og gode uterom der alle føler trygghet.

### **Kommunen skal:**

- Videreføre og bearbeide bestemmelser og retningslinjer om bo- og områdekvalitet i ny kommuneplan. De viktigste paragrafene er § 1.7 Bolig og boligkvalitet, § 1.6 Byform, arkitektur, omgivelseskvalitet og landskapstilpassning, § 2.3 avsnitt om «Eplehagefortetting». Krav om minste felles uteoppholdsareal og krav til privat oppholdsareal har betydning for boligkvalitet og kvaliteter på stedet.
- Byggehøyde skal vurderes opp mot behov for å sikre bo- og byromskvaliteter i form av lys, visuell kontakt med bakken, godt nærmiljø, sol og lokalklima (lista er ikke uttømmende). Landskapsvirkninger og lokal variasjon tillegges vekt i vurderingene.
- Krav til innledende stedsanalyse for å vurdere tema og enkeltprosjekter i en sammenheng. Det skal vurderes om nye «boformer» er relevant sammen med en vurdering av mulige boligtypologier i arealplanen. Stedsanalyser ivaretas i bestemmelsenes § 1.8.
- Bruke områdeutnyttelse (OU) som beregningsmetode for utnyttelse i større delområder (områder større enn 100 dekar).

- Dagens grønnstruktur i Sandnes er oppstykket. Koblinger og sammenhenger utvikles parallelt med fortettingsarbeidet i byaksen. Nettverk av gangforbindelser er vist i temakart og spisset i § 1.20. Grøntområder skal utvikles til å være en ressurs for innbyggere og besøkende til Sandnes. Det skal være et mål å styrke og sikre koblinger og sammenhenger.
- Stedstilpassede retningslinjer for tetthet. I byaksen anbefales høy tetthet og med høyest tetthet tilknyttet togstopp (cirka < 600 meter). Vurderinger om byggehøyder og tetthet skal vurderes i samsvar med bymessig struktur tilknyttet togstopp.
- Det utarbeides bestemmelser og retningslinjer for «eplehagefortetting» i ny kommuneplan. Ivarettatt i § 2.3. Det skal utarbeides veileder, ifølge Handlingsprogrammet.
- Nye utbyggingsprosjekter skal bygge videre på steders særpreg og historie, herunder kulturminner og kulturmiljø.
- Valg av plantype vil særlig avhenge av ønsket detaljeringsgrad og formålet med planen. Dersom planen skal avklare forutsetningene for et konkret, avgrenset prosjekt, vil detaljregulering være godt egnet. Skal planen derimot avklare arealbruk og viktige sammenhenger i et større område vil områderegulering være godt egnet. Det gis anbefalinger om hvilke delområder eller enkeltområder som har krav om områdeplan i kommuneplanens bestemmelser. Dette er innarbeidet i plankartet og i bestemmelser.
- Når kommunen selv er utvikler av et større byomformingsområde, bør mulighetsstudier og arkitektkonkurranse vurderes som del av planarbeidet. Dette er ikke noe kommunen kan kreve, men det kan oppfordres til å benytte ulike kunnskapsgrunnlag som underbygger anbefalinger om by- og stedsutvikling og gode bo- og nærmiljø.

### Stedsanalyse som verktøy

Stedsanalyse kan bli et sentralt virkemiddel for å oppnå god byutvikling og stedstilpassede kvaliteter. Hensikten med stedsanalyse er å sikre at forslagsstiller ikke kun løser prosjektets interne utfordringer uten å synliggjøre i hvilken grad, og hvordan, prosjektet bidrar til den helhetlige byutviklingen. Med krav om innledende stedsanalyse ønsker kommunedirektøren å sikre at man løfter blikket i startfasen av planleggingen og viser hvordan den enkelte tomt kan utvikles i sammenheng med øvrige og tilgrensende områder. Hvordan forholder prosjektet seg til historisk bystruktur, bebyggelse, landskap, målpunkt og møtesteder for dagens og fremtidige innbyggere? Hvilke forbindelser er viktige, og hvilke foreslås etablert gjennom prosjektet? Slike vurderinger inngår i gode planprosesser også i dag, men det er viktig å stille enda tydeligere krav og forventninger innledningsvis i planprosesser.

Stedsanalyser skal lages for alle reguleringsplaner. Stedsanalyser skal begrenses til det som er beslutningsrelevant i det aktuelle området og skal sikre nødvendig helhet. Det skal utarbeides veileder for innledende stedsanalyser.

### Anbefalinger om sunn mobilitet

I kommuneplanen anbefales det å videreutvikle byen og tettstedene slik at flere kan benytte kollektiv, sykkel og gange og at dette blir enkle og foretrukne valg av transportmiddel. For byutviklingen gir dette føringer for hvor vi tilrettelegger for boligutvikling, næringsutvikling og tjenestetilbud slik at flest mulige daglige gjøremål kan nås innenfor gang- og sykkelavstand og med korte avstander til kollektivtransport.

### **Kommunen skal:**

- Gående og syklende prioriteres i sentrum og lokalsentre, til kollektivholdeplasser og viktige målpunkt som skoler og barnehager. Det skal være sammenhengende forbindelser.
- Gående prioriteres internt i delområder.
- Byromsstrategien videreføres i ny kommuneplan og forsterkes med egen bestemmelse.
- Bestemmelser og retningslinjer som omhandler grøntområder og gangforbindelser i byggeområder, mobilitetsplan og sykkel videreføres og videreutvikles i ny kommuneplan.
- Sandnes kommune skal jobbe for etablering av Lura togstopp. Det er nødvendig med avklaringer og samarbeid med Statsforvalteren, Rogaland fylkeskommune, Jernbanedirektoratet/BaneNor, Havnesjefen i Sandnes og dialog med innbyggere i bydelen.
- Gangforbindelse Gandsfjordruta i byromsnettverket sikres gjennom Norestraen Nord.

Nettverk av turveier er vist i temakart for grøntområder og gangforbindelser i bebygde områder. Nettverket støtter opp om byromsstrategien vedtatt i kommunestyret i Sandnes 19. oktober 2020. Videre er bestemmelse 1.20 formulert tydeligere for å sikre at sammenhengende gangforbindelser ivaretas i drift og forvaltning.

Lura togstopp er lagt inn i hensynssone byomforming (H820) i plankartet og gitt bestemmelser for fremtidig utvikling.

## 8. Hvor skal vi jobbe i Sandnes?

---

### **Næringsutvikling og samfunnsutvikling hører tett sammen. Å skape attraktive regioner og lokalsamfunn handler i stor grad om å legge til rette for næringsvirksomhet og arbeidsliv.**

---

Som del av kommuneplanarbeidet er det utarbeidet et eget fagnotat for næringsareal. Fagnotatet presenterer kartlegging og utredning av næringsareal i sentrale deler av Sandnes kommune.

Fagnotat næringsareal kan leses [her](#).

---

Næringsareal i Forsand håndteres som egne arealinnspill. Arealinnspillene i Forsand gjelder råstoffutvinning, ved uttak av masse og sand.

Større deler av arealene som inngår i IKDP Forus ikke tatt med i fagnotatet. Det gjelder for Grenseveien og Forus vest, hvor det pågår egne prosesser for slutføring av IKDP Forus.

Hovedfunn fra kartlegging av næringsarealer:

Kategori 1: Sandnes har stor kapasitet av arealer til kategori 1 i Sandnes sentrum. Dette må opprettholdes.

Kategori 2: Sandnes har ledige tomter og potensiale for fortetting innenfor byaksen og tett på byaksen. Endringer foreslås i noen områder.

Kategori 3: Sandnes har begrenset med arealer til kategori 3. Nye arealer bør legges inn i kommuneplan 2023-2038.

Generelt viser sammenstillingen at vi har et sammensatt næringsliv mange steder, alle næringskategoriene finnes innenfor de fleste områder, i større eller mindre grad. Det går videre fram av kartleggingen at lokaliseringen av ulike typer virksomheter i Sandnes i all hovedsak er i samsvar med regionalplanens kategorisering og lokalisering.

#### Næringskategorier

Kategori 1 kontor er dominerende i Sandnes sentrum sammen med detaljhandel. Kategori 1 står også sterkt på Lura vest/Stokka.

Kategori 2 som består bygge- og anleggsvirksomhet, transport og lagring og ulike typer varehandel for mer plasskrevende varer, finner vi i de aller fleste delene av Sandnes. Kategori 2 har ofte også en andel kategori 1, og er dermed kombinasjonsbedrifter. Rene kategori 2-bedrifter finner vi i Kvelluren, på Sven Kvia-området, Hoveveien og på Hesthammer i Hommersåk.

Kategori 3 industri finner vi mindre av, men det er innslag både på Ganddal, Vibemyr, Lura nord, Forus vest, Bærheim, Vagle, Foss-Eikeland og Skjæveland med godsterminalen. Kategori 3 inneholder alt fra produksjon av ulike produkter til reparasjon av maskiner, og det vil ofte være en glidende overgang mellom kategori 2 og 3.

De nye areal- og kraftkrevende næringene samsvarer ikke helt med definisjonen av næringskategori 3, da de kan være både personellintensive og arealkrevende. Her er de likevel medregnet i kategori 3.

---

## **I gjeldende kommuneplan er det ingen store ledige arealer for kategori 3 som rommer virksomhet innenfor de nye grønne, kraftkrevende næringene.**

---

### Lokalisering og transportinfrastruktur

Lokalisering av næringsområder henger nøye sammen med bosetting, senterstruktur og samferdselsløsninger – både dagens og planlagte. Det er viktig at nye næringsarealer lokaliseres og kategoriseres slik at de bidrar til redusert vekst i personbiltransporten samtidig som bedriftenes behov ivaretas. Særlig vil tilgangen til fornybar kraft legge føringer for lokalisering av en grønn næringspark være viktig. Gods- og varetransport er en nødvendig aktivitet i regionens verdiskaping og det er viktig for næringstransporten at vi har et velfungerende transportsystem. Kø og forsinkelser i transportsystemet koster næringslivet store summer per år. Det er derfor viktig med strategier som bygger opp om effektiv arealbruk og riktig lokalisering av virksomheter som styrker grunnlaget for miljøvennlig transport og by- og tettstedsutvikling.

Områdene innenfor byutviklingsaksen har generelt bedre og mer allsidig transportinfrastruktur enn områdene utenfor byutviklingsaksen. Jærbanenes stasjoner på Ganddal, Skeiane og Sandnes sentrum gir effektiv transport både nord- og sørover. Videre er det busstilbud, sykkel- og gangavstand mellom viktige målpunkt. Ny bussvei vil fra 2026 gi et attraktivt og høyfrekvent transporttilbud. Områdene innenfor byutviklingsaksen har god tilgang til E39 Overordnet veinett. Det er et allsidig næringsliv innenfor byutviklingsaksen, men i all hovedsak kategori 1 og 2.

Områder i randsonen er Kvelluren og Hoveveien. Disse områdene ligger relativt nært sentrum, samtidig som de ikke er langt fra E39 og godsterminalen.

Utenfor byutviklingsaksen er det et svakere kollektivtilbud i form av bybusser med lavere frekvens. Næringsområdene utenfor byutviklingsaksen har heller ikke like god tilgang til E39, og gods må fraktes via fylkesveier for å nå overordnet veinett eller godsterminalen på Skjæveland.

Godsterminalen på Skjæveland er viktig for effektiv godstransport og har en regional funksjon. Fremtidig tverrforbindelse mellom Foss-Eikeland og Bråstein vil løse viktig transportutfordringer, og knytte godsterminalen sammen med E39.

### Tetthet av ansatte og arealutnyttelse i området

Arealutnyttelse av et område gis i detaljregulering og i mange av områdene er det flere detaljplaner. Det er derfor ikke enkelt å gi en eksakt prosentandel av hvert område. Generelt vil det være naturlig å tenke at høy arealutnyttelse gir høyere tetthet av ansatte.

Sandnes sentrum har høyest antall ansatte pr. areal, Ganddal, Stokka og Stangeland følger etter. Ganddal har en snitt arealutnyttelse på 40 prosent, Stokka har 80 prosent og Stangeland har 50 prosent. Selv med lav utnyttelsesgrad er det en høy tetthet av ansatte i noen områder.

De fleste andre områdene har en arealutnyttelse mellom 40 og 60 prosent BYA. Det er imidlertid stor spennvidde i ansatte per dekar: Vibemyr har en utnyttelse på 50 prosent og en ansattetthet på 8,25 (ansatte pr dekar næringsareal) mens Vagle har en arealutnyttelse på 60% og tetthet av ansatte på 1,1. Dette henger også sammen med eiendomsstruktur og næringskategorier.

Overordnede planer åpner for en utnyttelse som langt overstiger dagens regulerte arealutnyttelse.

Prioritering av bestemte områder innenfor byaksen vil være nødvendig for å styre riktig lokalisering og utnyttelse på en måte som bidrar til bærekraftig arealholdning av kommunens arealer.

Det er viktig å understreke at utnyttelsesgrad og kategorisering er en teoretisk måte å forstå næringsvirksomhet på, på dette overordnede plannivået. I virkeligheten er dette mye mer nyansert.

Det vil være behov for å balansere næring og boligbehov. Utredninger som ivaretar stedstilpasning og spennet i utnyttelsesgrader, må gjennomføres for å konkretisere en forsterket byutvikling i byaksen.

Utbygging i områdene med høyest utnyttelse må også ses opp mot sentrums- og knutepunktsutvikling.

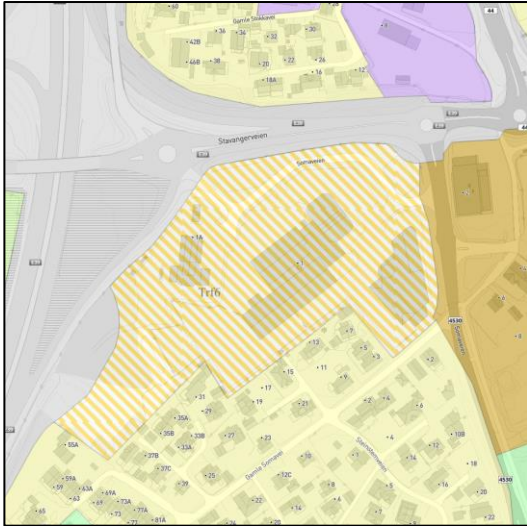
Det foreslås følgende langsiktige, strategiske grep for næringsareal i Sandnes:

- Sikre nye og eksisterende aktører riktig lokalisering i Sandnes kommune.
- Tilby næringsarealer i Sandnes sentrum for å kunne imøtekomme behovene til større og mindre aktører innenfor kategori 1.
- Utnytte og øke kapasiteten i eksisterende områder i byaksen som har potensial for økt kapasitet, særlig for kategori 2 med tilhørende kontorvirksomhet.
- Legge inn nye arealer for å kunne svare på nye næringsarealbehov, særlig kategori 3.
- Bygge opp om kulturminner og kulturmiljøer for å forsterke attraktiviteten rundt viktige næringsvirksomheter (særlig handel og reiseliv).

Følgende endringer foreslås for næringsformål:

### Sven Kvia:

#### Område



#### Beskrivelse

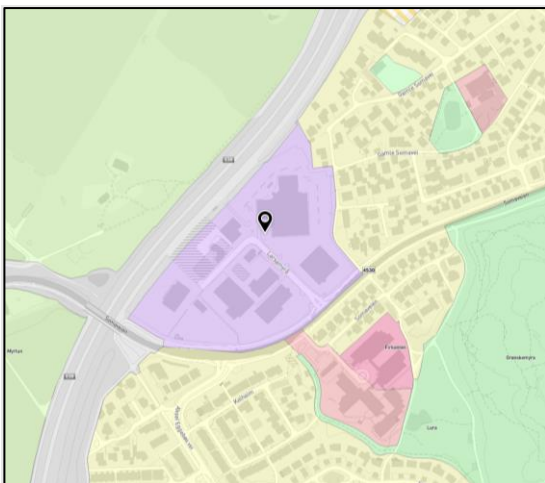
- Området er lokalisert utenfor byaksen, og bør avsettes til kategori 2.
- Vanskelig å oppnå god kvalitet for bolig.
- Potensiale for økt utnyttelse til næringsformål.

#### Mål:

- Fortsatt næring.
- Det tillates kun etablering av næring kategori 2 og plasskrevende varer.

### Larsamyra:

#### Område



#### Beskrivelse

- Området er lokalisert utenfor byaksen, og bør avsettes til kategori 2.
- Ikke fullt utbygd.
- Påkoblingspunkt sykkelstamveien i Somaveien.

#### Mål:

- Fortsatt næring.
- Det tillates kun etablering av næring kategori 2.

## 9. Klimamål

Klima- og miljøplanen ble vedtatt av kommunestyret 19. oktober 2020. Planen samler kommunens politikk og prioriteringer innenfor klima, energi og miljø i én felles plan. Klima- og miljøplanen gir følgende mål for reduksjon av klimagasser:

*Sandnes kommune slutter seg til det nasjonale målet for klimagassutslipp. I tråd med klimaloven skal kommunen jobbe systematisk mot det nasjonale målet om minst 40 prosent reduksjon av klimagassutslipp i 2030 fra referanseåret 1990.*

I planprogrammet for kommuneplanen ble det angitt følgende:

*Høringsutkastet til klima- og miljøplanen for Sandnes har foreslått et mål om 40 prosent reduksjon av utslippene innen 2030. Det var i tråd med det nasjonale målet og EUs mål som er tilsvarende. Vinteren 2020 meldte Norge inn et forsterket klimamål til FN, på minst 50 prosent innen 2030 (opp mot 55 prosent sammenlignet med 1990-nivå). I tiden frem mot ny kommuneplan, kan det vurderes om Sandnes skal vurdere sitt klimamål.*

I februar 2020 meldte Norge inn et forsterket klimamål for 2030 under Parisavtalen. Det forsterkede målet for 2030 er at utslippene skal reduseres med minst 50 prosent og opp mot 55 prosent sammenlignet med utslippsnivået i referanseåret 1990.

I Norges Lavutslippsstrategi (vedlegg 1 i Prop. 1 S (2019–2020) Klima- og miljødepartementet) forsterket regjeringen også Norges klimamål for 2050, og varslet at den vil endre utslippsintervallet i klimalovens § 4 til i størrelsesorden 90 til 95 prosent for 2050.

Som følge av arbeidet med de forsterkede klimamålene for 2030 og 2050 foreslo Klima- og miljødepartementet å oppdatere klimaloven, slik at de lovfestede målene i loven er i tråd med Norges forsterkede klimamål. Endringene i klimaloven ble vedtatt 10. juni 2021, med ikrafttredelse 18. juni 2021.

Klimamålene Norge har forpliktet seg til legger til grunn 1990 som referanseår. Det er ikke utslippshistorikk på kommunenivå før 2009. Det forslås derfor å legge til grunn 2015 som referanseår. Dette er også benyttet av flere andre kommuner i deres klimaarbeid, blant annet på Nord-Jæren.

---

**Sandnes kommune skal oppnå 55 prosent reduksjon av klimagassutslipp innen 2030, sammenlignet med referanseåret 2015.**

---

Ved vedtak av Handlings- og økonomiplan 2022-2025 ble det også gjort vedtak av Sandnes kommune sitt første klimabudsjett.

---

[Det første klimabudsjettet kan du lese her.](#)

---



## 10. Arealregnskap

Av Sandnes kommune sine 945 270<sup>1</sup> dekar (daa) landareal er arealene fordelt slik i ny kommuneplan:

Utbyggingsformål og infrastruktur	39 000 daa
Grønnstruktur	8 000 daa
LNF	899 000 daa

I forhold til gjeldende kommuneplanen er LNF redusert med om lag 2 250 daa.

Endringen fra LNF til andre formål forårsakes av følgende:

Kategori:	Tap LNF (daa):	Tilført LNF (daa)
Områder som er endret fra LNF til LNF med spredt bebyggelse, i tråd med eksisterende bruk, jamfør kap 6.	- 1 019	
Områder som er endret fra LNF til fritids- eller boligbebyggelse, i tråd med eksisterende bruk, jamfør kap 6.	- 727	
Nye områder til fritidsbebyggelse.	- 165	
Nye områder til boligbebyggelse.	- 17	
Nye områder til næringsbebyggelse.	- 178	
Nye områder til råstoffutvinning på Forsand.	- 505	
Øvrige formål.	- 170	
Områder på Vatne/Auestad som er tilbakeført til LNF.		+ 425
Områder ved Husafjellet som er tilbakeført til LNF.		+ 61
Områder på Hestamoen (Forsand) som er tilbakeført fra råstoffutvinning til LNF etter endt uttak.		+ 42
<b>SUM TAP AV LNF</b>	<b>- 2 253</b>	

Som vi ser, utgjør endring til fritid- og boligbebyggelse i tråd med eksisterende bruk den absolutt største andelen av tapet av LNF. Dette er et formelt tap av LNF, men som i praksis ikke utgjør en forskjell. Tapet til øvrige formål forårsakes i størst grad av nye områder til råstoffutvinning på Forsand. Områdene til råstoffutvinning vil på senere tidspunkt tilbakeføres til LNF, og vil da telle motsatt vei i regnskapet.

**Dersom en holder endringene i henhold til eksisterende bruk og råstoffutvinning utenfor regnskapet er netto tap av LNF i denne kommuneplanrevisjonen i praksis lik null (2 dekar).**

Noen kommuner har vedtak om arealnøytralitet. Det vil si at ett hvert tap av LNF og grøntområder må kompenseres på andre områder eller andre måter. Kompensasjon kan være i form av at ubebygde arealer tilbakeføres til LNF eller grøntstruktur, at bebygde områder fysisk tilbakeføres eller i form av en økonomisk kostnad.

Sandnes kommune har så langt ikke vedtatt at kommunen skal være arealnøytral, men i henhold til vedtatt Klima- og miljøplan skal vi ta vare på verdifulle naturområder med lokal, regional eller nasjonal verdi. Dette er vektlagt ved vurdering av de enkelte områdene.

I kapittel 11 er det beskrevet hvilke konsekvenser dette har for jordbruksareal.

<sup>1</sup> Uten sentrum og uten arealene som inngår i interkommunal kommunedelplan på Forus

## 11. Hvilke konsekvenser har kommuneplanen?

I henhold til plan- og bygningsloven skal det gjøres en konsekvensvurdering av endringene som gjøres i kommuneplanens arealdel.

Det er gjort konsekvensvurdering og ROS-analyse av hvert enkeltareal som foreslås i denne kommuneplanrevisjonen. I det følgende kapitlet er det i tillegg vist noen overordnede konsekvenser.

### Naturverdier, friluftsliv og landskap

For alle innspill til nye eller endret arealbruk, der det foreslås et skifte fra LNF til utbyggingsområder er det gjennomført en vurdering av forslagetets konsekvenser for blå og grønne verdier. Dette gjelder både eksterne forslag og kommunens egne forslag.

Det er vurdert konsekvenser for følgende forhold:

Naturmangfold
Verneområder
Landskap
Vannmiljø
Friluftsliv
Landbruk
Lokal klimakonsekvens

Samlede konsekvenser for blå og grønne verdier er sammenstilt med øvrige vurderingskriterier for vurdering om det aktuelle området skal legges inn i kommuneplanen eller ikke.

---

For en mer detaljert beskrivelse av metodikken for konsekvensutredningen vises det til [Metodenotat konsekvensutredninger](#).

---

Vurdering av de enkelte innspillene kan du finne [her](#).

---

I kommedirektørens forslag er det ikke lagt inn nye områder hvor det er vurdert vesentlig negativ konsekvens for naturverdier, friluftsliv og landskap. Politisk er det gjort andre vurderinger knyttet til samfunnsnytte, og det er lagt inn områder med konflikt.

I plankartet er det videre lagt inn følgende hensyn- og båndleggingssoner, med egne retningslinjer/bestemmelser:

- Bevaring naturmiljø (H560)
- Hensyn landskap (H550)
- Hensyn grønstruktur (H540)
- Hensyn friluftsliv (H530)
- Båndlegging naturvern (H720)

Videre er det nå også innført bestemmelser som sikrer vegetasjonsbelte langs vassdrag.

### Jordvern

I kapittel 6 er det beskrevet lokalt jordvernmål for Sandnes kommune. Jordvernmålet er begrunnet i høy vekst, samtidig som vi har en arealstrategi og en boligreserve som gir at det er lite behov for å legge ut nye områder til boligbebyggelse.

Jordbruksareal omfatter i denne sammenhengen kategoriene:

- Fulldyrka areal.
- Overflatedyrka areal.
- Gjødsla beite.

I det lokale jordvernåret er det angitt at omdisponering skal være minst mulig, og at fysisk nedbygging ikke skal overskride 50 dekar per år.

Nedbygging av landbruksareal starter ofte med at LNF-områder endrer formål til utbyggingsformål i kommuneplanen. På bakgrunn av tillatt arealbruk vedtas en reguleringsplan som videre fører til fysisk nedbygging.

Omdisponeringen blir målt og rapportert til offentlige registre (KOSTRA) ved vedtak av reguleringsplanen. Begrepet «omdisponering» henviser dermed til omfanget av landbruksareal som blir regulert til annen arealbruk per år. Hvor mye som blir regulert per år henger naturligvis sammen med hvor mye som er tilgjengelig i kommuneplanen, men også av en rekke andre faktorer.

Fysisk nedbygging inntreffer på det tidspunktet anleggsarbeid blir gjennomført. Fysisk endring av arealbruk rapporteres ved oppdatering av arealressurskartet (tidligere markslagskart). Her blir det imidlertid ikke skilt mellom jordbruksareal som blir endret av naturen selv (gjengrodd) og arealer som blir bygd ned. Per i dag har vi altså ikke et fullgodt system for å rapportere fysisk nedbygging.

Regionalplanen har i tillegg mål om hvor mye landbruksareal som kan ligge i fremtidige utbyggingsområder i alle kommuneplaner innenfor regionalplanområdet. Det er gitt en total begrensning på 10 000 dekar. Det vil altså si at de 10 kommunene i regionalplanområdet kan ha maksimalt 10 000 dekar areal landbruksjord i ubebygde bygge- og anleggsområder i kommuneplanene til sammen.

I gjeldende kommuneplan for Sandnes er det om lag 3 000 dekar landbruksareal som pr. i dag ikke er regulert. Hovedandelen av dette er i på Sviland og på Stokkeland.

I ny kommuneplan legges det inn følgende nye arealer som på sikt vil gi omdisponering og fysisk nedbygging av landbruksareal:

Område	Daa landbruksareal
Fo3 Uttaksområde for sand på Landa	72,8 daa
Fo24 Uttaksområde for sand på Nedre Espedal	340,3 daa
Ri69 Søravatnet	0,4 daa
Ri66 Li vest	0,9 daa
Ri68 Skjølvik	0,1 daa
Hø20 Høle	0,2 daa
Hø21 Øvrebø	0,1 daa
Ha57 Sviland (del som ikke var avsatt til byggeområde tidligere)	80,0 daa
Ga47 Vagle	39,3 daa
Gøysa Gård	3,9 daa
Ha10 Dale	0,7 daa
Sv18 Foss Vatne	15,3 daa
<b>Totalt</b>	<b>554,0 daa</b>

Av arealene på Vatne/Auestad og ved Husafjellet som er tilbakeført til LNF, er det ca. **400 dekar** landbruksareal.

**Kommuneplanforslaget gir altså et netto tap på ca. 155 dekar jordbruksareal, i forhold til gjeldende kommuneplan.**

Fo3, Fo24 og Sv18 vil sannsynligvis bli tilbakeført til jordbruksareal på et senere tidspunkt. Dette vil imidlertid være såpass langt fram i tid (mer enn fem år) at vi har valgt å legge områdene inn i kommuneplanen som bygge- og anleggsområder. Dersom områdene tilbakeføres til landbruk på et senere tidspunkt vil dette gjenspeiles i jordvernregnskap ved en senere revisjon av kommuneplanen.

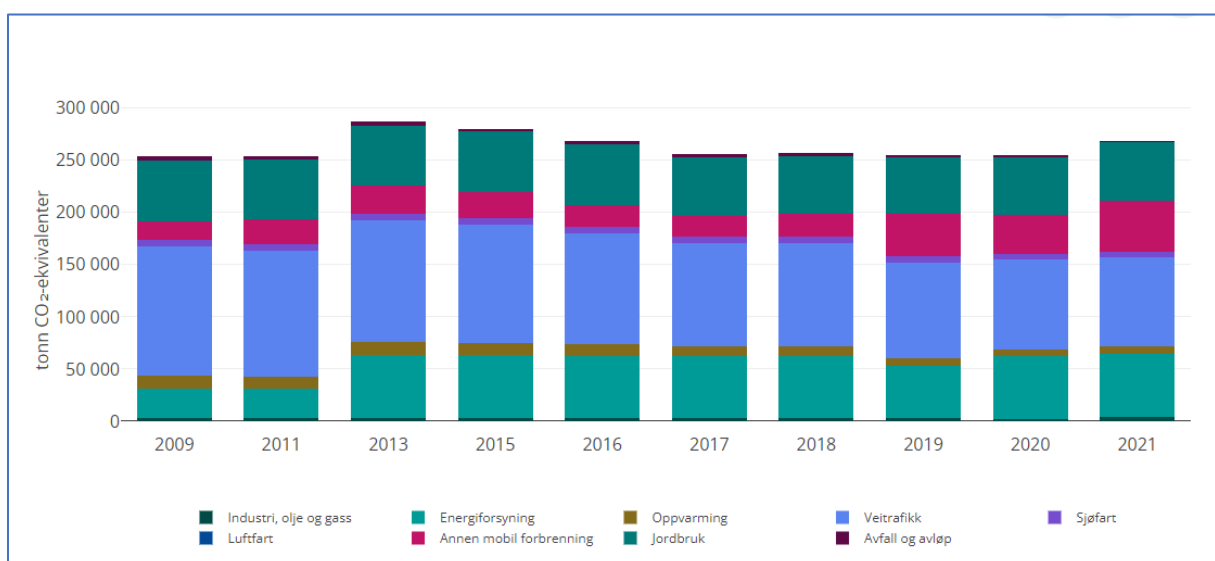
**Dersom en holder disse tre områdene utenfor regnskapet vil kommuneplanforslaget gi en netto gevinst på cirka 275 dekar jordbruksareal, i forhold til gjeldende plan.**

Sandnes kommune har en ambisiøs jordvernpolitikk med mål om minst mulig nedbygging. Omdisponering av arealer på Sviland til næring vil bety en ikke ubetydelig omdisponering av landbruksjord på sikt. Et næringsområde av denne størrelsen vil kreve lang tid å utvikle. Med hensyn til jordvernet vil utbyggingen ta en vesentlig del av kommunens og regionens andel av jordvernålet. Samtidig vil Sandnes kommune med dette tilby arealer til store aktører som ønsker å etablere seg i regionen. Sviland vil være et regionalt viktig næringsområde, med et regionalt og nasjonalt nedslagsfelt. Hvordan regionen skal prioritere arealbruk til fremtidens næringer blir en viktig diskusjon fremover.

## Klimakonsekvenser

Det viktigste hovedgrepet i denne revisjonen er å styrke satsingen på en kompakt og tett by og byakse, organisert rundt et høyverdig kollektivsystem. Dette vil gjøre det mulig å redusere transportbehov og å nå målsettingen om nullvekst i personbiltrafikk.

Det er vanskelig å kvantifisere en reduksjon av klimagassutslipp forårsaket av slikt plangrep, men Sandnes kommune legger likevel til grunn en fremtidig reduksjon av signifikant størrelse. Historiske utslipp fra Sandnes kommune er vist i figur 7. Som en ser, utgjør transport en stor andel av utslippene.



Figur 7: Historiske utslipp fra Sandnes kommune. Kilde: Miljødirektoratet.

Ubebygde arealer kan inneholde store lagre av karbon i jord og vegetasjon. Planter tar opp CO<sub>2</sub> fra atmosfæren og binder karbonet gjennom fotosyntesen. Karbonet tilføres jorda når planter og dyr dør og brytes ned. Når jord, trær og andre vekster blir fjernet eller flyttet i forbindelse med bygging, kan store deler av det lagrede karbonet frigis til atmosfæren. I perioden 1990-2019 førte utbygging til et gjennomsnittlig årlig klimagassutslipp på om lag 2,1 millioner tonn, ifølge Norges rapportering til FNs klimakonvensjon. I tillegg reduseres muligheten for fremtidig opptak av CO<sub>2</sub> på arealet.

De mest karbonrike arealene er myr og skog, etterfulgt av jordbruksarealer.

Ved vurdering av nye arealer er det forsøkt å unngå arealer med myr, både ut fra biologisk mangfoldsperspektiv og fordi denne naturtypen binder veldig mye CO<sub>2</sub> som frigjøres ved drenering og/eller annen bearbeiding. Videre er det fokusert på jordbruksareal i forbindelse med jordvernmål.

Miljødirektoratet har utviklet en kalkulator for beregning av klimagassutslipp ved fysisk nedbygging av ulike utmarkskategorier. Kalkulatoren gir utslipp som CO<sub>2</sub> ekvivalenter av den fysiske arealendringen, beregnet over 20 år.

I den grad det har vært mulig, har vi benyttet kalkulatoren for å beregne klimagassutslipp for alle nye arealinns spill. Det er ikke alle overganger som lar seg beregne, så tallene som presenteres vil ha en stor feilmargin.

Totale klimautslipp for nye områder i kommuneplanen er beregnet (etter beregning med Miljødirektoratets kalkulator) til: 5 000 CO<sub>2</sub> ekvivalenter over 20 år.

## Klimatilpasning

Klimatilpasning innebærer å forstå konsekvensene av at klimaet endrer seg og iverksette tiltak for å hindre eller redusere skade. For å hindre skade må vi unngå tiltak som forsterker effektene av klimaendringer og planlegge for løsninger som er robuste for endringene.

Eksempelvis vil utbygging i områder som er utsatt for flom eller i nedslagsfelt for flomutsatte vassdrag, ofte medføre økt flom. Dette gir da utfordringer både for det konkrete utbyggingstiltaket og økt flomfare for nedenforliggende områder.

I Sandnes har vi over tid jobbet systematisk med å sikre robuste løsninger for å unngå forsterkede effekter.

I kommuneplanen er dette videreført ved å vise områder som er utsatt for flom (med egne bestemmelser), samt bestemmelser som sikrer kvalitetskrav til løsninger knyttet til flom og overvannshåndtering og utredningskrav knyttet til videre planlegging på detaljert nivå.

## 12. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

### Generelt

Krav til ROS-analyse er hjemlet i plan- og bygningsloven §§ 14 og 4.3.:

*Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.*

I veiledningen for ROS-analyse til kommuneplan heter det videre:

*Dersom det ikke er krav om reguleringsplan, må ROS-analysen vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som er av betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformålet, og om utbyggingen kan medføre endringer i risiko- og sårbarhetsforhold (jf. PBL § 4-3).*

*I kommuneplanens arealdel kan ROS-analysene også brukes for å vurdere om aktuelle områder er egnet, om lokaliseringen av utbyggingsformålet i planområdet er hensiktsmessig, eller om det må vurderes andre områder. Dersom det legges frem flere områder for utbygging, kan ROS-analysene bidra til å prioritere mellom ulike planområder og eventuelle utbyggingsformål.*

I kommuneplan for Sandnes er det som hovedregel krav om reguleringsplan for alle utbyggingsområder. Det er med andre ord ikke krav til å utarbeide ROS-analyse for nye områder. Vi vurderer det likevel som hensiktsmessig å bruke ROS-analyse som et verktøy, slik det er beskrevet i andre avsnitt i veiledningen.

Resultat fra ROS-analysene er sammenstilt med øvrige vurderingskriterier for å vurdere om et område skal legges inn i planen eller ikke.

Ut fra innspillenes konsekvensutredning og ROS-analyse har vi videre vurdert plangrep som hensynssoner og bestemmelser som er nødvendige for å redusere risiko og sårbarhet, og avverge skade og tap. Dette betyr at geografiske områder med mulig fare avmerkes i kart som hensynssoner. I tilhørende eller særskilte bestemmelser angis deretter hvordan disse områdene håndteres videre i planleggingen.

Det er viktig å fremheve at ROS-analyse på kommuneplannivå ikke avløser ikke plikten til å gjøre ROS-analyser til den enkelte plan eller tiltak.

### Forholdet til kommunens overordnede ROS-analyse

Gjennom sivilbeskyttelsesloven og forskrift om kommunal beredskapsplikt stilles det krav til at kommunen skal arbeide systematisk og helhetlig med samfunnssikkerhetsarbeidet på tvers av sektorene i kommunen, og at kommunens helhetlige risiko- og sårbarhetsanalyse (heretter omtalt som HROS) legges til grunn for dette arbeidet. Sandnes kommune sin HROS fra 2020 viser kommunenes overordnede risikobilde og i vurderingen av arealinnspillene er innspillet konsekvensutredning og ROS-analyse avstemt opp mot kommunens HROS, i henhold til forskrift om kommunal beredskapsplikt § 3b.

Vi har laget et eget metodenotat som beskriver mer detaljert hvordan vi har jobbet med ROS-analyse og den konkrete sammenhengen med HROS.

Etter ordinær høring er det også utarbeidet en utvidet ROS-analyse for områder hvor det ble påvist risikoforhold.

---

Dokumentasjon for ROS-analysene kan du finne [her](#)

---

## 13. Hvordan har vi vurdert alle forslagene til nye områder?

Sandnes kommune har mottatt om lag 150 innspill til nye utbyggingsområder fra privatpersoner og utbyggere. Mange av innspillene er grundig beskrevet og begrunnet av forslagsstiller, andre innspill er mer som ideer uten den samme dokumentasjonen.

Plan- og bygningsloven pålegger at det utarbeides konsekvensutredning for alle nye områder for utbygging som legges inn i kommuneplanen. Konsekvensutredningen må være tilstrekkelig grundig til at vi kan ta stilling til om området kan bygges ut eller ikke. Det er altså ikke anledning til å utsette utredning av konsekvenser som kan ha betydning for om det aktuelle området kan nyttes til formålet eller ikke. Det vises til tidligere kapittel og vedlegg om konsekvenser for natur, landskap og friluftsliv.

Videre er det krav om ROS-analyse for alle områder som skal benyttes til utbygging. Dette kan både gjøres på kommuneplannivå og ved regulering. Det virker imidlertid hensiktsmessig at risiko som kan være avgjørende for om området kan nyttes til formålet eller ikke, avdekkes allerede før området legges inn i kommuneplanen. Det vises til tidligere kapittel og vedlegg om ROS-analyse.

Sist, men ikke minst, ønsker vi å avdekke om foreslåtte områder er i tråd med de strategier og målsettinger vi har for utviklingen av Sandnes kommune.

For å sikre at alle innspill behandles likt har vi laget et kriteriesett og en metode for å vurdere om foreslåtte områder skal legges inn eller ikke. Alle innspillene er vurdert etter samme metodikk, uavhengig av hvor grundig forslagsstiller selv har vært i sin dokumentasjon.

Alle innspill er vurdert etter følgende kriterier:

- Måloppnåelse i forhold til samfunnsdelen av kommuneplanen.
  - Mulighet for variert boligtilbud
  - Bo- og områdekvalitet
  - Sosial infrastruktur
  - Tilført kvalitet
- Måloppnåelse i forhold til utviklingsstrategier og mål.
  - Byaksen
  - Levende lokalsamfunn
  - Jordvernmål
  - Hyttestrategi
  - Næringsstrategi, reiselivsstrategi
- Eventuell konflikt med kulturverdier.
- Eventuell konflikt med natur- og friluftsv verdier.
- Risiko og sårbarhet (ROS).

For hvert innspill er det laget et skjema med oppsummering av de vurderingene som er gjort. Det er også laget en samlet tabell med oversikt over alle innspillene med en kort vurdering og anbefaling til om forslaget skal legges inn i planen eller ikke. Fra skjema og tabell er det også link til kart.

---

Samletabell for alle innspill finner du [her](#). Her er både nye og tidligere mottatte innspill.

---

Alle skjema finner du [her](#).

---



Sandnes by:

---

Gjemt ligger byen lunt mellom bakker,  
innerst ved Gannsfjordens leirede strand;  
er den enn liten, så er den dog vakker  
porten til Jærens forjettede land.

Minner den har ei stolt og store,  
nylig den våknet og meldte seg med;  
smått og beskjedent den tar kun til orde,  
kappes den vil kun i arbeidets fred.

Reiser seg "tårne", frukter av fliden,  
gror mellom bakkene nøysomhets frø,  
skal nok vår Sandnes kunne med tiden  
by mange tusener arbeid og brød.

Arbeiderskare, du er vår tanke,  
svik ei ditt kall her i arbeidets by,  
du i fra "verket", maskinen, bak skranke,  
du er den mann som gir stedet dets ry.

Freidig i sinnet, hånden på verket,  
ferdig til alt som er edelt og sant,  
fly i fra alt som bær lavhetens merke,  
ærlig og tro mot alt godt som du fant.

Da skal vår by mellom gressklædde bakker,  
hegnet og lunet på leirbundet strand,  
vokse seg fremad, bli stor – og så vakker,  
blive til ære for folk og for land!

---

L. O. Nygaard. 1910.