

## Notat



Arkivkode:  
Saksnr. :

**Til** : Bystyret  
**Fra** : Rådmannen  
**Dato** : 04.05.2018

## Notat om areal til småhus

---

### Bakgrunn

Rådmannen henviser til Protokoll fra møte i Kommuneplankomiteen 10.04.18. Kommuneplankomiteen ba rådmannen fram mot bystyremøtet utarbeide et notat som avklarer om areal til småhus i ny kommuneplan svarer på bystyret sin bestilling, boligsosial handlingsplan og behov i fremtiden.

### Arealbehov til småhus i kommuneplanperioden

Det fremgår av boligsosial handlingsplan (vedtatt 17.10.16) at hovedformålet med det boligpolitiske arbeidet er at alle skal bo trygt og godt. Bosetting gjennom småhus handler først og fremst om hvordan en skal skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet, og som vanskelig kan mestre ordinære boligløsninger.

Boligsosial handlingsplan har en målsetting om å etablere 2 småhus i året. I tillegg til dette må Sandnes kommune håndtere et etterslep på mellom 16-20 småhus ved utgangen av 2018.

Det vil si at det totale behovet for småhus er  $20+30=50$  småhus i kommuneplanperioden 2019-2035.

### Fagnotat småhus og økonomiplanen

Det fremgår av boligsosial handlingsplan at småhus skal ligge i eksisterende eller nye boligfelt for å sikre integrering og normalisering. Videre er det presisert i bystyrevedtak 23/16 (Prinsippsak om småhus) at disse kan ligge i tilknytning til eksisterende eller nye boligfelt.

Det er behov for variasjon i plassering av småhusene. Noen har behov for å bo sentralt, mens andre kan med fordel bo mer landlig. Nærhet til kollektivakser er en forutsetning for en god plassering.

I nye boligfelt som er regulert med høy utnyttelse kan det også være vanskelig å innplassere småhus. De vil ikke oppnå den boligtettheten som er ønsket og småhusene vil sannsynligvis skille seg ut fra annen bebyggelse i feltet.

Det er derfor behov for alternativer til småhus i andre områder enn kun i nye og eksisterende boligområder.

### **Oppfølging av arealbehov til småhus i kommuneplan 2019-2035**

Boligreserven i kommuneplan viser at det er frigitt boligarealer til ca. 12 000 nye boliger i pr 1.01.2018, og i tillegg vil det bli supplert med flere i KP2019.

Rådmannen har vurdert at det er tilstrekkelige arealer til å dekke arealbehovet for småhus innenfor frigitte boligarealer i kommuneplanen og eksisterende bygningsmasse. Utfra brukerhensyn krever også småhus ulike løsninger. Tun med 3-4, to småhus samlokalisert eller enkeltvis lokalisering må til for å løse behovene. Å få til slike løsninger kun innenfor frigitt boligareal er krevende. For å sikre mulighet for litt mer frittstående småhus har rådmannen anbefalt følgende nye områder i ny kommuneplan. Områdene reserveres til småhus gjennom kommuneplanens bestemmelser.

	Områdenavn	Dekar	Antall boliger (anslag)
Hana	Ha32	2,8	6
Foss Eikeland	Ga38	2,8	6
Fjogstad	Ha18	1,3	3
Hesthammar	Ri35	1,5	3
		8,4	18 (15-20)

### **Forbehold**

Når et område er foreslått som nytt boligområde i kommuneplanforslaget, er forslaget avhengig av flere faktorer for å sikre gjennomføring. Gjennom høringsperioden kan arealforslagene bli møtt med motforestillinger. I reguleringsplanarbeidet kan arealbrukskonflikter innskrenke arealet m.m.

### **Nye forslag fra rådmannen**

Etter en nærmere gjennomgang vil rådmannen foreslå noen ytterligere områder som omdisponeres til småhus i ny kommuneplan. Plassering av disse vil bli jobbet med i løpet av høringsperioden og bli lagt inn i tilleggshøring av ny kommuneplan.

I tillegg til potensialene som ligger i eksisterende boligområder, boligreserven i gjeldende kommuneplan og nye områder som tilføres til dette formålet, vurderer rådmannen at det vil være aktuelt å gjennom reguleringsplan definere arealer til småhus innenfor øvrige boligområder som blir foreslått i kommuneplan 2019-2035. I forslaget fra KPK til Bystyret er det foreslått ca 700 dekar nye boligområder med et nøkternt beregnet potensiale for 2.800 nye boliger, hvor det også vil være mulig å benytte til småhus. Her må Sandnes kommune sikre at alle nye boligfelt av en viss størrelse også gir plass for småhus.

### **Konklusjon**

1. Frigitte områder i gjeldende kommuneplan og forslag om nye områder i kommuneplanforslaget gir mulighet for å dekke kommunens behov for ca 50 småhus i planperioden.
2. Nye områder i kommuneplanforslaget KP2019 gir mulighet for ca 18 småhus. Det vil i høringsperioden bli jobbet med å finne ytterligere areal som innarbeides i ny kommuneplan.
3. Løsninger for det resterende behovet må innplasseres i allerede avgitte områder i gjeldende kommuneplan.