



# Alternativsvurdering og analyse utviklingsretning

*RAPPORT*



**Sandnes kommune**

*13.08.2021*

|                  |                                                                                       |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Prosjekttittel:  | Alternativsvurdering og analyse utviklingsretning                                     |
| Prosjektnummer:  | 10223023                                                                              |
| Dato:            | 13.08.2021                                                                            |
| Oppdragsgiver:   | Sandnes kommune                                                                       |
| Kontaktperson:   | Ragnhild Njå                                                                          |
| Utarbeidet av:   | Sweco Norge AS                                                                        |
| Ansvarlig enhet: | 34431 OSL Urbanisme og landskap                                                       |
| Oppdragsleder:   | Brit Sylte                                                                            |
| Utarbeidet av:   | Brit Sylte, Gard Ruben Sandberg, Harald Brynlund-Lima, Marie Brolev, Kristine Månsson |

# Innhold

|          |                                                              |           |          |                                         |           |
|----------|--------------------------------------------------------------|-----------|----------|-----------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Innledning.....</b>                                       | <b>6</b>  | <b>6</b> | <b>Oppsummering og anbefaling .....</b> | <b>32</b> |
| 1.1      | MANDAT                                                       | 6         | 7        | Kilder .....                            | 33        |
| 1.2      | METODE                                                       | 6         | 8        | Vedlegg.....                            | 34        |
| <b>2</b> | <b>Føringer fra overordnede planer.....</b>                  | <b>7</b>  |          |                                         |           |
| 2.1      | REGIONALPLAN FOR JÆREN OG SØRE<br>RYFYLKE 2020-2050          | 7         |          |                                         |           |
| 2.2      | KOMMUNEPLAN FOR SANDNES 2019-2035                            | 8         |          |                                         |           |
| 2.2.1    | Prioriterte byutviklingsområder                              | 8         |          |                                         |           |
| 2.2.2    | Attraktive bomiljø - seks kvalitetshensyn                    | 9         |          |                                         |           |
| 2.3      | PLANSTRATEGI OG PLANPROGRAM FOR<br>KOMMUNEPLAN 2023-2038     | 10        |          |                                         |           |
| <b>3</b> | <b>Kvalitetskriterier.....</b>                               | <b>11</b> |          |                                         |           |
| <b>4</b> | <b>Overordnet stedsanalyse .....</b>                         | <b>13</b> |          |                                         |           |
| 4.1      | DELOMRÅDE 1<br>STANGELAND, VARATUN OG SMEAHEIA               | 14        |          |                                         |           |
| 4.2      | DELOMRÅDE 2<br>GANDDAL, SANDVED OG SKEIANE                   | 16        |          |                                         |           |
| 4.3      | DELOMRÅDE 3<br>BOGAFJELL, HÅBAFJELL OG AUSTRÅTT              | 18        |          |                                         |           |
| 4.4      | DELOMRÅDE 4<br>AUSTRÅTT, SKAARLIA OG KLEIVANE                | 20        |          |                                         |           |
| <b>5</b> | <b>Evalueringsalternativer<br/>utviklingsretninger .....</b> | <b>23</b> |          |                                         |           |
| 5.1      | DELOMRÅDE 1<br>STANGELAND, VARATUN OG SMEAHEIA               | 24        |          |                                         |           |
| 5.2      | DELOMRÅDE 2<br>GANDDAL, SANDVED OG SKEIANE                   | 26        |          |                                         |           |
| 5.3      | DELOMRÅDE 3<br>BOGAFJELL, HÅBAFJELL OG AUSTRÅTT              | 28        |          |                                         |           |
| 5.4      | DELOMRÅDE 4<br>AUSTRÅTT, SKAARLIA OG KLEIVANE                | 30        |          |                                         |           |





# 1 Innledning

## 1.1 MANDAT

Sandnes kommune skal i gang med revidering av kommuneplanen og ønsker i den sammenheng et grunnlag for å samle ny kunnskap og gjøre helhetlige vurderinger av potensial og kvaliteter utenfor byutviklingsaksen. Utgangspunktet til kommunen er å videreutvikle dagens arealstrategier gjennom å utrede mulige fremtidige utviklingsretninger.

Kommunen ønsker også økt kunnskap om hvordan kommunens utbyggingsarealer samspiller med de prioriterte utviklingsstrategiene.

Kommunens mål og hensikt med utredningen er todelt:

1. Identifisere mulige nye utviklingsretninger innenfor Sandnes kommune.
2. Vurdere i hvilken grad identifiserte retninger bygger opp om overordnede strategier i kommuneplanen og avklarte regionale arealindikatorer, nullvekstmål og jordvernmål.

## 1.2 METODE

Utredningen av alternative utviklingsretninger er gjennomført i fire trinn som også følger rapportens oppbygging.

### Trinn 1 Rammer og føringer (kapittel 2 og 3)

I første trinn er det først sammenstilt gjeldende føringer og overordnede planer for å få en oversikt over rammer og mål fra kommunen. Med grunnlag i regionale arealpolitiske føringer og mål og strategier for by og stedsutvikling i kommuneplanens samfunnsdel ble det deretter definert seks kvalitetskriterier. Kvalitetskriteriene berører problemstillinger som er sentrale for å oppnå de overordnede målene fra kommunen og kvalitet i fortetting og transformasjon.

### Trinn 2 Overordnet stedsanalyse (kapittel 4)

I trinn 2 ble analyseområdet først avgrenset og inndelt i fire delområder som representerer fire mulige hovedretninger for utvikling. Med dette som utgangspunkt ble det gjennomført en overordnet kartlegging for hele analyseområdet og en nærmere stedsanalyse for hvert delområde.

### Trinn 3 Evaluering av utviklingsretninger (kapittel 5)

I trinn 3 evalueres i hvilken grad ulike utviklingsretninger kan bidra til å oppfylle Sandnes kommunes mål og strategier for by og stedsutvikling ved hjelp av kvalitetskriteriene fra trinn 1 og funn fra stedsanalysen i trinn 2.

### Trinn 4 Utforsking av potensielle utviklingsarealer (kapittel 5)

I siste trinn er det vurdert potensielle utviklingsarealer innenfor hvert av de fire delområdene. Vurderingen av utviklingsarealer er også basert på i hvilken grad utvikling ville kunne bidra til å oppfylle de overordnende målene fra kommunen og prinsipper for kvalitet i fortetting.

**Trinn 1**

## 2 Føringer fra overordnede planer

### 2.1 REGIONALPLAN FOR JÆREN OG SØRE RYFYLKE 2020-2050

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke er en langsiktig plan for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging i de ti kommunene Stavanger, Sandnes, Sola, Randaberg, Strand, Time, Klepp, Hå, Gjesdal og Kvitsøy. I regionalplanen er det definert et bybånd gjennom Sandnes, Stavanger og Bryne sentrum. Områder innenfor bybåndet har høyest regional prioritet for utvikling og er regionens tyngdepunkter for bolig og næring.

Utover bybåndet skal det prioriteres fortetting og transformasjon rundt de prioriterte sentrene i senterstrukturen vist i figur 1. Hovedfokus skal være mot å videreutvikle eksisterende byer/tettsteder og eksisterende/finansierte transportstrukturer og områder med potensial for bymessig utvikling og sammenbinding. Dette potensialet skal utnyttes før det omdisponeres nye arealer til utbyggingsformål.

Hovedstrategiene i regionalplanen for å møte framtidig boligbehov er:

1. Gjenbruk og transformasjon av eksisterende bebyggelse.
2. Fortette i bybåndet.
3. Utvikling innenfra og ut i eksisterende tettsteder.

Det er presisert at transformasjon og fornyelse er tids- og ressurskrevende, men bidrar med stor merverdi for samfunnet.

Jordvern er styrket med eget jordvernmål. Det oppfordres til å tilbakeføre ubebygde arealreserver med lav måloppnåelse til landbruks-, natur og friluftsmål (LNF)



Figur 1 Regionalt prioriterte utviklingsområder, illustrasjon fra Regionalplanen

## 2.2 KOMMUNEPLAN FOR SANDNES 2019-2035

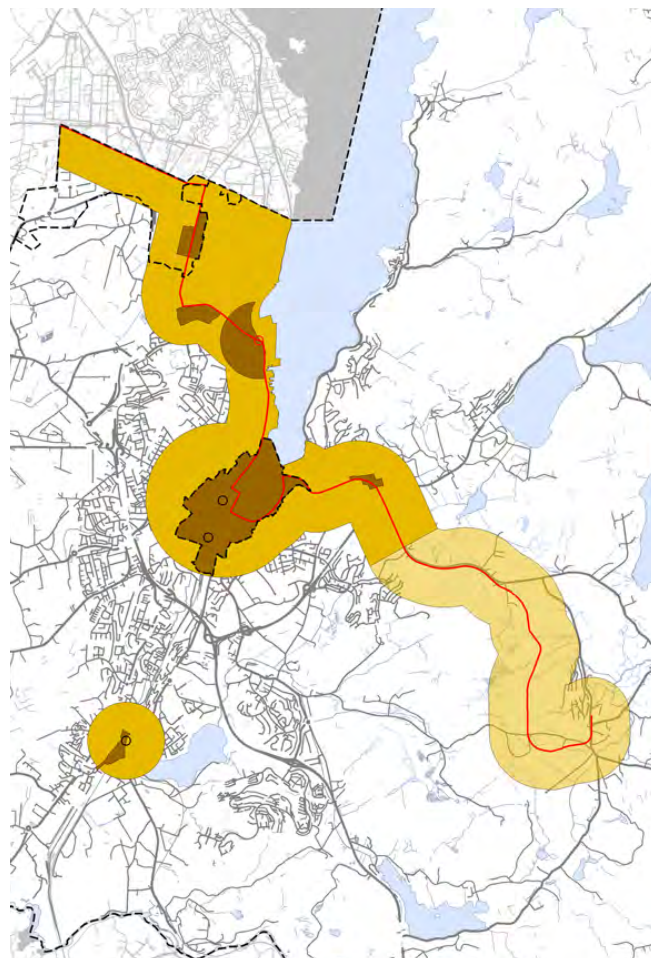
Kommuneplanen for Sandnes har en egen strategi for by- og stedsutvikling. I strategien er det definert innsatsområder som skal prioriteres i kommuneplanperioden fra 2019-2035, listet nedenfor:

- *Prioriterte byutviklingsområder*
- *Utviklingsstrategi for prioriterte byutviklingsområder*
- *Utviklingsstrategi for lokalsenter*
- *Attraktive bomiljø*
- *Styrking av grønne kvaliteter og gangforbindelser*
- *Strategi for jordvern*
- *Klimatilpassing*

Sentrale og relevante mål og føringer innenfor innsatsområdene er lagt til grunn for kvalitetskriteriene i utredningen beskrevet i kapittel 3 i rapporten.

### 2.2.1 PRIORITERTE BYUTVIKLINGSOMRÅDER

Sandnes kommune har i gjeldende kommuneplan nedfelt at de i perioden fra 2019-2035 vil prioritere by- og stedsutvikling i aksen mellom Stavanger og Sandnes sentrum, langs bussveien i retning Vatnekrossen, i Ganddal sentrum og ved eksisterende og fremtidige busstopp, som vist i kommunens temakart, figur 2. Boligbygging skal prioriteres til sentrale byområder, samtidig som det åpnes for moderat boligbygging i lokalsenterområder. Det er også beskrevet tilpassede utviklingsstrategier innenfor de prioriterte byutviklingsområdene og for lokalsenter. Etter 2035 er strekningen mellom Vatnekrossen og Sviland definert som prioritert byutviklingsakse. Denne delen av aksen er ikke prioritert i regional plan.



**Temakart - Prioriterte byutviklingsområder**  
Kommuneplan for Sandnes 2019-2035

Tegnforklaring:

-  Satsingsområder 2019-2035
-  Prioritert byutviklingsakse 2019- 2035
-  Prioritert byutviklingsakse etter 2035
-  Bussvei
-  Jernbanestopp - fremtidig
-  Jernbanestopp

Figur 2 Temakart: prioriterte byutviklingsområder, kommuneplan for Sandnes 2019-2035 - Samfunnsdelen

## 2.2.2 ATTRAKTIVE BOMILJØ - SEKS KVALITETSHENSYN

Det er definert seks kvalitetshensyn som skal legges til grunn for nye plan og utbyggingsprosjekter i alle deler av kommunen for å sikre bokvalitet og attraktive nærmiljø. Det er her rettet et særlig fokus på lokalsenter, møteplasser, grøntområder, kvalitet og områdetilpasning.

### HENSYN 1 URBANITET

Nye utbyggingsprosjekter tilfører nye kvalitet i form av utforming, estetikk og byrom.

Kvalitet på byrommene og tilpasning til omgivelsene planlegges først og bygningene etterpå.

### HENSYN 4 STEDSIDENTITET OG HISTORIE

Sandnes skal være en by der steds karakter, historie og gode helhetsløsninger vektlegges i fortettingsprosjekter. Mange av elementene som trengs for å bygge identitet og særpreg i framtidens Sandnes finnes allerede i byen.

Nye utbyggingsprosjekter skal bygge videre på steders særpreg og historie, herunder kulturminner og kulturmiljø.

### HENSYN 2 GRØNN MOBILITET

Nye utbyggingsprosjekter skal sikre god tilgang til miljøvennlig transport

Prosjektene skal sikre god tilrettelegging for gåing og sykling, og områdene skal kobles godt opp mot kollektivinfrastruktur.

### HENSYN 5 LANDSKAP

Nye prosjekter skal ha en god tilkobling til eksisterende landskapstrekk. Bebyggelsen skal underordnes viktige landskapstrekk som fjord, parkområder og landbruksarealer og fjellandskap.

### HENSYN 3 BYMILJØ OG REKREASJON

Nye utbyggingsprosjekter skal sikre grønne kvaliteter og rekreasjon i nærområdet.

Nye utbyggingsprosjekter skal tilrettelegges med varierte grønne kvaliteter og effektive forbindelser til gangenett og eksisterende grøntområder.

### HENSYN 6 BOMILJØ

Nye byggeprosjekt skal sikre variasjon i boligstørrelser og boligtyper, som varierte boligtyper for beboergrupper med ulik alder og kjøpekraft. Prinsippet vil gjelde for boligbygging i alle deler av kommunen, også i sentrale, tette byområder.

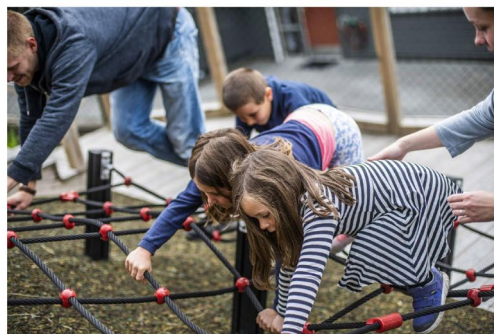
## 2.3 PLANSTRATEGI OG PLANPROGRAM FOR KOMMUNEPLAN 2023-2038

Den vedtatte byutviklingsstrategien i gjeldende kommuneplan legges til grunn også for ny kommuneplanrevisjon. Byutviklingsstrategien er vedtatt med forutsetninger om økt områdeattraktivitet, arealeffektivitet og forsterket kundegrunnlag for kollektiv, gange og sykkel i de sentrale byområdene.

For å styrke kvalitet og gjennomføringsevne for eksisterende byutviklingsstrategi har kommunen også lagt til grunn at revisjonen skal håndtere alternativsvurderinger til den prioriterte byutviklingsstrategien mellom Vatnekrossen og Sviland. Vurderingene vil omfatte veivalg og alternative løsninger innenfor gjeldende byutviklingsakse, men også vurderinger av andre sentrumsnære områder som i dag ligger utenfor byutviklingsaksen. Intensjonen er å kartlegge utfordringer og sikre de mest optimale planløsningene for konsentrert byutvikling og tettstedsutvikling i kommunen og regionen.

Denne utredningen er en analyse av områder som ligger med en sentral beliggenhet inntil byutviklingsaksen og som kan være aktuelle alternativer til den prioriterte byutviklingsaksen fra Vatnekrossen til Sviland.

### Planstrategi 2020 – 2023 og planprogram for kommuneplan 2023 – 2038



30.04.20

1

Figur 3 Planstrategi og planprogram for ny kommuneplan

### 3 Kvalitetskriterier

Byutvikling innenfor et definert område vil i ulik grad kunne underbygge, eller være i konflikt med overordnede arealpolitiske mål og prinsipper for kvalitet i fortetting og transformasjon. God by- og stedsutvikling er betinget av at arealutviklingen sees i sammenheng med eksisterende situasjon både i det aktuelle området, tilgrensende områder og i en større helhet. Utviklingen kan gi muligheter til å innføre nye kvaliteter, forsterke eksisterende kvaliteter og verdier, eller gi begrensninger på utviklingen på grunn av hensyn som bør ivaretas i, eller rundt det aktuelle

området. Det vil også kunne være andre forhold utenfor området som påvirker den overordnede arealbruken, som for eksempel kollektivdekning.

For å kunne evaluere i hvilken grad ulike utviklingsretninger kan bidra til å nå Sandnes kommunes mål og strategier for by- og stedsutvikling er det formulert seks kvalitetskriterier med grunnlag i mål, føringer og strategier i regionalplanen og kommuneplanens samfunnsdel. Kvalitetskriteriene berører samtidig problemstillinger som er sentrale for å oppnå kvalitet i fortetting og transformasjon.

#### KVALITETSKRITERIER

*I hvilken grad vil utvikling kunne hensynta eksisterende by- og landskapsstruktur, kulturmiljø og andre forhold som gir stedet særpreget?*

*I hvilken grad vil utvikling kunne ivareta overordnet arealprioritering «innenfra og ut» og attraktivitet i senterstrukturen?*

*I hvilken grad vil utvikling kunne bidra til god kobling til overordnet kollektivinfrastruktur og muligheter for hverdagsaktivitet?*

*I hvilken grad kan jordbruksressurser, naturverdier og overordnet blå-grønn struktur ivaretas ved en utvikling?*

*I hvilken grad kan hensyn til stormflo, flom, skredfare og forurensning ivaretas ved en utvikling?*

*I hvilken grad vil utvikling være gjennomførbar og forutsigbar?*

**Trinn 2**



# 4 Overordnet stedsanalyse

Analyseområdet for stedsanalysen er avgrenset av byutviklingsaksen i øst og nord, riksvei 444 og landbruksarealer i vest og ny Fv. 505 i sør. Videre er analyseområdet delt i fire delområder som vist i illustrasjonen nedenfor. Delområdene representerer fire mulige utviklingsretninger og inndelingen er i stor grad basert på kollektivtilbudet i byrutene. Stedsanalysen består av en overordnet kartlegging av bystruktur, demografiske forhold og landskap, miljø og aktsomhetsforhold for hele analyseområdet samlet og deretter en nærmere stedsanalyse for hvert delområde. I hovedrapporten presenteres de oppsummerende analysekartene for hvert delområde, mens stedsanalysen i helhet er vedlagt.

## SYMBOLFORKLARING FOR ANALYSEKART

-  Bybebyggelse
-  Boligbebyggelse
-  Landbruksområde
-  Industriområde
-  Urban turvei
-  Friluftsområde
-  Togstasjon
-  Busstasjon
-  Kulturminne
-  Idrettsanlegg
-  Badestrand/-område



Figur 4 Avgrensning av analyseområdet for stedsanalysen og inndelingen i delområder

## 4.1 DELOMRÅDE 1

### STANGELAND, VARATUN OG SMEAHEIA

Delområdet ligger nordvest for Sandnes sentrum og hører til det flate jærlandskapet. Området har opplevd en jevn og sterk utvikling fra bydannelsen i 1860 til i dag, og er nå så godt som fullt bymessig bebygd. Store deler av delområdet er tett på Sandnes sentrum. Det er ca. 900 m fra avgrensningen i vest til Sandnes sentrum og ca. 400 meter fra avgrensningen i nord til Lura bydelssenter.

Delområdet har en relativt høy befolkningstetthet sammenlignet med de andre delområdene.

**Nærhet** til Sandnes sentrum med gode forbindelser i byromsnettverket mot vest og øst - særlig mot sentrum.

**Kort** avstand til lokalsentre (Lura og Sandnes sentrum).

**Egnet** flat topografi for utvikling.

**God** grønnstruktur og friluftstilbud i nord og rundt Varatun, med flere grønne forbindelser.

**Flere** busstopp og gode kollektivforbindelser langs Oalsgata og nordvest i området.

**God** dekning i sykkel- og gangforbindelser - gode kryssinger ved motorveien.

#### STYRKER

**Liten** boligreserve.

**Mye** eplehagestruktur som er utfordrende å fortette.

**Varatun** og Stangeland nord og sør og med relativt høy andel lavinntektshusholdninger.

**Få** forbindelser til turområder utenfor delområdet.

**Dårlige** forbindelser ved industriområdet ved Stangeland - både gang, sykkel og kollektivt.

**E39** skaper barriere mellom øst og vest.

**Aktsomhetsområder** for flom nord og sør i delområdet.

#### SVAKHETER

#### POTENSIAL

**Industriområde** ved Stangeland utpeker seg med potensial for byutvikling.

**Store** kontraster i befolkningstetthet gir potensial for nærliggende mindre bebygde områder.

**Potensial** til å skape identitet, opplevelseselement og koblinger ved Stangelandsåen i sør.

**Busstrase** langs Oalsgata, Solaveien osv. samt hovedveien Foran som potensiell forbindelsesåre for nye utviklingsområder.

**Gårdstun** i Soma mot det vestlige landskapet kan tilføre gode nærmiljø- og friluftsverdier.

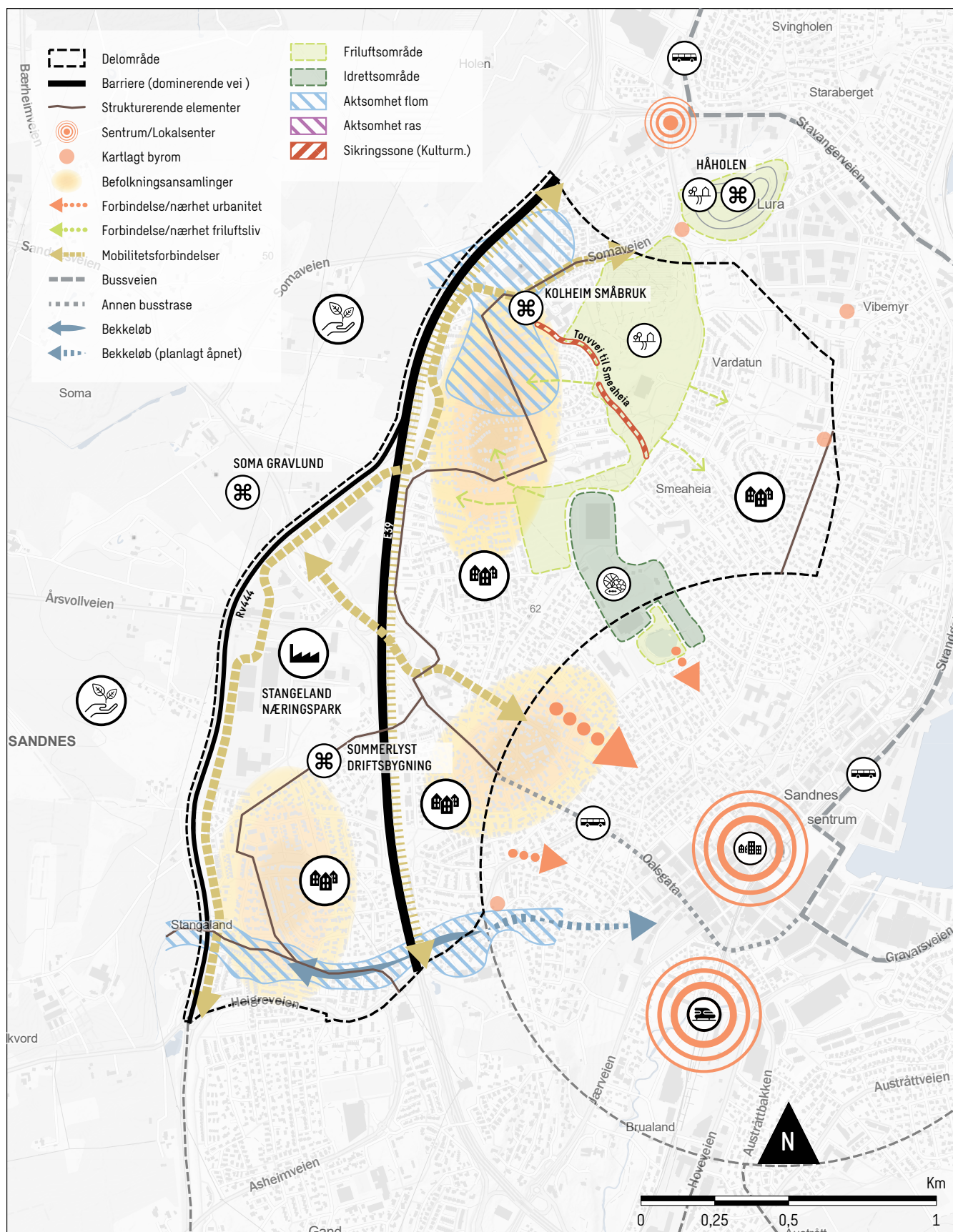
#### FARER

**Grønne** forbindelser på tvers av hovedveier kan ikke sikres.

**Varatun** sikres ikke godt nok mot utbygging til tross for grønnverdi og forurenset masse.

**Langsiktig** grense for landbruk i vest gir begrensninger for videre utvikling utover området.

**Arbeider- og boligbruk, som** Sommerlyst driftsbygning og Kolheim småbruk, og annen Villabebyggelse med kulturarvverdi er sårbare for fortetting.



Figur 5 Analysekart delområde 1

## 4.2 DELOMRÅDE 2

### GANDDAL, SANDVED OG SKEIANE

Delområdet ligger sørvest for Sandnes sentrum og er en fortsettelse av daldraget sør for Gandsfjorden. Ganddal ble tidlig et knutepunkt for mer østlige forbindelser i Sandnes og har siden 1960 vært under konstant fortetting. Fra Ganddal sentrum til avgrensingen i nord er det ca. 2,5 km. Delområdet er relativt stort i areal, men har likevel den nest høyeste befolkningstettheten blant de 4 delområdene.

**Stor** boligreserve rundt Ganddal sentrum og sør for Stokkalandsvatnet.

**Gode** forbindelser til Sandnes sentrum - dog langstrakte.

**Relativt** flat og egnet topografi for utvikling.

**God** grønnstruktur sentralt i området langs Storåna mellom Sandnes sentrum og Ganddal sentrum.

**Stokkalandsvatnet** med gode frilufts- og bademuligheter.

**Nærhet** til større friluftsområder utenfor delområdet i sør mot Vagleskogen.

**Mindre** påvirkning av E39 som barriere.

**Jernbanen** skaper gode forbindelser mot nord og sør (Klepp).

**Sandvedparken** er en grønnstruktur og trafiksikker kobling til sandnes sentrum.

**Relativt** lave levekår i sørenden og ved Austrått sør.

**Hard** avgrensning mot riksvei i vest og industri mot sør.

**Åsen** som landskapstrekk er forsvunnet.

**Få** koblinger for myke trafikanter mot øst sør for Stokkalandsvatnet.

**Manglende** koblinger mellom grønnstrukturer.

**Manglende** forbindelser på tvers

**Jernbanen** skaper en barriere.

**Terrenghelninger** ved kryssing av jernbanen kan skape omveier for myke trafikanter.

**Storåna** og andre blåstrukturer må ses i sammenheng med tilhørende aktsomhetsområder for flom.

#### STYRKER

#### SVAKHETER

#### POTENSIAL

#### FARER

**Strategisk** å utvikle mellom Sandnes og Ganddal sentrum.

**Det** er flere industriarealer og andre dårlig utnyttede arealer med potensial for byutvikling og fortetting.

**Det** kan skapes kvaliteter ved flere/bedre påkoblinger mot vest til landskapstrekk som landbruksareal og mot grønnstrukturen i øst.

**Potensial** for å skape kvaliteter og identitet ved fokus på grønnstruktur og friluftsliv i nærområdet ved nye prosjekter

**Åsen** i Sandvedparken og Storåna som potensiell hovedgangforbindelse i en ny byutviklingsakse.

**Flere** kryssinger over jernbanen, spesielt sør for lokalsenter.

**Potensiale** for koblinger mot øst og Figgjo.

**Videre** utbygging av industri i sør kan stå i veien for byutvikling og skape barrierer til friluftsområder i sør.

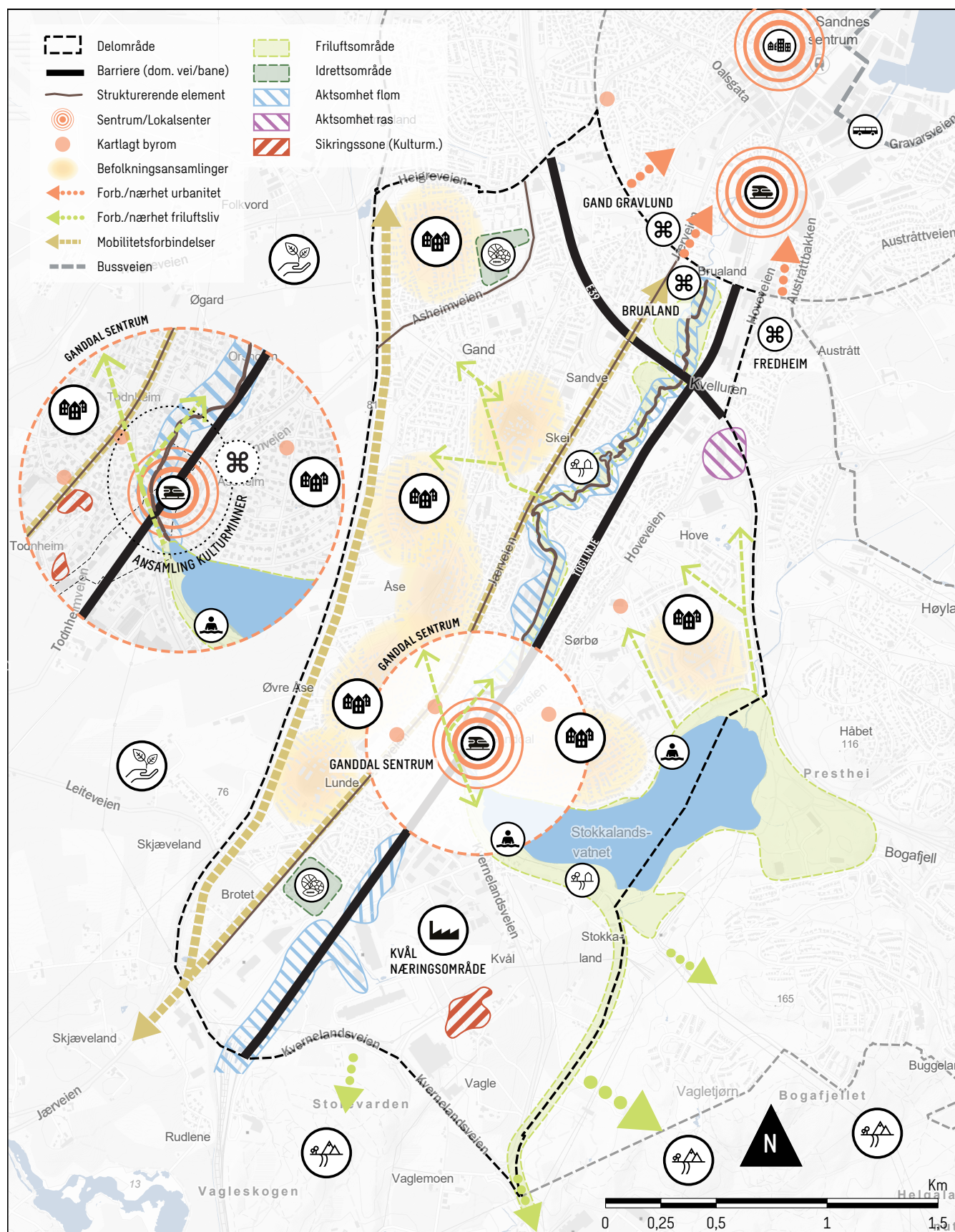
**For** mye fokus på langstrakte forbindelser mellom Ganddal og Sandnes sentrum kan gå på bekostning av tverrforbindelsene innenfor delområdet.

**Spredte** fabrikkbygninger med kulturarvverdi er sårbare for byutvikling.

**Flere** hensynssoner og båndleggingssoner for kulturminner gir en usikkerhet i utviklingspotensialet.

**Grøntområder** sør for Stokkalandsvatnet kan gå tapt ved utvikling.





Figur 6 Analysekart delområde 2

## 4.3 DELOMRÅDE 3

### BOGAFJELL, HÅBAFJELL OG AUSTRÅTT

Delområdet ligger sørøst for Sandnes sentrum og er delt i to av dalen mellom Håbafjell og Bogafjell med mye kupert fjell og skogkledt utmark. Avgrensningen av delområdet mot øst er strukturert av Høylandsåna som renner ut i Bråsteinvatnet. Delområdet har hatt en del boligutbygging de siste årene, spesielt i området rundt Håbafjell og Bogafjell, mens den nordlige enden i Kvelluren er eldre. Fra lokalsenteret Bogafjell til avgrensningen i nord er det ca. 3 km. Boligområdet i vest ligger derimot ca. 1,5-2 km fra Ganddal sentrum. Delområdet har lavere befolkningstetthet enn Ganddal, men høyere enn Austrått.

**Relativt** lite utbygd sammenlignet med de andre delområdene

**Gode** turforhold og rekreasjonsmuligheter både innenfor delområdet og i nærområdet rundt - Bogafjell, Stokkalandsvatnet, Bråsteinvatnet og Melshei, men også i landbrukslandskapet mot Austrått.

**God** grønnstruktur til Håbet/Håbafjell.

**Gode** forbindelser for myke trafikanter til Ganddal sentrum rundt Stokkalandsvatnet og langs Gamle Ålgårdsvei.

**Gamle** Ålgårdsveien som en sterk forbindelse mellom Høyland og Bråsteinvatnet.

**Gode** motoriserte koblinger med motorvei og fylkesvei inn til Sandnes sentrum.

#### STYRKER

#### POTENSIAL

**Bogafjell** er allerede i sterk vekst - krefter for videre utvikling

**Potensial** for å bygge på eksisterende landskapstrekk, fjelllandskap, landbruk og vatnet.

**Kapasitet** i friluftsområdene ved Stokkalandsvatnet og mellom boligområdene og delområder kan tilføre gode kvaliteter til Håbafjellet og nordligste område ved Kvelluren.

**Potensial** for tilkobling til Bråsteinvatnet og styrke dette som friluftstilbud.

**Utnytte** eksisterende grønnstruktur mot Ganddal lokalsenter for god forbindelse, spesielt for myke trafikanter.

**Potensiell** brikke for tilkobling mot Orstad og Figgjo.

**Relativt** liten boligreserve.

**Stor** andel små eiendommer innen bebygd areal.

**Motorveien** E39 skaper en barriere og deler delområdet i to: avkobling mellom Bogafjell og Håbafjell - også en tredje avkobling mot Sandnes sentrum i nord.

**Manglende** grønnstruktur mot Sandnes sentrum.

**Kvelluren** mangler identitet utenfor byutviklingsaksen. Dette området er ikke tilkntet Høyland, Håbafjell eller Bogafell, og er avgrenset av avkjørsel fra motorvei og fylkesvei 516.

**Ingen** direkte forbindelse for bil eller kollektivtransport til Ganddal lokalsenter i i sør.

**Utfordrende** terreng for utvikling og bevegelse for myke trafikanter.

#### SVAKHETER

#### FARER

**Transformatorstasjon** sør for Stokkalandsvatnet kan hindre ønsket tilkobling mot Ganddal.

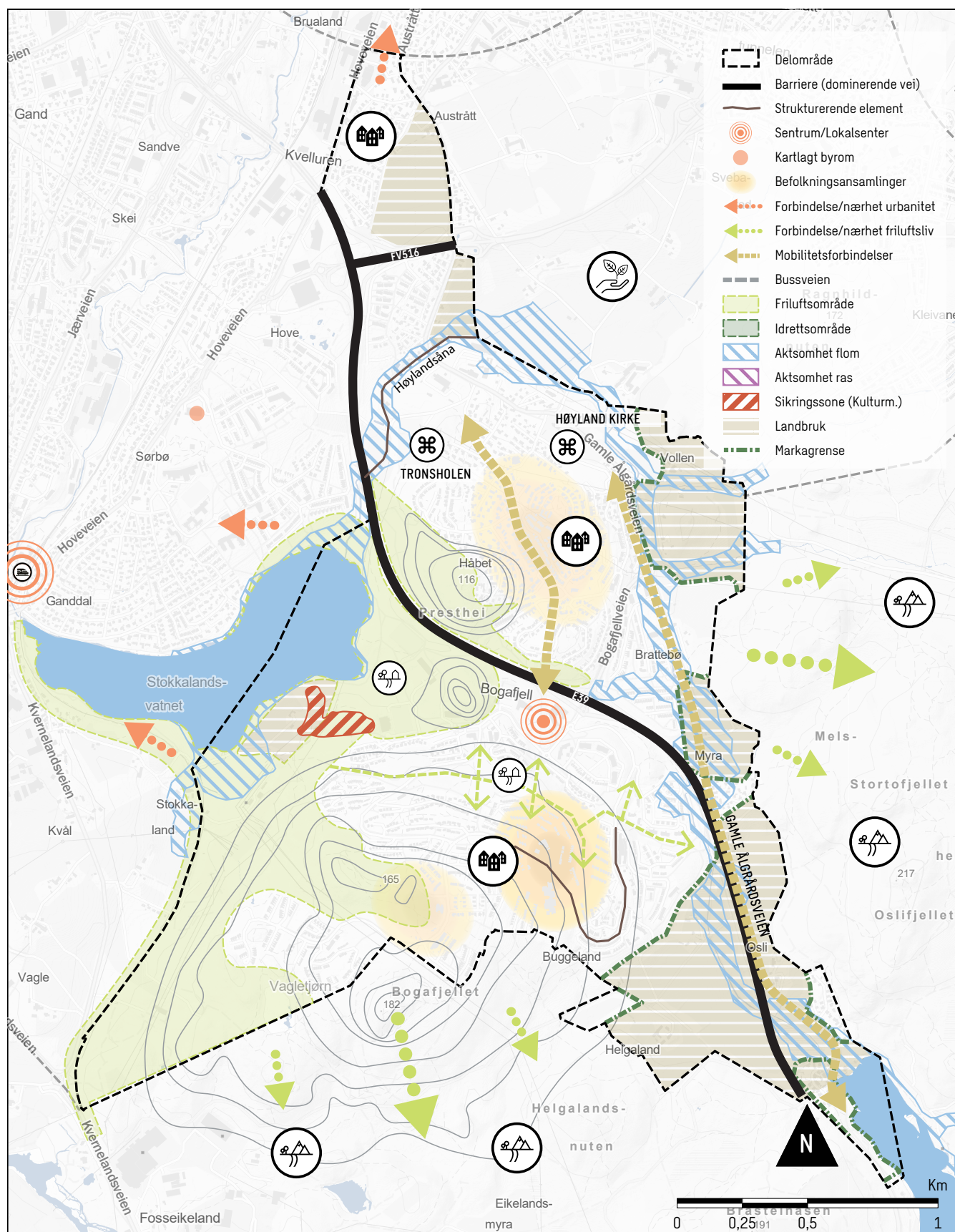
**Fare** for at det ikke er mulig å lage flere koblinger ved motorveien.

**Videre** utvikling mot Ganddal kan forringe og forminske eksisterende grøntområder sør og øst for Stokkalandsvatnet.

**Videre** utvikling av Bogafjell og Håbafjell kan forårsake dårlig tilkobling til Sandnes sentrum og bilavhengighet for flere mennesker.

**Sikringssone** sør for Stokkalandsvatnet innebærer risiko ved utvikling.





Figur 7 Analysekart delområde 3

## 4.4 DELOMRÅDE 4

### AUSTRÅTT, SKAARLIA OG KLEIVANE

Delområdet ligger øst/sørøst for Sandnes sentrum og i bunnen av Gandsfjorden. Området har fra langt tilbake vært et landbruksområde, men fra rundt 1865 vokste det fram boligmiljø som flere ganger i ettertid har blitt fortettet og videreutviklet. Særlig fra 1960 har det vært en sterk utvikling. Avgrensningen mot nordvest ligger tett på Sandnes sentrum, mens øst i delområdet er lokalsenteret Vatnekrossen (Hana) ca. 0,5-1 km unna. Delområdet er relativt lite i areal og har den laveste befolkningstettheten av de 4 delområdene.

**Nye** prosjekter kan underordnes landskapstrekkene ved Ådal (Kleivane), Storåna og landbruksarealer.

**Delområdet** har relativt gode levekår.

**Gode** turforhold og rekreasjonsmuligheter i nærområdet tett på, som Ragnhildnuten og Vedafjellet, men også i landbrukslandskapet.

**Fra** Austrått mot Sandbakk er det god tilgjengelighet og internt i delområdet finnes det gode stier for gående og syklende.

**Få** fredete eller registrerte kulturminner.

**Verneverdige** traseer i Kyrkjevegen og Prestegårdsveien tilfører gode historiske forbindelser.

**Populært** område for unge tilflyttere.

**Fylkesveien** 516 skaper en barriere for gang/sykkel fra sørøst til nordvest.

**Terrenget** er tidvis utfordrende mht. utvikling og en utfordring for myke trafikanter

**Ingen** kollektivforbindelse til Vatnekrossen som lokalsenter i delområdet.

**Sykkelforbindelser** på eksisterende veier og er mindre trafiksikre. bl.a. over landbrukslandskapet.

**Mye** landbruksjord gir restriksjoner for utvikling.

**Området** er i dag dominert av nyere småhusbebyggelse og bil vanskelig kunne fortettes.

**Aktsomhetsområder** for ras rundt Ragnhildnuten.

**Aktsomhetsområder** for flom forbi Høyland gård og Kleivane.

#### STYRKER

#### SVAKHETER

#### POTENSIAL

#### FARER

**Ledig** boligreserve ved Kleivane.

**Ny** eller forbedring av eksisterende forbindelser over landbrukslandskapet kan skape bedre tilkobling internt i delområdet.

**Potensial** til å forbedre kobling til lokalsenter.

**Gi** området identitet som overgangsland.

**Skape** boligområder med fokus på identitet. Sette landskapstrekkene, som Storåna i fokus.

**Sikre** grønne forbindelser innenfor nye boligområder.

**Kulturmiljø** som Buddegården, Austrått gård og Høyland gård kan tilføre svært gode nærmiljø- og friluftsverdier.

**Sikre** landbruksområdet slik at nye utviklingsområder får grønne kvaliteter i nærområdet.

**Fare** for mer trafikk med voksende antall boliger kan føre til usikre veier for syklende og gående.

**Mangelfulle** forbindelser ved nye boområder - Ny utvikling ved Kleivane og mot Håbet er ikke godt tilkoblet Sandnes sentrum.

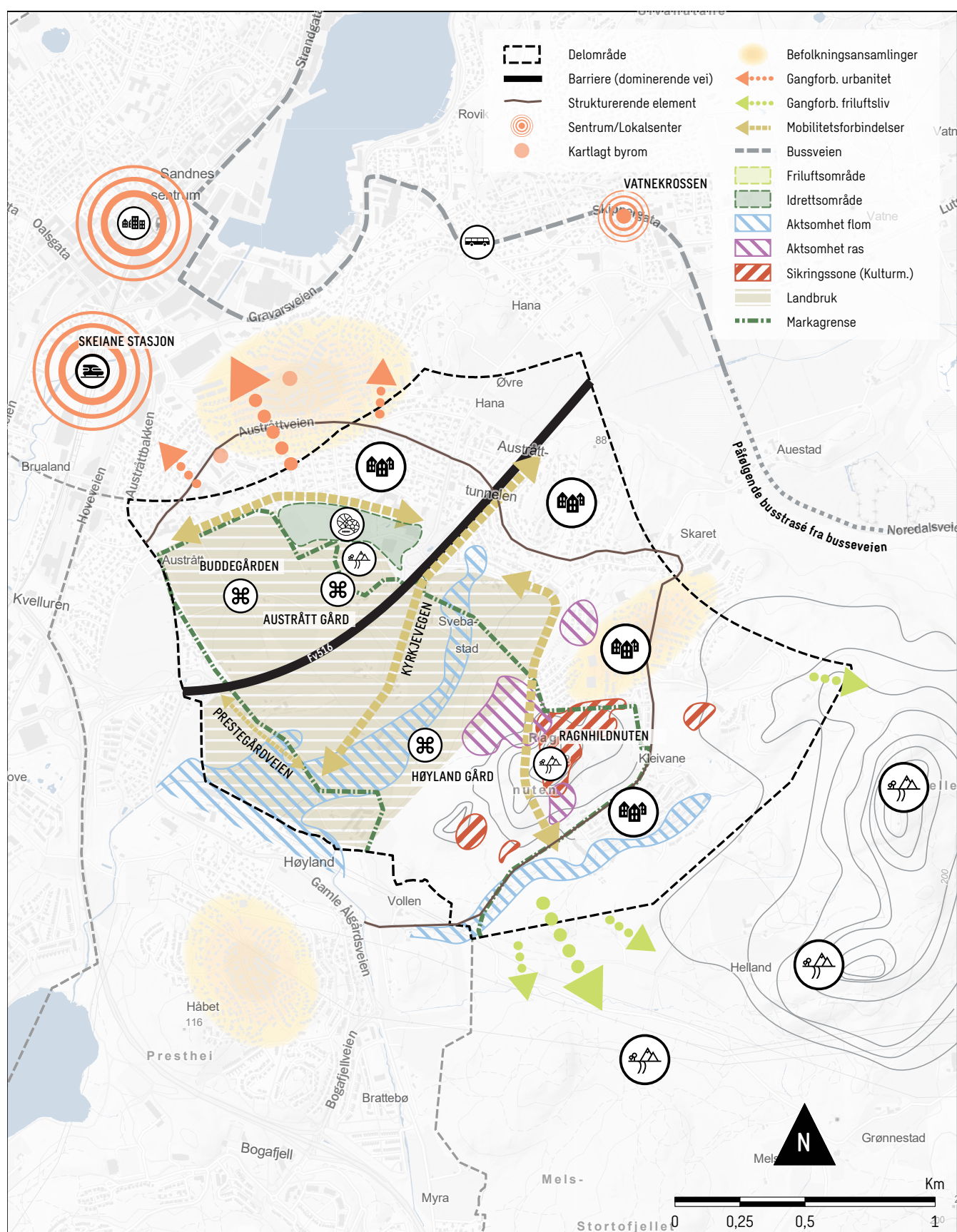
**Forringer** visuelle forhold.

**Krigsminnene** Støttepunkt Høyland Riaren kan forringes ved ny utvikling.

**Flere** sikringssoner som følge av arkeologiske lokaliteter i sør ved Vodlafjellet og Presteberget.

**Ny** utvikling vil mulig forringe eksisterende friluftsområder og andre grønne kvaliteter samt dele opp eksisterende friluftsområde.





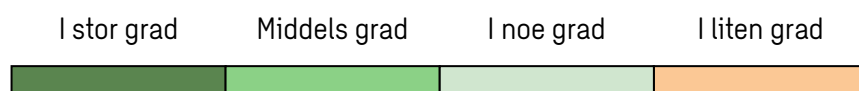
Figur 8 Analysekart delområde 4

**Trinn 3 & 4**

# 5 Evaluering av alternative utviklingsretninger

Kapittel 5 gir en evaluering av hvert enkelt delområde ved hjelp av kvalitetskriteriene og funn i stedsanalysen.

## SKALA BRUKT I EVALUERING AV I HVILKEN GRAD KVALITETSKRITERIENE KAN IVARETAS VED UTVIKLING



I tillegg er det pekt ut potensielle utviklingsarealer innenfor delområdene. Det er lagt følgende vurderinger til grunn for vurderingen av potensielle utviklingsarealer:

- *Nærings- og industriarealer med lite sammensatt arealbruk, og lav utnyttelse, «monotone» arealer som for eksempel parkering osv.*
- *Arealer med eldre boligbebyggelse og lite variasjon i boligtyper og boligstørrelser (ref. boligpreferanseundersøkelsen) aktuelle for fortetting (eplehageutbygging).*
- *Arealer med avstandsmessig og opplevelsesmessig gode forbindelser til lokalsenter, målpunkter i hverdagen og til planlagte infrastrukturbygginger som kan bidra til å forsterke eksisterende bystruktur. For eksempel Oalsgata, Sykkelstamveg, ny Ganddal stasjon etc. Her er det også vurdert øvrige prosjekter på sykkel som Statens Vegvesen har inne i Bymiljøpakkens handlingsprogram (f.eks. Jærveien)*
- *Arealer som bør utvikles for å forbedre forbindelser mellom områder og til lokalsentre i eksisterende bystruktur*

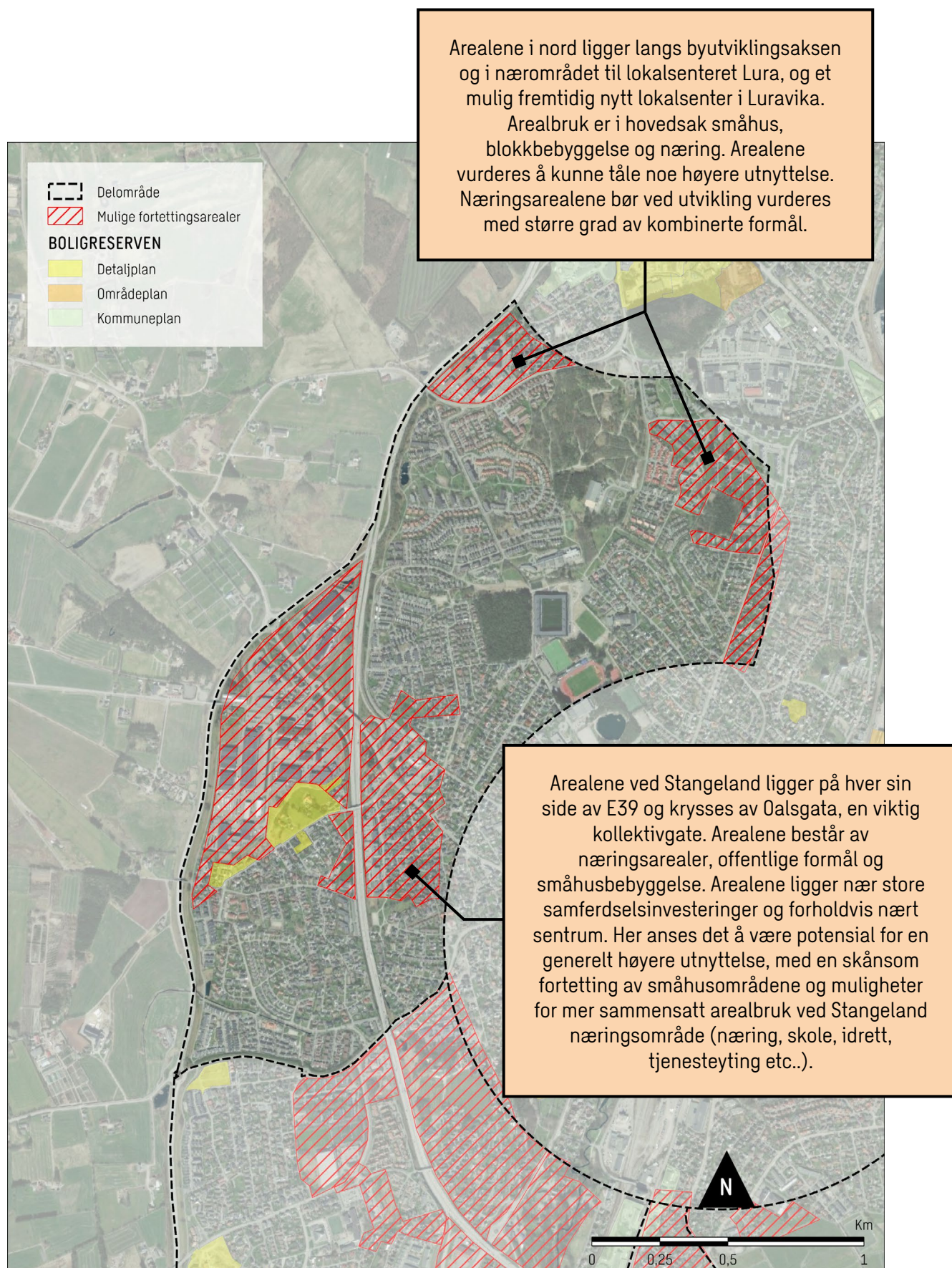
Arealer som ikke er markert som «potensielle utviklingsarealer» i kartene i kapittel 5 vurderer vi som mindre aktuelle for fortetting og transformasjon. Dette er områder som i dag er tettbebygd og en del av byveven, har for usentral beliggenhet i byområdet, er for svakt betjent av eksisterende buss- og sykkelruter, eller har natur, kultur, eller jordbruksverdier som vanskelig vil kunne hensyntas ved en utvikling.

## 5.1 DELOMRÅDE 1

### STANGELAND, VARATUN OG SMEAHEIA

| KVALITETSKRITERIER                                                                                  | I HVILKEN GRAD KAN KVALITETENE IVARETAS VED UTVIKLING?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <i>Eksisterende by- og landskapsstruktur, kulturmiljø og andre forhold som gir stedet særpreget</i> | <p><b>I stor grad</b></p> <p>Flatt terreng med få landskapsrom. E39 passerer hele området på langs. I nord danner motorveien en avgrensning mot jordbruksområdene, mens den i sør fremstår som en barriere mellom boligområdene i vest og forbindelser videre mot sentrum. Området er nær sagt fullstendig urbanisert og bebygd. Det er preget av eneboligområder, men har ikke stor grad av registrerte kulturmiljøverdier som vil kunne svekkes ved en utvikling.</p> |  |
| <i>Overordnet areal-prioritering «innenfra og ut» og attraktivitet i senterstrukturen</i>           | <p><b>I stor grad</b></p> <p>Området ligger tett på Sandnes sentrum og i nærheten av lokalsenteret Lura i nord og vil kunne bidra til å styrke disse.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| <i>God kobling til overordnet kollektivinfrastruktur og muligheter for hverdagsaktivitet</i>        | <p><b>I stor grad</b></p> <p>Nært Sandnes sentrum med gode forbindelser i byromsnettverket for syklende og gående mot vest og øst, og mot sentrum. Tett koblet på kollektivnettverket med flere busstraseer gjennom området.</p>                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| <i>Jordbruksressurser, naturverdier og overordnet blå-grønn struktur</i>                            | <p><b>I stor grad</b></p> <p>Det er god grønnstruktur og et stort friluftsområde nord i området. Utvikling vil ikke berøre jordbruksinteresser. Det forutsettes at regulerte friluftsområder ikke omdisponeres ved en ev. utvikling av området. Få forbindelser som knytter området sammen med områdene rundt.</p>                                                                                                                                                      |  |
| <i>hensyn til stormflo, flom, skredfare og forurensning</i>                                         | <p><b>I stor grad.</b></p> <p>Bortsett fra et område helt i nordvest og i sør som kan være noe flomutsatt, kartlagt innenfor aktsomhetsområde for flom.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| <i>Gjennomførbarhet og forutsigbarhet</i>                                                           | <p><b>I noe grad</b></p> <p>Større næringsområde mellom E39 og Rv 444 og arealer i området rundt kryssing av E39 og fv334 – Oalsgata og randsonen i øst. Etablerte eneboligområder vil generelt være vanskelig å transformere, og er mer egnet for skånsom fortetting. Det er ellers få regulerte og ledige arealer avsatt til boligutvikling i delområdet.</p>                                                                                                         |  |





Figur 9 Kart over delområde 1 som viser potensielle utviklingsarealer sammen med boligreserven



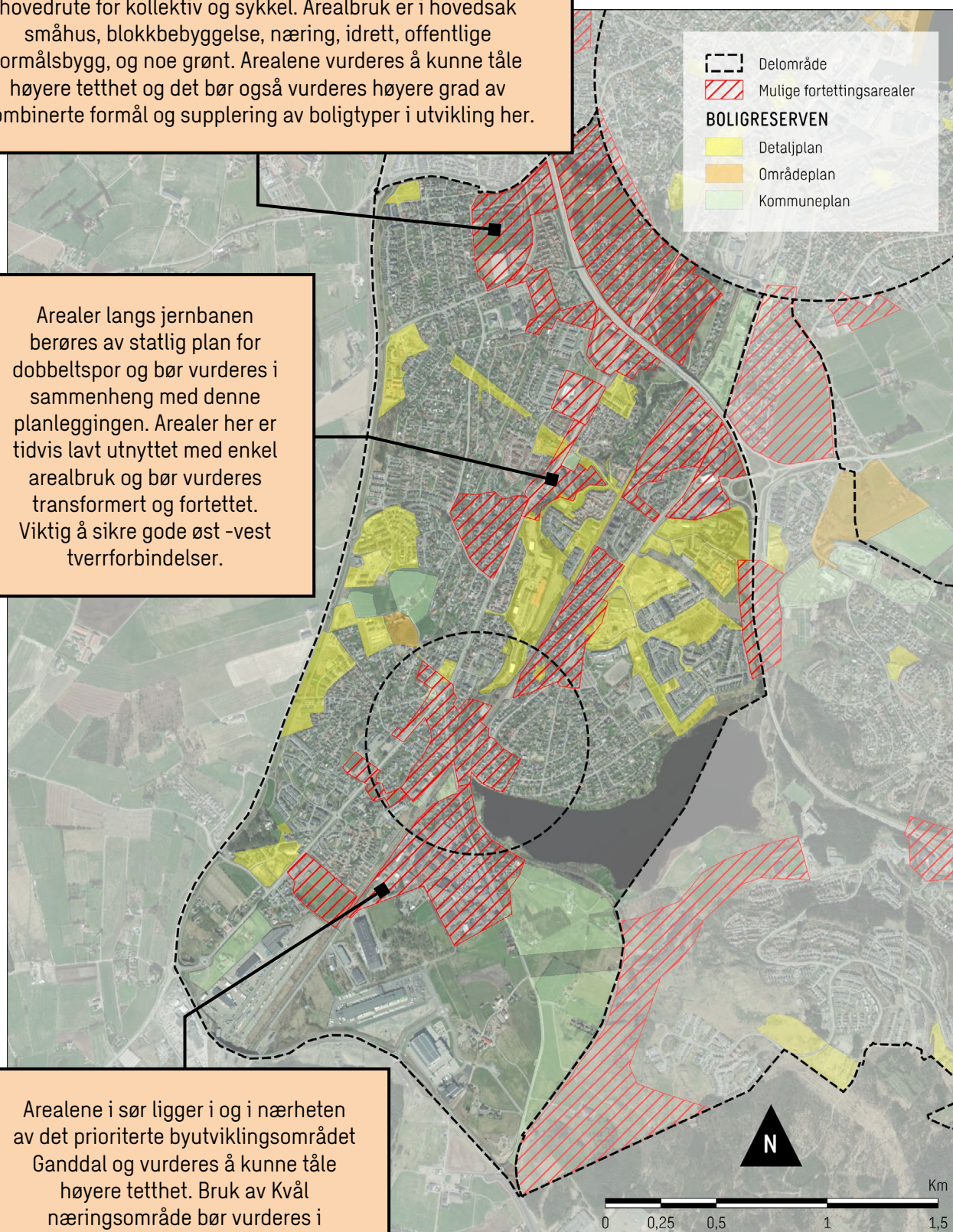
## 5.2 DELOMRÅDE 2 GANDDAL, SANDVED OG SKEIANE

| KVALITETSKRITERIER                                                                                  | I HVILKEN GRAD KAN KVALITETENE IVARETAS VED UTVIKLING?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <i>Eksisterende by- og landskapsstruktur, kulturmiljø og andre forhold som gir stedet særpreget</i> | <p><b>I stor grad</b></p> <p>Det er flere industriarealer og lavt utnyttede arealer med potensial for å fortette og forbedre bystrukturen.</p> <p>Åsen langs Storåna er en naturlig sammenkoblende landskapsstruktur for bydelene.</p> <p>Området er i stor grad utbygd, særlig nord for Ganddal.</p> <p>Spredte fabrikkbygninger med kulturverdi kan være sårbare for fortetting.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| <i>Overordnet areal-prioritering «innenfra og ut» og attraktivitet i senterstrukturen</i>           | <p><b>I stor grad</b></p> <p>Utvikling i denne retningen vil være en naturlig forlengelse av bybåndet. Det kan fortettes innfra og ut mellom Sandnes og Ganddal sentrum.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| <i>God kobling til overordnet kollektivinfrastruktur og muligheter for hverdagsaktivitet</i>        | <p><b>I stor grad</b></p> <p>Det er svært gode forbindelser til Sandnes sentrum med tog og sykkel og gode gangforbindelser mot sentrum.</p> <p>Åsen i Sandvedparken og Storåna som potensiell hovedgangforbindelse i en ny byutviklingsakse.</p> <p>Potensiale for å skape kvaliteter og identitet ved fokus på overordnet grønnstruktur og friluftsliv i nærområdet ved nye prosjekter - særlig langs den nedlagte Ålgårdbanen.</p> <p>Stokkalandsvatnet med gode frilufts- og bademuligheter.</p> <p>Nærhet til større friluftsområder utenfor delområdet i sør mot Vagleskogen. Sandvedparken er en grønnstruktur og trafikkssikker kobling til Sandnes sentrum.</p> <p>Samtidig er det i dag mangel på gode tverrforbindelser flere steder innenfor delområdet.</p> <p>Videre utbygging av industri i sør kan stå i veien for byutvikling og skape barrierer til friluftsområder i sør.</p> |  |
| <i>Jordbruksressurser, naturverdier og overordnet blå-grønn struktur</i>                            | <p><b>Middels grad</b></p> <p>Sør i delområdet er det jordbruksarealer inntil den langsiktige grensen for landbruk i sørvest og mot Bogafjell i sørøst, men arealbruken er omdisponert til bebyggelse og anlegg gjennom vedtatte planer. I forbindelse med rullering av kommuneplanen bør det vurderes i hvilken grad det er behov for boligreserven regulert i gjeldende kommuneplan i sørøst, eller om arealbruk her helt, eller delvis kan reverseres for å hensynta sterkere regionale føringer til vern av jordbruksressurser.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| <i>hensyn til stormflo, flom, skredfare og forurensning</i>                                         | <p><b>I stor grad.</b></p> <p>Det er ingen aktsomhetsområder for ras og få aktsomhetsområder for flom – kun langs Storåna – som burde sikres en buffersone for landskapsstruktur og grøntforbindelse.</p> <p>Stokkalandsvatnet som naturlig regnbed.</p> <p>Eksisterende industriområde i sør innenfor aktsomhetsområde for flom.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| <i>Gjennomførbarhet og forutsigbarhet</i>                                                           | <p><b>I noe grad</b></p> <p>Stor boligreserve rundt Ganddal sentrum og sør for Stokkalandsvatnet, ellers i stor grad bebygde arealer og stor andel småhusbebyggelse som vil kreve skånsom fortetting.</p> <p>Noen egnede arealer med store tomter fra industri/næring.</p> <p>Sykelstamvei gjennom delområdet støtter opp under fortetting og utvikling. Flere hensynssoner og båndleggingssoner for kulturminner, samt planlegging av nytt dobbeltspor vil kunne føre til ressurskrevende prosesser og kreve tett samarbeid mellom ulike aktører i planleggingen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |

Arealene markert i nord ligger inntil byutviklingsaksen og nær Sandnes sentrum, i nærheten av Skeiane togstasjon, og hovedrute for kollektiv og sykkel. Arealbruk er i hovedsak småhus, blokkbebyggelse, næring, idrett, offentlige formålsbygg, og noe grønt. Arealene vurderes å kunne tåle høyere tetthet og det bør også vurderes høyere grad av kombinerte formål og supplering av boligtyper i utvikling her.

Arealer langs jernbanen berøres av statlig plan for dobbeltspor og bør vurderes i sammenheng med denne planleggingen. Arealer her er tidvis lavt utnyttet med enkel arealbruk og bør vurderes transformert og fortettet. Viktig å sikre gode øst-vest tverrforbindelser.

Arealene i sør ligger i og i nærheten av det prioriterte byutviklingsområdet Ganddal og vurderes å kunne tåle høyere tetthet. Bruk av Kvål næringsområde bør vurderes i sammenheng med omdisponerte arealer sør-øst i delområdet og en større grad av funksjonsblanding.



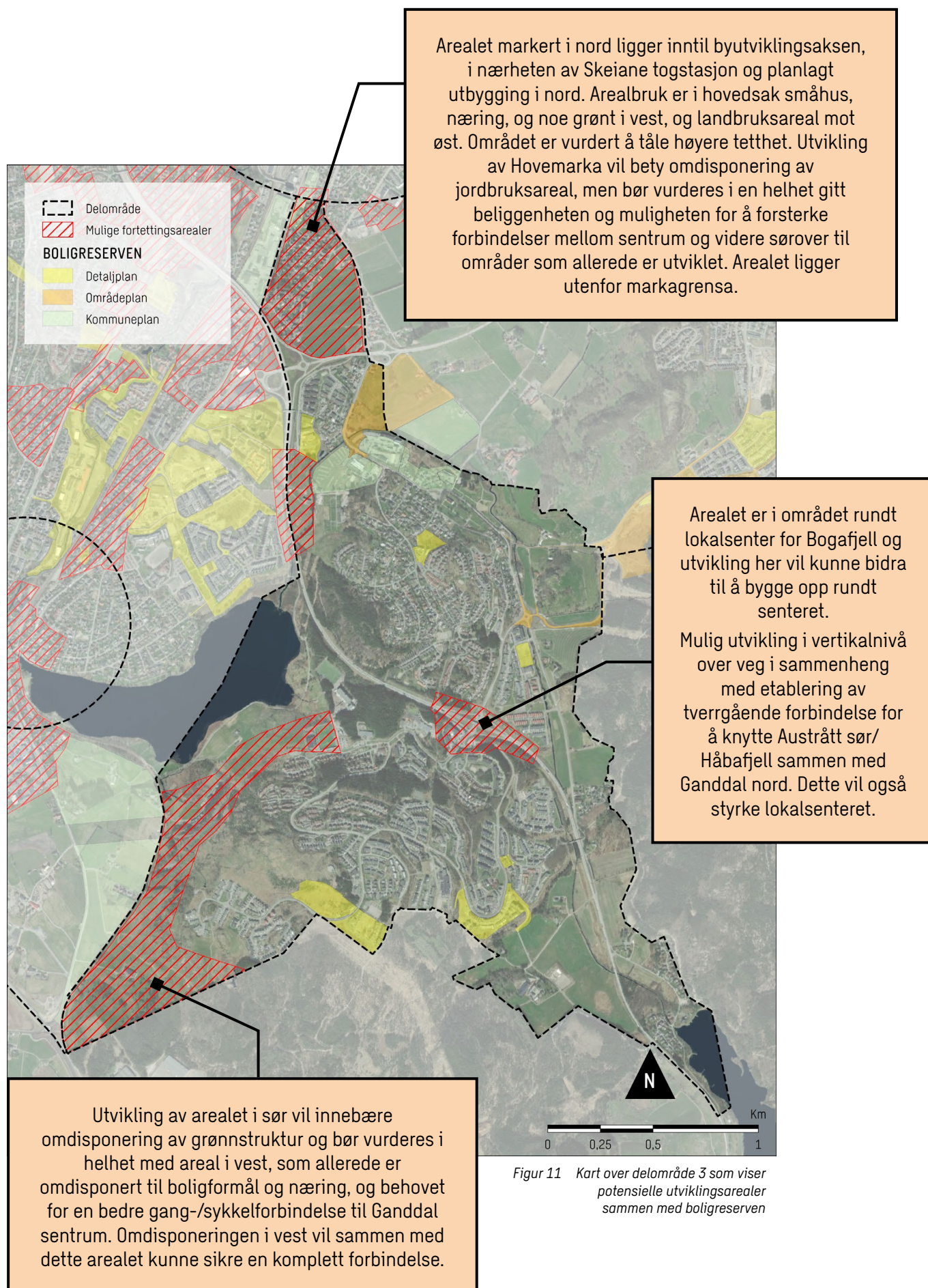
Figur 10 Kart over delområde 2 som viser potensielle utviklingsarealer sammen med boligreserven



## 5.3 DELLOMRÅDE 3

### BOGAFJELL, HÅBAFJELL OG AUSTRÅTT

| KVALITETSKRITERIER                                                                                | I HVILKEN GRAD KAN KVALITETENE IVARETAS VED UTVIKLING?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <i>Eksisterende by- og landskapsstruktur, kulturmiljø og andre forhold som gir stedet særpreg</i> | <p><b>I noe grad</b></p> <p>Få kulturminner å hensynta innenfor området. E39 passerer gjennom området, skaper en barriere og deler området i to med få koblinger på tvers.</p> <p>Viktig landskap rundt Stokkalandsvatnet, Vagletjørn, Bråsteinvatnet, Melshei og Helgeland som bær ivaretas og som kan redusere potensial for utvikling.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| <i>Overordnet areal-prioritering «innenfra og ut» og attraktivitet i senterstrukturen</i>         | <p><b>I liten grad</b></p> <p>Utvikling av arealet inntil byutviklingsaksen i nord vil være i tråd med overordnede føringer for arealprioritering, men ellers er det forholdvis lange avstander til dagen etablerte sentre. Delområdet har et definert lokalsenter i Bogafjell, men det er ikke vurdert å være særlig attraktivt i dag. Det er en mulighet å utvikle arealer mot Ganddal for å koble området tettere til dette senteret, men det vil fortsatt være 1,5-2 km i avstand og bør ikke prioriteres først.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| <i>God kobling til overordnet kollektivinfrastruktur og muligheter for hverdagsaktivitet</i>      | <p><b>Middels grad</b></p> <p>Det er gode turforhold og rekreasjonsmuligheter innenfor delområdet og i nærområdet rundt - Bogafjell, Stokkalandsvatnet, Bråsteinvatnet, Melshei og landbrukslandskapet mot Austrått.</p> <p>Gamle Ålgårdsveien som en sterk forbindelse mellom Høyland og Bråsteinvatnet.</p> <p>Gode motoriserte koblinger til Sandnes sentrum (motorvei og fylkesvei)</p> <p>På den andre siden vil videre utvikling av Bogafjell og Håbafjell også kunne gi enda flere lange avstander og bilavhengighet til målpunkter i hverdagen.</p> <p>Det er ingen direkte forbindelse for bil eller kollektiv transport til Ganddal lokalsenter i den sørligste halvdel av delområdet.</p> <p>Det er få koblinger over/under E39.</p> <p>Viktige grøntforbindelser er sårbare for fortetting på tvers av Bogafjell mellom Stokkalandsvatnet/Kvål næringsområde og Melshei.</p> |  |
| <i>Jordbruksressurser, naturverdier og overordnet blå-grønn struktur</i>                          | <p><b>I liten grad</b></p> <p>Videre utvikling mot Ganddal kan forringe og forminske eksisterende grøntområder sør og øst for Stokkalandsvatnet, nord for Bråsteinvatnet.</p> <p>Videre utvikling av østlig ende av delområdet, mot Austrått, og Kvelluren i nordlig ende, innebærer risiko for å beslaglegge landbruksarealer.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| <i>Hensyn til stormflo, flom, skredfare og forurensning</i>                                       | <p><b>I stor grad.</b></p> <p>Det er ingen betydelige aktsomhetssoner for ras innenfor delområdet.</p> <p>Aktsomhetsområder for elveflom langs Gamle Ålgårdsvei, Høylandsåna og ved Stokkalandsvatnet utgjør en risiko.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| <i>Gjennomførbarhet og forutsigbarhet</i>                                                         | <p><b>I noe grad</b></p> <p>Større mulighet til utvikling av ikke bebygde arealer og enklere gjennomføring. På den andre siden er det en stor andel nyere småhus og rekkehusbebyggelse som vil være vanskelig å fortette.</p> <p>Utfordrende terreng for utvikling og bevegelighet for myke trafikanter.</p> <p>Sikringssoner og transformatorstasjon sør for Stokkalandsvatnet kan vanskeliggjøre ønskelig utvikling og tilkobling mot Ganddal.</p> <p>il boligutvikling i delområdet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |



## 5.4 DELOMRÅDE 4

### AUSTRÅTT, SKAARLIA OG KLEIVANE

| KVALITETSKRITERIER                                                                                | I HVILKEN GRAD KAN KVALITETENE IVARETAS VED UTVIKLING?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <i>Eksisterende by- og landskapsstruktur, kulturmiljø og andre forhold som gir stedet særpreg</i> | <b>I noe grad</b><br>Delområdet kan dyrke en identitet som overgangsland.<br>Kulturmiljø som Buddegården, Austrått gård og Høyland gård kan tilføre svært gode nærmiljø- og friluftsverdier.<br>Risiko for å forringe visuelle forhold mot Melshei.<br>Krigsminnene Støttepunkt Høyland Riaren kan forringes ved ny utvikling.<br>Nye prosjekter burde underordnes landskapstrekkene ådal (Kleivane), Storåna og landbruksarealer.                                                                                                                                         |  |
| <i>Overordnet areal-prioritering «innenfra og ut» og attraktivitet i senterstrukturen</i>         | <b>I noe grad</b><br>Utvikling av randsonen til byutviklingsaksen i nord og mot øst vil være i tråd med overordnede føringer for arealprioritering.<br>Ny utvikling ved Kleivane, Skaret og mot Håbet er ikke godt tilkoblet Sandnes sentrum. Delområdet har ikke lokalsenter i dag, nærmeste er Vatnekrossen i øst.                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| <i>God kobling til overordnet kollektivinfrastruktur og muligheter for hverdagsaktivitet</i>      | <b>Middels grad</b><br>Veldig gode turforhold og rekreasjonsmuligheter i nærområdet tett på, som Ragnhildnuten og Vedafjellet, men også i landbrukslandskapet.<br>Fra Austrått mot Sandbakk er det god tilgjengelighet og internt i Austrått området finnes det gode stier for gående og syklende.<br>Det er behov for å bedre forbindelser på tvers av fylkesvei 156 og landbruksarealer mot sentrum.<br>Verneverdige traseer i Kyrkjevegen og Prestegårdsveien tilfører gode historiske og attraktive forbindelser.<br>Ingen prioritert kollektivtrase innenfor området. |  |
| <i>Jordbruksressurser, naturverdier og overordnet blå-grønn struktur</i>                          | <b>I liten grad</b><br>Landbruksarealer sentralt i delområdet står i fare for å bli omdisponert ved utvikling.<br>Ny utvikling vil mulig forringe eksisterende friluftsområder og andre grønne kvaliteter samt dele opp eksisterende friluftsområde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| <i>hensyn til stormflo, flom, skredfare og forurensning</i>                                       | <b>Middels grad.</b><br>Få aktsomhetsområder innenfor eksisterende bebygd areal.<br>Aktsomhetsområder for ras rundt Ragnhildnuten og<br>Aktsomhetsområder for flom forbi Høyland gård og Kleivane.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| <i>Gjennomførbarhet og forutsigbarhet</i>                                                         | <b>I noe grad</b><br>En del ledig boligreserve ved Kleivane.<br>Området er i dag dominert av småhusbebyggelse og vil vanskelig kunne fortettes innenfor bebygde arealer. Omdisponering av jordbruksareal innenfor markagrensen vil medføre interessekonflikter både innenfor jordvern og kulturmiljø.<br>Terrenget er tidvis utfordrende mht. Utvikling.<br>Flere sikringssoner som følge av arkeologiske lokaliteter i sør ved Vodlafjellet og Presteberget.                                                                                                              |  |

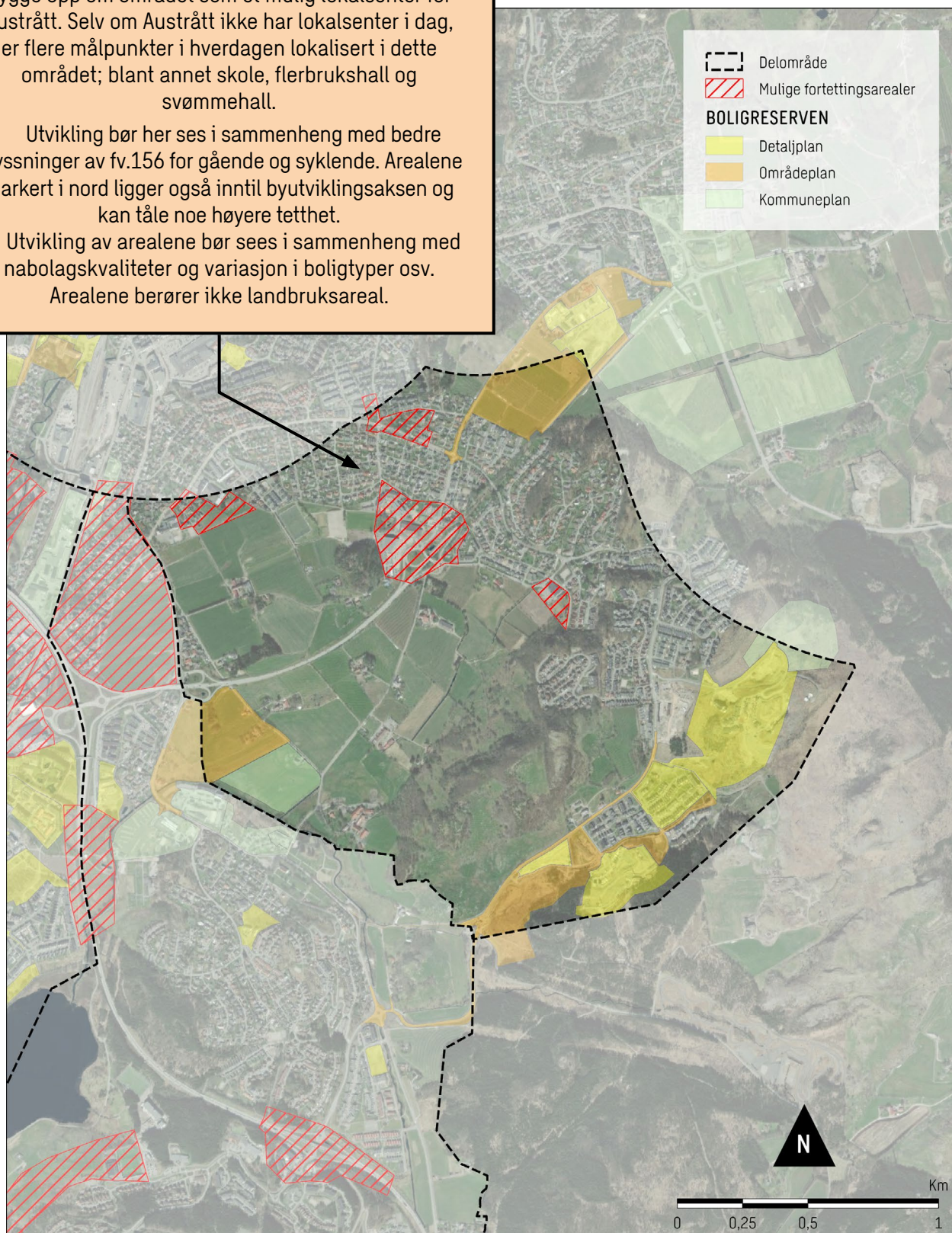


Arealer i og rundt Iglesmyr bør vurderes utviklet for å bygge opp om området som et mulig lokalsenter for Austrått. Selv om Austrått ikke har lokalsenter i dag, er flere målpunkter i hverdagen lokalisert i dette området; blant annet skole, flerbrukshall og svømmehall.

Utvikling bør her ses i sammenheng med bedre kryssninger av fv.156 for gående og syklende. Arealene markert i nord ligger også inntil byutviklingsaksen og kan tåle noe høyere tetthet.

Utvikling av arealene bør sees i sammenheng med nabolagskvaliteter og variasjon i boligtyper osv.

Arealene berører ikke landbruksareal.



Figur 12 Kart over delområde 4 som viser potensielle utviklingsarealer sammen med boligreserven

## 6 Oppsummering og anbefaling

Samlet sett peker delområde 1 mot nordvest og delområde 2 med utviklingsretning mot sørvest seg ut som mest egnet for å utvide prioritert byutviklingsakse fra 2019-2035, og som alternativ til prioritert byutviklingsakse fra Vatnekrossen til Sviland etter 2035. Disse områdene vil best kunne ivareta kommunens overordnede mål og strategi for by- og stedsutvikling og regionale arealpolitiske retningslinjer og føringer.

Delområdene 3 og 4 i øst har større avstander til etablerte og prioriterte sentre i senterstrukturen og er dårligere koblet på kollektiv- sykkel- og gangforbindelser. Utvikling her vil også være i konflikt med regulerte jordbruksressurser, og / eller kulturmiljøverdier og gi utfordringer knyttet til gjennomførbarhet og forutsigbarhet. Fokus i utvikling innenfor disse delområdene bør være å bedre forbindelser mellom målpunkter og bygge opp rundt det lokale bydelssenteret i Bogafjell og et mulig nytt senter i Austrått ved Iglemyr.

Byutvikling i delområde 1 og delområde 2 vil i stor grad kunne ivareta eksisterende by- og landskapsstruktur og forhold som gir stedene særpreg. Utvikling innenfra og ut i disse delområdene vil også være i tråd med overordnede arealpolitiske retningslinjer. De ligger tett på Sandnes sentrum og prioriterte lokalsentre som Lura og Ganddal og utvikling vil bidra til å styrke eksisterende senterstruktur. Områdene har også god kobling til overordnet og lokalt kollektivnett og gang- og sykkelnettverk som er viktige for å øke hverdagsaktiviteten. Begge områdene har også tilgang på gode friluftsområder og overordnet grønnstruktur. Fokus på forbindelser og steds kvaliteter i prosjekter vil kunne bidra til å forsterke dette ytterligere, som for eksempel langs den nedlagte Ålgårdbanen i delområde 2.

De to delområdene består nesten utelukkende av bebygde arealer. Sør i delområde 2 er det et større jordbruksområde, men omregulert til bebyggelse og anlegg gjennom vedtatte planer. I forbindelse med rullering av kommuneplanen bør det vurderes i hvilken grad det er behov for boligreserven i sørøst, eller om arealbruk her helt, eller delvis kan reverseres for å hensynta overordnende føringer til vern av jordbrukressurser.

Basert på foreliggende kartgrunnlag ser det ikke ut til at delområdene 1 og 2 er spesielt utsatt for flom, stormflo, eller skred, men det vil kunne være utfordringer knyttet til støy- og luftforurensning ved boligutvikling inntil hovedveiene som må hensyntas.

I kapittel 5 er det i kartene pekt på potensielle utviklingsarealer som vil ha ulik grad av gjennomførbarhet. Grønne områder i tettbebygde områder er ikke anbefalt utviklet. De bør i stedet ivaretas og oppgraderes for å styrke bolig- og bykvaliteter for det aktuelle nærområdet sammen med ny fortettet bebyggelse. Etablerte småhusområder, særlig i randsonen av Sandnes sentrum, kan utforskes for skånsom fortetting, dette er ofte også ønsket fra nabolaget selv. Det er også identifisert arealer der enkel arealbruk og eiendomsstruktur kan gi et betydelig bymessig potensial.

Fortetting og transformasjon av allerede bebygde arealer tar tid og ressurser. Samtidig vil det kunne bidra til høyere bokvalitet, mer attraktive nærmiljø og mer effektiv bruk av arealer for kommunen.

For å lykkes må Sandnes kommune fortsette det gode planarbeidet og søke samarbeid på tvers av sektorer og nivåer, tydelige gjennomføringsstrategier og aktiv dialog og medvirkning med innbyggere.

# 7 Kilder

## LITTERATUR

Asplan Viak. (2019). Byromsstrategi Sandnes kommune: Delrapport 1, Byromsnettverket. Hentet fra <https://www.sandnes.kommune.no/teknisk-og-eiendom/kommuneplanlegging/byromsstrategi-for-sandnes/>

Asplan Viak. (2019). Byromsstrategi Sandnes kommune: Delrapport 2, Utvalgte byrom. Hentet fra <https://www.sandnes.kommune.no/teknisk-og-eiendom/kommuneplanlegging/byromsstrategi-for-sandnes/>

Byantikvaren i Sandnes. (2020). *Austrått: Kulturmiljøer og kulturminner*. Hentet fra prosjektmappe.

Byantikvaren i Sandnes. (2020). *Bogafjell: Kulturmiljøer og kulturminner*. Hentet fra prosjektmappe.

Byantikvaren i Sandnes. (2020). *Sandve: Kulturmiljøer og kulturminner*. Hentet fra prosjektmappe.

Byantikvaren i Sandnes. (2020). *Stangeland: Kulturmiljøer og kulturminner*. Hentet fra prosjektmappe.

Byantikvaren i Sandnes. (2019). *Ganddal: Kulturmiljøer og kulturminner*. Hentet fra prosjektmappe.

Opinion. (2020). *Flytteplaner og boligpreferanser i Sandnes*. Hentet fra prosjektmappe.

Rogaland Fylkeskommune. (2020). Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Hentet fra <https://www.rogfk.no/vare-tjenester/planlegging/gjeldende-planer-og-strategier/areal-og-transport/regionalplan-for-jaren-og-sore-ryfylke/>

Sandnes kommune. (2021). Kommuneplanlegging. Hentet fra <https://www.sandnes.kommune.no/kommuneplan#heading-h2-3>

Sandnes kommune. (2020). *Planstrategi 2020-2023 og planprogram for kommuneplan 2023-2038*. Hentet fra <https://www.sandnes.kommune.no/teknisk-og-eiendom/kommuneplanlegging/planstrategi-planprogram-horing/>

Sandnes kommune. (2019). *Kommuneplan for Sandnes 2019-2035: Samfunnsdel*. <https://www.sandnes.kommune.no/teknisk-og-eiendom/kommuneplanlegging/kommuneplan-2019-2035/>

Sandnes kommune. (2019). *Kommuneplan for Sandnes 2019-2035: Arealdel*. <https://www.sandnes.kommune.no/teknisk-og-eiendom/kommuneplanlegging/kommuneplan-2019-2035/>

Sandnes kommune. (2018). *Befolkningsframskriving for Sandnes 2018-2035*. Hentet fra <https://www.minskole.no/DynamicContent/Documents/36-ganddal-Befolkningsframskriving-i-Sandnes-2018-58c62d42-76e5.pdf>

Sandnes kommune. (u.å.). *Folkehelse Sandnes 2020*. Hentet fra <https://www.sandnes.kommune.no/teknisk-og-eiendom/kommuneplanlegging/planstrategi-planprogram-horing/>

## DATABASER

Opplysningen 1881. Skråfoto. Hentet fra <https://kart.1881.no/>

NIBIO  
Arealressurskart - FKB-AR5 WMS. Hentet fra <https://wms.nibio.no/cgi-bin/ar5?SERVICE=WMS&VERSION=1.3.0&REQUEST=GetCapabilities>

NVE  
Flom aktsomhetsområder. Hentet fra <https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/flom-aktsomhetsomraader/60c5024f-bf93-4d7a-888a-5fe001427195>  
Jord- og flomskred aktsomhetsområder. Hentet fra <https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/jord--og-flomskred-aktsomhetsomraader/30e1883e-70e9-4510-9e97-00edbdcdcd02>

Riksantikvaren  
Kulturminner - Kulturminner WMS. <https://kart.ra.no/arcgis/services/Distribusjon/Kulturminner20180301/MapServer/WMServer?request=GetCapabilities&service=WMS>

Sandnes kommune  
Diverse kartlag. Hentet fra <https://kart.sandnes.kommune.no/appgis/services>

Statens kartverk  
DTM1. Hentet fra <https://hoydedata.no/LaserInnsyn/Matrikkelen-Eiendomskart-Teig>. Hentet fra <https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/matrikkelen-eiendomskart-teig/74340c24-1c8a-4454-b813-bfe498e80f16>  
Stormflo og havnivå. Hentet fra <https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/stormflo-og-havnivaa/fbb95c67-623f-430a-9fa5-9cfcea8366b3>

Statens kartverk, Geovekst og Sandnes kommune.  
Historiske ortofoto. Hentet fra <https://www.norgebilder.no/>

Statens vegvesen  
Vegnett WMS. Hentet fra <https://openwms.statkart.no/skwms1/wms.vegnett?service=wms&request=getcapabilities>

# 8 Vedlegg

## TRYKT VEDLEGG

- *Overordnet kartleggings- og stedsanalyse*

## UTRYKTE VEDLEGG:

- *Tabell over potensielle utviklingsarealer og forslag til mulige tiltak for å oppnå kvalitet i fortetting*
- *Kart over analyseområdet med potensielle utviklingsområder og boligreserven.*





