



Foto: Alexandria Algard Architects

BOLIGTRANSFORMASJON OG FORTETTING I SANDNES BYAKSE

FAGNOTAT 2 DELUTREDNING BOLIG:
VURDERINGER OG ANBEFALINGER FOR BYAKSEN

KOMMUNEPLAN FOR SANDNES 2023-2038

Innhold

1. Sammendrag	2
Anbefalinger til videre arbeid.....	2
Anbefalinger om sosial bærekraft og kvalitet	2
Anbefalinger om sunn mobilitet	3
Anbefalinger for grønne kvaliteter.....	3
Anbefalte delområder for bolig i byaksen.....	3
2. Innledning.....	3
3. Kunnskapsgrunnlag	5
3.1. Perspektiv på byomforming og god stedsutvikling	5
3.2. Utfordringer med fortetting og transformasjon	9
3.3. Fortetting- og transformasjonspotensial i delområder.....	10
3.3.1. Dagens situasjon.....	11
3.4 Oppsummerte anbefalinger fra mulighetsstudien.....	15
4. Bolig i byaksen	15
4.1. Prioriterte innsatsområder for bolig i ny kommuneplan	16
4.1.1. Byutviklingsområder og utbyggingsrekkefølge i ny kommuneplan	16
4.1.2. God bokvalitet, gode nærmiljø og attraktiv by- og stedsutvikling i ny kommuneplan .	18
4.1.3. Sunn mobilitet i ny kommuneplan	21
4.1.4. Grønne kvaliteter i ny kommuneplan.....	22
4.2. Anbefalte områder for bolig- og næringsutvikling i ny kommuneplan	23
5. Vurdering og prioritering av arealinnspill.....	28
5.1. Kriterier for vurdering av innspill	28
6. Behov for oppfølging i neste kommuneplanperiode	29
Ordliste	30
Litteraturliste.....	31

1. Sammendrag

Samfunnsutviklingen gir oss nye muligheter i Sandnes og anbefalte hovedgrep i arealstrategien skal speile utfordringene som ble løftet fram i vedtatt planstrategi og planprogram for arbeidet med ny kommuneplan.

Hovedgrepene som legges fram i ny kommuneplan skal samlet sett legge til rette for attraktive bo- og nærområder, næringsutvikling i lys av det grønne skiftet, ivareta et utbyggingsmønster som skåner landbruksjord og ivaretar klimaendringer, samt har et overordnet blikk for å utjevne sosiale ulikheter.

Anbefalingene bygger på innsatsområder og strategier for by- og stedsutvikling i gjeldende kommuneplan (2019-2035). Gitt rammebetingelser, bestilling i kommuneplanens planstrategi og kunnskapsgrunnlag, bør langsiktig utbyggingsmønster og gjennomføringsstrategier peile kursen sterkere inn mot prioritert byakse og senterstruktur.

Boligreserven og boligbehovet frem mot 2038 er med å underbygge at det i gjeldende kommuneplan er lagt ut arealer som dekker behovet for boliger også for neste kommuneplanperiode. Sandnes øst fase 2 og 3 er ikke tatt med. Gjeldende kommuneplan (2019-2035) sikrer også en robust utvikling i alle bydeler. Anbefalinger i ny kommuneplan kan styrke boligreserven ytterligere gjennom fortetting og transformasjon i byaksen, i Sandnes sentrum og i senterstrukturen.

Anbefalinger til videre arbeid

Anbefalt hovedgrep til overordnet arealstrategi:

Vekst og utvikling prioriteres i Sandnes sentrum og i byaksen. Prioriteringen viser en utbyggingsrekkefølge hvor byen «bygges innenfra og ut», rundt høyverdig kollektiv og i områder som har best forutsetning for utvikling av gode bomiljø for alle deler av befolkningen. Utenfor byaksen prioriteres fortetting i dagens lokal- og senteravgrensning.

Hvordan anbefalingene kan bli løst i kommuneplanen:

- Prioritere næringsutvikling, handel, tjenester og boligutvikling i Sandnes sentrum iht vedtatt sentrumsplan.
- Prioritere næringsutvikling, boligutvikling med relevante tjenester i byaksen fra Sandnes sentrum til kommunegrense Stavanger.
- Bygge byen «innenfra og ut» fra sentrum, rundt sentrale stopp langs Bussveien og tilknyttet eksisterende og fremtidig togstopp.
- Prioritere fortetting og transformasjon i byaksen og i dagens lokal- og senteravgrensning fremfor nye feltutbygginger.
- Prioritere sentrum og byaksen med hensyn til forprosjekt, planlegging og virkemidler for økt gjennomføring, samt for investeringer i handlings- og økonomiplaner (HØP).
- Prioritert byutviklingsområder og utbyggingsrekkefølge for å redusere nedbygging av landbruksjord i tråd med jordvernmål i ny kommuneplan.

Anbefalinger om sosial bærekraft og kvalitet

I kommuneplanen anbefales det føringer for byutviklingen gjennom krav til stedstillpasset by- og stedsutvikling og videreutvikling av områders bokvalitet og nærmiljø. God stedstilpasning 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.

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.

Anbefalinger for grønne kvaliteter

En tettere by og tettstedsutvikling forutsetter at det er lett tilgang på grønne områder og friluftsområder. Dette innebærer at kommunen må bevare eksisterende friområder og sikre at disse ikke blir nedbygget som følge av fortetting og transformasjon. Grøntstrukturen bør være sammenhengende og variert. Grøntstrukturen skal inspirere til aktivitet og har en viktig oppgave å fordrøye og absorbere overvann ved ekstremnedbør.

Anbefalte delområder for bolig i byaksen

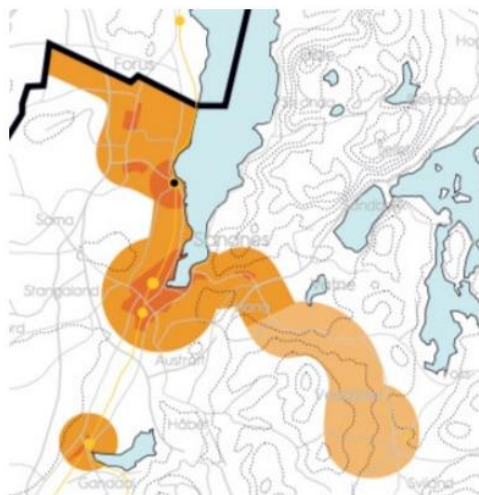
Legges frem i kommunedirektørens samlede planforslag til politisk behandling.

2. Innledning

Dette fagnotatet bygger på fagnotat 1 om bolig: Kunnskapsgrunnlag, utfordringer og muligheter og hovedfunn fra mulighetsstudien [Byutvikling i Sandnes, Nordic Office og Architecture](#) (Fortettings- og transformasjonspotensial i Sandnes byakse).

Notatet inngår i delutredning bolig i kommuneplan for Sandnes 2023-2038. [Delutredning bolig](#) er en utredningsoppgave fra vedtatt [planstrategi og planprogram for Kommuneplan 2023-2038](#).

Med Sandnes byakse menes i dette notatet prioriterte byutviklingsområder vist i temakart kommuneplan 2019-2035. Sentrum er en del av byaksen, men vurderes ikke i fagnotatet. Det vises til egne prosesser og vedtatt [kommunedelplan for Sandnes sentrum 2019-2035](#). Sandnes øst fase 2 og 3 er ikke vurdert og analysert i dette arbeidet.



Temakart Prioriterte byutviklingsområder.

Formålet med fagnotatet er å:

- gi faglige innspill til arealstrategi - kapittel 2 i kommuneplanens samfunnsdel.
- peke på momenter som kan styrke kommunens boligpolitikk som ivaretar ulike alders- og brukergrupper, ulike familiemønstre og livsfaser, og med ulike økonomiske forutsetninger.

Premiss for vurderinger og anbefalinger er nasjonale og regionale forventninger til kommunene om å planlegge for:

- Samordnet bolig-, areal- og transport
- Byer og tettsteder der det er godt å bo og leve
- Bærekraftige boliger, bygg og bygde omgivelser

[Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging](#)

[Regionalplan for Jæren og søre Ryfylke](#)

Vurderinger og anbefalinger skal svare ut planstrategi og bestillinger til planarbeidet:

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

Kommunedirektørens samlede anbefalinger for boligutvikling i perioden 2023-2038 vil, sammen med øvrige plantema og arealstrategi, innarbeides i kommuneplanens planbeskrivelse. I planbeskrivelsen gjøres det blant annet rede for endringer i arealbruk, hvorfor endringer foreslås og konsekvenser endringer vil ha for samfunn og miljø. Planbeskrivelsen beskriver hvordan endringene er nedfelt i kart og bestemmelser. Hovedgrepene som legges fram skal samlet sett legge til rette for attraktive bo- og næringsområder, ivareta et utbyggingsmønster som skåner landbruksjord og ivaretar klimaendringer, samt har et overordnet blikk for å utjevne sosiale ulikheter

3. Kunnskapsgrunnlag

Mulighetsstudien *Fortettings- og transformasjonspotensial i Sandnes byakse* gir anbefalinger som støtter opp under videreutvikling og spissing av arealstrategi og det påfølgende arbeidet med kommuneplanens arealdel. Det presiseres at rapporten ikke konkluderer, men belyser muligheter i ny kommuneplan med utgangspunkt i konsulentens problemforståelse og metode.

I dette kapitlet presenteres noen av hovedfunnene fra rapporten sammen med eksisterende kunnskap om byutvikling.

3.1. Perspektiv på byomforming og god stedsutvikling

I gjennomført mulighetsstudie er potensial for fortetting og transformasjon til bolig innenfor delområder i byaksen kartlagt (prioriterte byutviklingsområder i gjeldende kommuneplan). Delområdenes attraktivitet og egnethet er analysert, og boligtypologier innenfor anbefalte delområder er vurdert.

Folk først er et sentralt premiss i forarbeidet til ny kommuneplan, og 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 **sosial 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

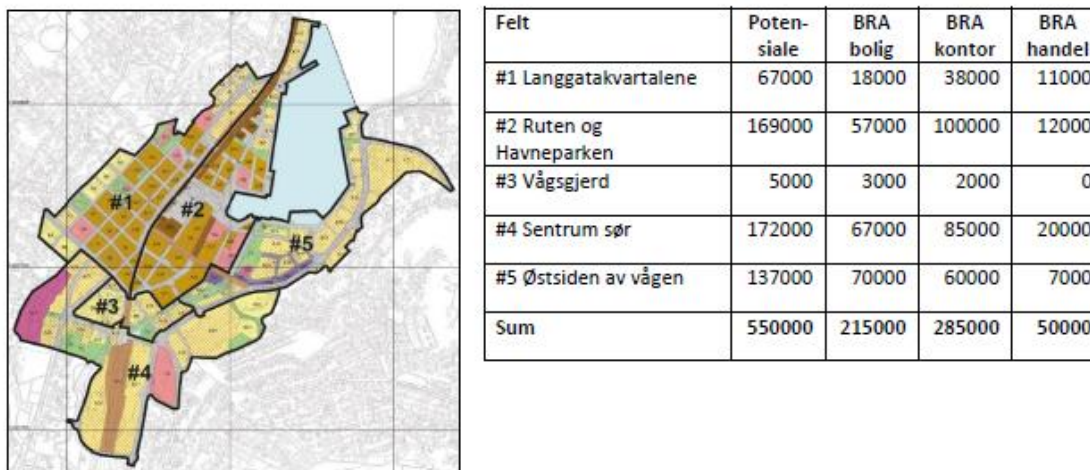


Kilde: Fortetnings- og transformasjonspotensial i Sandnes byutviklingsakse, 2021

Verdiskaping og regional investeringsattraktivitet

Sandnes er et regionsenter med stort potensial til fortsatt vekst og utvikling. Kommunen har arealer sentralt og tett på kollektive knutepunkt, og som svarer ut regionale målsetninger for regional struktur og arealstrategi. Disse arealene kan bli svært interessante for fremtidig investeringer i boligutvikling og attraktive med tanke på entreprenørskap og innovasjon i regionen og gjøre Sandnes til en fortrukken lokalisering for bedrifter og næringsutvikling.

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 m² BRA. Utbyggingspotensialet har forutsatt en fordeling på ca 40% til bolig, ca 50% til kontor og ca 10% til handel (se figur 4-7). 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.



Figur 4-7: Områdeinndeling for sentrumsplanen og grovt anslag på planens utbyggingspotensiale (kilde Sandnes kommune).

Et annet eksempel er nylig vedtatt områdeplan for Norestraen Sør i byaksen mellom sentrum og Lura. Her er det blant annet utbyggingspotensial for ca 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.

Byliv og utvikling av storbykvaliteter

Sandnes må utvikles med identitet og særpreg underbygget av stedlige kvaliteter, slik at man får en god balanse mellom ny utvikling, transformasjon og bevaring. Dette er et utgangspunkt for å videreutvikle Sandnes med storbykvaliteter. Men hva kan regnes som storbykvaliteter? Det er ikke kun boliger og severdigheter i vannkanten som skaper storbykvaliteter, men opplevelsen av å bo i en by med attraktivitet og byliv. I rapporten «Boligprosjekters betydning for byliv» (2016,3) ble det konkludert at:

- Fysisk utforming betyr mye for bylivet.
- Bevegelsesforbindelsenes kvalitet påvirker besøk.
- Beboersammensetning påvirker bruken av områdene.
- Variert tilbud av kommersielle tjenester fremmer møteplasser.
- De viktigste valgene og avgjørelsene tas i planfasen.

Sunn mobilitet og opplevelse av nærhet til kollektivtilbud og daglige gjøremål

I det videreutviklede nullvekstmålet (Samferdselsdepartementet, 2020) skal klimagassutslipp, kø, luftforurensing og støy reduseres i byområdene gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten skjer med kollektivtransport, sykling og gåing. Skal Sandnes klare målet er det behov for økt boligutvikling i områder med god kollektivdekning og det må sørges for god flerfunksjonalitet. Byutviklingen må bli mer kompakt og tett. Effektiv arealbruk kan minske behovet for transport. Gangavstand til daglige gjøremål og kollektiv transport er et av de viktigste virkemidlene for bærekraftig byutvikling. Samtidig gir gåing og sykling helsegevinster og reduserte velferdskostnader. Forskning fra Danmark viser at mennesker som sykler mer enn fem ganger om

uken uttrykker en betydelig større tilfredshet med egen helse og livskvalitet (Myhrmann og Møller, 2020).

Reisevaner har regionale forskjeller og henger sammen med grad av sentralitet og befolkningstetthet. Akseptabel gangavstand er også relativt. Vi aksepterer lengre gangavstand mellom boligen vår og kollektivtilbud enn fra kollektivtilbud til arbeidsplassen. Til daglige gjøremål er terskelen for å ta bilen mye lavere. Forskning viser at dersom reisen er kortere enn 1 km så velger de fleste å gå (Statens Vegvesen, 2012). En kilometer tilsvarer ca. ti minutters gange, avhengig av alder, og kan kalles ti-minutters byen. I 10 minuttersbyen sørges det for boligutvikling med god nærhet til skole, handel og service, barnehagen, kollektivholdeplassen, turområder, og alt annet som vi oppsøker i løpet av hverdagen vår.

10 minuttersbyen kan også kalles nærhetsbyen. God nærhet avhenger av opplevd avstand. Barrierer, lange omveier, terrengforskjeller, støy og utrygghet er eksempler på utfordringer som kan gjøre at avstander oppfattes som «lange» og uoverkommelige, mens derimot interessante og attraktive gang- og sykkelruter kan medvirke til at folk beveger seg lenger. En utvikling basert på nærhetsbyen eller 10 minuttersbyen er et prinsipp som vil ta tid. Utviklingspotensialet for byutviklingsaksen må vurderes mot tilgjengelig og planlagt transportinfrastruktur.

Livskraftige nabolag, folkehelse, trivsel, livskvalitet, aldersvennlig stedsutvikling og alternative boformer

Jamfør folkehelseloven §4 skal kommunene hjelpe til å redusere sosiale helseforskjeller, og folkehelsen skal fremmes gjennom lokal utvikling og planlegging. Ifølge FN er god helse «en grunnleggende forutsetning for menneskers mulighet til å nå sitt fulle potensial og for å bidra til utvikling i samfunnet» (2021). Og ifølge WHO er folkehelse ikke bare fravær av sykdom, men handler også om trivsel og livskvalitet.

Helse beror i stor grad av hverdagslivet, utenfor helsesektoren, og de fysiske omgivelsene må utformes med dette i betraktning (Helse- og omsorgsdepartementet referert i Baer m.fl. 2018). Det er boligen og kvaliteten på det sosiale og fysiske miljøet som betinger folkehelsen i stor grad (Hofstad referert i NOU, 2020). Med andre ord kan forholdet mellom det bygde og mennesket påvirkes positivt, og det kan legges til rette for funksjoner, steder og kvaliteter som kan bidra til å styrke enkeltmenneskets helse. Egnede bolig, tilgang på parker og natur for rekreasjon og aktivitet, trygge uterom, gangbarhet og muligheten for aktiv deltakelse i nabolaget, er bare noen av faktorene som kan styrke helsen, som igjen legger grunnlaget for gode nærmiljø.

I mulighetsstudien drøftes «bredden» i boligtilbudet. Med dette menes et behov for å svare ut sosiale utfordringer og imøtekomme ulike behov, levemåter og livsfaser med varierte boligtyper. Typologiene som det legges til rette for i område- og detaljreguleringsplaner må være boliger og botilbud som bidrar til mangfold, skaper trygghet og stabilitet. Forskning viser at kvaliteter som innarbeides for eldre ofte er et pluss for alle aldersgrupper. I håndboken for aldersvennlig nærmiljø (NAL, 2020) listes det opp flere kjennetegn ved et slikt nabolag. Kvaliteter vi alle setter pris på, uavhengig alder. Her nevnes noen:

- Nærhet til lokalsenter med forretninger, kafeer, kulturtilbud og gode møteplasser.
- Området må være enkelt å orientere seg i og det må oppleves som attraktivt og trygt å bevege seg til fots.
- Egnede boliger med ulik grad av fellesskapsløsninger i ulike prisklasser.
- Enkel tilgang til kollektivtransport.

Lokalisering av fortetnings og transformasjonsområder vil kunne påvirke kommunens evne til å innfri målsettinger i klimaforliket. En tettere samordning av areal og transportpolitikken kan bidra til at flere sykler, går og bruker kollektivtransport, men dette sier lite om kvaliteten på områdene som utvikles. Det vil i varierende grad være valg av bebyggelsesstrukturer og boformer som kan muliggjøre og legge til rette for en forbedring av sosiale utfordringer og levekår. Sintef argumenter med at vi i større grad må flytte fokuset vekk fra boligene som skal bygges, til i stedet å drøfte kvaliteter ved nærmiljøet rundt boligene. Først da vil man kunne realisere en inkluderende områdeutvikling for alle (Baer m.fl. 2018).

Mulighetsstudiet peker på at det er avhengighet mellom fortetting og kvalitet. Det er ikke nok å avdekke områder for fortetting eller transformasjon. Det er kvaliteten på utearealer (sosiale møteplasser, dagslysforhold, tilgjengelighet) skapt av bebyggelsesstrukturen som får konsekvenser for mangfoldigheten, bærekraften og stabiliteten på nabolagene. Forslag til bebyggelse og fortetningsstrategier må derfor kombineres med kunnskap om de underliggende behovene i delområdene, slik at det skapes livskraftige nabolag. Livskraftige nabolag i denne sammenhengen betyr en variasjon i husholdningstyper, beboersammensetning og økonomi.

For å sikre mangfold vil boligutviklingen i Sandnes kreve en helhetlig boligpolitikk som innebærer en rekke organisatoriske tiltak, kunnskapsbasert planlegging etter plan- og bygningsloven, at det offentlige tar en mer aktiv rolle i gjennomføring av infrastruktur m.m. Ulike tilskuddsordninger og samarbeid med Husbanken kan være et eksempel på organisatoriske tiltak. Dette blir ikke drøftet i mulighetsstudien, men er viktig å adressere i videre oppfølgingsarbeider og i arbeidet for en helhetlig boligpolitikk.

En stor oppgave for Sandnes blir å holde ungdommen boende i kommunen, og som planstrategi og planprogrammet påpeker blir det viktig å sørge for at Sandnes oppleves attraktivt for unge i etableringsfasen. Her spiller rimelige boliger en stor rolle. Som Regionalplanen (2020) også påpeker vil innflytting av nye befolkningsgrupper og endringer i livsstil skape nye behov, trender og preferanser. Skal Sandnes lykkes med å tiltrekke seg høyt utdannede mennesker globalt, vil variasjon i boligmassen spille en vesentlig rolle.

Tilsvarende forutsetter dette også et differensiert næringsliv og tilrettelegging for eksisterende næringsvirksomheter og for nyetableringer. Også dette er tema som ikke drøftes direkte i dette fagnotatet, men som adresseres til andre oppfølgingsoppgaver.

3.2. Utfordringer med fortetting og transformasjon

En utfordring som ikke er vurdert i denne mulighetsstudien er «eplehagefortetting» - fradeling av større hagetomt til ny bebyggelse i typiske villastrøk, og «Infill» - nybygg på en inneklemt tomt mellom to eksisterende bygninger. At fortettingen skjer bit for bit uten sammenheng kan bety at det bygges innenfor en struktur som ikke trenger å være egnet for det. For eksempel kan det i typiske eneboligstrøk være lite offentlige grøntområder siden forutsetningen var at alle hadde sin egen romslige hage. Når områdene fortettes og de private uterommene krympes til et minimum, får beboerne dårlig tilgang til uteoppholdsarealer.

Kommunedirektøren anbefaler at det i ny kommuneplan innarbeides bestemmelser og retningslinjer som møter utfordringen «eplehagefortetting» på en kunnskapsmessig god måte, samt at det jobbes videre med veiledningsmaterieil for tema. Som del av veiledningsmateriellet anbefales det å identifisere områder hvor «eplehagefortetting» ikke bør gjennomføres.

Siden 60-tallet har privatbilen muliggjort boligbygging på steder uten godt kollektiv-, gang- og sykkeltilbud og lite funksjonsblanding. Nå er målet at økt befolkningsvekst ikke skal bidra til å mer personbiltrafikk i byen, og boligbyggingen skal skje med sterkere fokus på kvalitet og omgivelsene rundt. En slik planlegging krever andre og nye grep. For å kunne planlegge for de preferanser befolkningen har, og omsette dette til nye muligheter innenfor den bygde byen, kreves også ny kunnskap.

3.3. Fortetting- og transformasjonspotensial i delområder

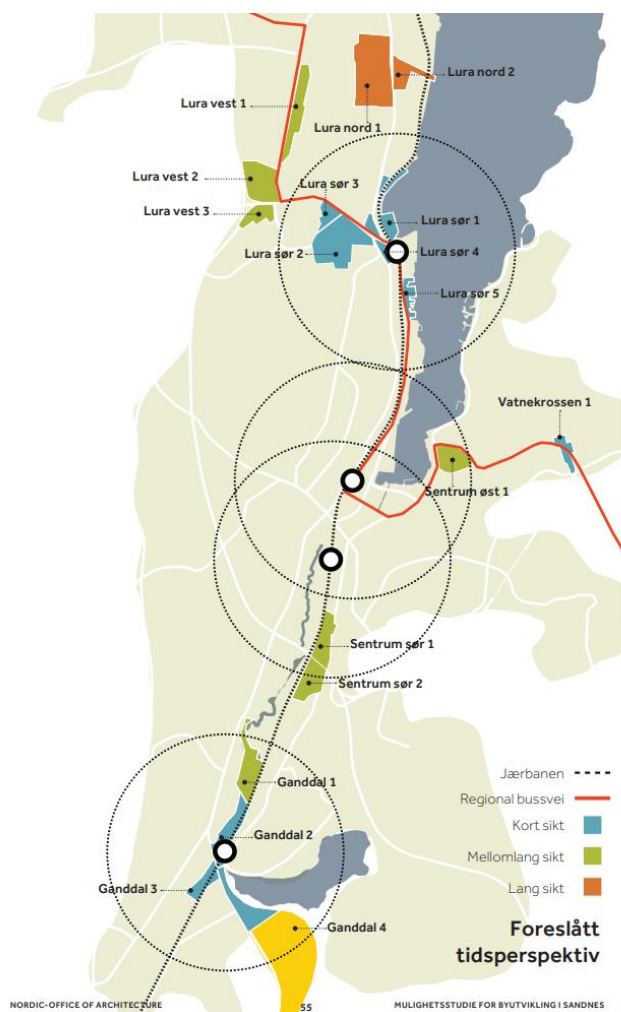


Fig. 1 Identifiserte delområder i mulighetsstudien

Atten delområder er kartlagt i mulighetsstudien og analysert med hensyn til egnethet og potensial for attraktivitet. Det er primært arealer for lager, logistikk og industri som er pekt ut som aktuelle områder for transformasjon.

Det påpekes at Sandnes Havn ikke er en del av studien. Studien har lagt til grunn at Sandnes Havn ikke skal transformeres og at utviklingen i området må kunne kombineres med havnevirksomhet og havnas utviklingsmuligheter.

Det er gjennomført en siling av mulige boligutviklingsområder. Flere områder ble omdisponert til boligformål og/eller kombinert bebyggelse i gjeldende kommuneplan med påfølgende oppstart av

område- eller detaljregulering. Andre områder inngår i interkommunal kommunedelplan for Forus (IKDP). Disse utgår i kommunedirektørens anbefalinger i ny kommuneplan. Andre er ikke aktuelle som følge av ulike hensyn, f.eks næringsutvikling. Mulighetsstudien har også vist til områder utenfor vedtatt byakse. Disse tas ikke med i ny kommuneplan, men anbefalingene i mulighetsstudien kan være relevant kunnskapsgrunnlag for detaljreguleringsplaner. Vurderingene av områder utenfor byaksen kan gi nyttig kunnskap i neste kommuneplan og vurdering av alternativ utviklingsretning mellom Sandnes sentrum og Ganddal.

3.3.1. Dagens situasjon

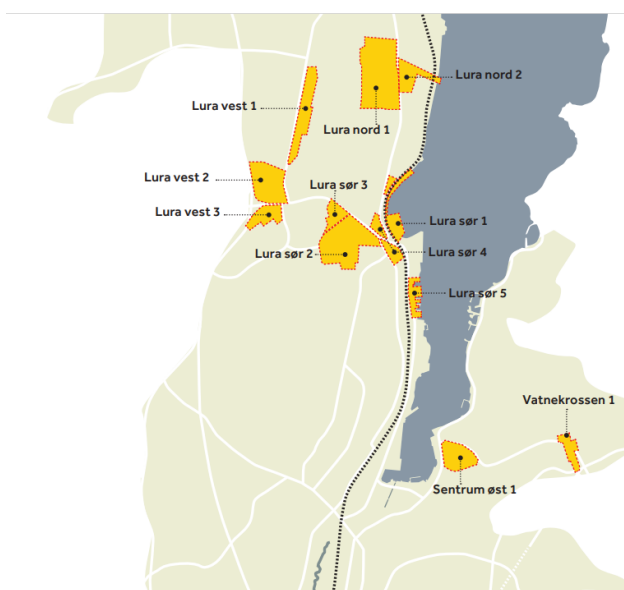


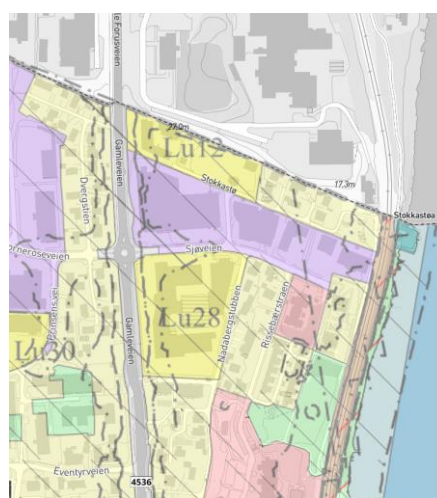
Fig. 2 Delområder i byaksen med potensiale for boligutvikling, jfr mulighetsstudien

Under følger en kort beskrivelse av områdene som er vurdert i mulighetsstudien. Det er dagens situasjon som oppsummeres.

Lura nord: delområde 2 - Gamleveien/Stokkastø



Mulighetsstudie for tetting og transformasjonspotensial i Sandnes byutviklingsakse



Kommuneplan for Sandnes 2019-2035

Dagens situasjon:

- Industriområde for plasskrevende næring
- Delområdet har svært få blågrønne verdier, men har nærhet til sjøen. Jernbanen kan være en barriere
- Regulert primært til industri samt forretning og bolig
- Deler av området ligger innenfor gul sone for støy fra jernbanen
- Området ligger utenfor 1000 m avstand til fremtidig Lura stasjon, og bussvei, men det er kort avstand til kollektivrute i Gamleveien
- Området ligger innenfor prioritert byutviklingsakse i kommuneplan 2019-2035
- Området ligger innenfor regionalt prioriterte utviklingsområder i regionalplanen med anbefalt områdeutnyttelse på 80-100% (OU)

Lura sør: delområde 1 – Luravika



Mulighetsstudie fortetting og transformasjonspotensial i Sandnes byutviklingsakse



Kommuneplan for Sandnes 2019-2035

Dagens situasjon:

- Delområdet har svært god nærhet til blågrønne opplevelser i vannkanten
- Regulert primært til badeområde og båthavn, industri og havn i vest
- Området ligger innenfor bestemmelsesområde Lura togstopp i kommuneplan 2019-2035
- Det er uavklarte grunnforhold m.m. Det er avgjørende å kartlegge før anbefalinger om formål kan legges inn i kommuneplan
- Oppstartet detaljregulering for utvidelse av Sandnes Havn og båthavn
- Området ligger innenfor gul støyzone
- Området ligger innenfor 600 m avstand til fremtidig Lura stasjon, og bussvei. Området har god tilgang til kollektivrute i Gamleveien
- Området ligger innenfor prioritert byutviklingsakse i kommuneplan 2019-2035
- Området ligger innenfor regionalt prioriterte utviklingsområder i regional plan med anbefalt områdeutnyttelse på 80 % (OU)

- Avklaringer om grunnforhold og konsekvenser av eventuell utfylling i sjø er nødvendig før området kan avklares for videre utvikling

Lura sør: delområde 4 – «Thon Hotel Sandnes»



Mulighetsstudie fortetting og transformasjonspotensial i Sandnes byutviklingsakse



Kommuneplan for Sandnes 2019-2035

Dagens situasjon:

- To mindre delområder med blandet formål ut mot Gamleveien og Stavangerveien, og som regnes som ett utviklingsområde.
- Delområdet har kort vei til sjøen og bademuligheter.
- Regulert til industri, herberge/bevertning, bensinstasjon, bolig og lek.
- Delområdet ligger delvis innenfor rød og gul støysone.
- Delområdet ligger innenfor fremtidig Lura stasjons nærområde (<300 m), og har god tilgang til hovedrute kollektiv i Gamleveien samt regional bussvei i Stavangerveien.
- Området ligger regnes som satsningsområde i byutviklingsaksen for perioden 2019-2035.
- Området ligger innenfor regionalt prioriterte utviklingsområder i regional plan med anbefalt områdeutnyttelse på 80-100 % (OU).

Lura sør: delområde 5 - Norestraen Nord

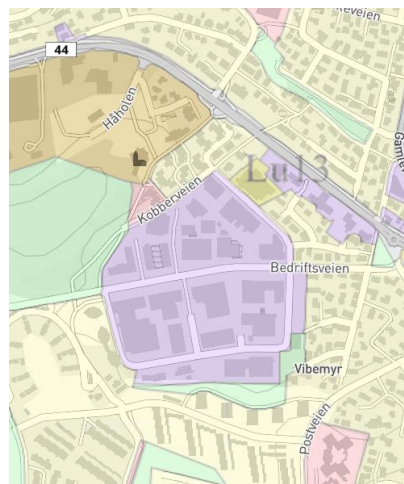


Dagens situasjon:

- Sjønært delområde med noe større lager/forretningslokaler og båthavn
- Delområdet har kort vei til sjøen og bademuligheter
- Regulert til forretning/kontor/industri/bolig
- Området berøres av detaljregulering for bussvei
- Området ligger innenfor hensynssone kulturmiljø
- Delområdet ligger delvis innenfor rød og gul støysone
- Delområdet ligger innenfor fremtidig Lura togstopp og har svært god beliggenhet i forhold til bussvei i Strandgata og kollektiv i Roald Amundsensgate
- Området ligger innenfor prioritert byutviklingsakse for perioden 2019-2035
- Området ligger innenfor regionalt prioriterte utviklingsområder i regional plan med anbefalt områdeutnyttelse på 80-100 % (OU)

Lura sør: delområde 2 - Vibemyr

Mulighetsstudie for tetter og transformasjonspotensial i Sandnes byutviklingsakse



Kommuneplan for Sandnes 2019-2035

Dagens situasjon:

- Industri for plasskrevende næringer/næringskategori II
- Delområdet har svært få blågrønne verdier, men har slike kvaliteter i nærheten
- Regulert til industri i sør og nord, unntatt ut mot Stavangerveien som er regulert til varierte formål deriblant bolig
- Vibemyr har i kommuneplan 2019-2035 hensynssone krav om byfornyelse/omforming
- Oppstartet detaljregulering for område langs Stavangerveien, hovedsakelig boligformål
- Deler av området ligger innenfor gul støysone
- Området ligger innenfor 600 m avstand til fremtidig Lura stasjon og det er kort avstand til bussvei i Stavangerveien
- Området ligger innenfor transformasjonsområder i regional plan med anbefalt områdeutnyttelse på 80-100% (OU)

3.4 Oppsummerte anbefalinger fra mulighetsstudien

Beregning av potensial har bolig som utgangspunkt, men det er ikke gitt at alle områder i utredningen er aktuelle for transformasjon i ny kommuneplan, ei heller på lengre sikt. Konsulenten har ikke hatt mulighet til å vurdere næring og næringsutvikling. Hvilke områder som eventuelt anbefales senere i planutviklingsfasen må ses opp mot andre hensyn og ikke minst gjelder dette av hensyn til næringsutvikling og arbeidsplasser. Det kan være delområder som helt eller delvis bør anbefales videreført til næringsformål. Det kan være funksjoner som er best tjent med å ligge sentralt plassert i bystrukturen og som bygger opp om langsiktige mål og fremtidige utviklingsstrategier i ny kommuneplan.

- Mulighetsstudien viser til viktigheten av å bevare kultur, natur og landskapsverdier og at det i stor grad må etableres blågrønne strukturer med kvalitet i de ulike delområdene. Byutvikling generelt, og ikke minst mer kompakt utbygging krever ekstra vektlegging av slike kvaliteter. Kulturminner/kulturmiljø er en viktig ressurs og bør brukes aktivt i stedsutvikling og til å strukturere ny bebyggelse.
- Mulighetsstudien anbefaler å bygge videre på utviklingsstrategier som støtter opp om strukturerende kollektivtilbud, og fremhever Jærbanen som viktig for regionen og Sandnes. Selv om det per i dag ikke er vedtatt finansiering av nytt togstopp på Lura er det en underliggende anbefaling i rapporten om å jobbe langsiktig og ut over kommuneplan 2023-2038 for en fremtidig etablering. Studien anbefaler Sandnes kommune å utarbeide en utbyggingsrekkefølge og utbyggingstakt for byaksen som underbygger utbygging transportinfrastrukturen, spesielt utbyggingen av jernbanen.
- Mulighetsstudien anbefaler Sandnes kommune å tenke differensiert og nytt om boligtypologier og hvilke typologier i urbane miljøer som egner seg for ulike livsfaser og for barnefamilier.
- Mulighetsstudien anbefaler Sandnes kommune å tenke strategisk med hensyn til tilrettelegging for alternative boformer. Det påpekes at det er utfordrende å spise boligutviklingen i denne analysen mot eventuelle sosiale utfordringer, men at det i stedet bør etterstrebes mangfold i boformer og kvaliteter i alle utviklingsområder og at det bygges med kvalitet.

4. Bolig i byaksen

I dette kapittelet gis det innspill til arealstrategi og anbefaling om bolig i kommuneplanens samfunnsdel.

Anbefalingene bygger på innsatsområder og strategier for by- og stedsutvikling i gjeldende kommuneplan (2019-2035). Gitt rammebetingelser, bestilling i kommuneplanens planstrategi, planprogram og kunnskapsgrunnlag, bør langsiktig utbyggingsmønster og gjennomføringsstrategier peile kursen sterkere inn mot prioritert byakse og senterstruktur.

Strategi for by- og områdeutvikling i gjeldende kommuneplan kommuniserer en prioritering av utviklingsområder langs Bussveien og langs jernbanen. Utviklingsområdene skal ikke bare ivareta boligutvikling. Å tilrettelegge for næringsutvikling er også sentralt, samt å sikre at ulike formål blir riktig lokalisert og dimensjonert med hensyn til langsiktig måloppnåelse. Langs Bussveien er de

prioriterte områdene i gjeldende kommuneplan Forussletta/Kvadrat, Lura bydelssenter og Vatnekrossen. Langs jernbanen er Sandnes sentrum, Skeiane, Ganddal stasjon og fremtidig Lura togstopp prioritert. Sandnes sentrum og fremtidig Lura togstopp er spesielt viktige fordi bussveien og jernbanen møtes her.

4.1. Prioriterte innsatsområder for bolig i ny kommuneplan

Kapittelet utdyper hvordan innsatsområder kan gjøres om til konkrete løsninger. Anbefalte innsatsområder er utledet fra *perspektiv på byomforming og god stedsutvikling* i kapittel 3.1.

Hver anbefaling er omtalt i eget underkapittel. Basert på grunnlagsdokumenter og kunnskap om Sandnes kommune gis det først en begrunnelse for hvert av de anbefalte innsatsområdene. Deretter følger en oversikt av hvordan dette kan bli løst i planen.

For tema bolig er det utarbeidet et omfattende kunnskapsgrunnlag i denne kommuneplanrevisjonen. Fagnotat Bolig del 1 har blant annet beskrevet et utfyllende utfordrings- og mulighetsbilde som understøtter anbefalingen i ny kommuneplan. Dette fagnotatet har fokus på boligutvikling i byaksen. Det vises til øvrige fagnotat og sammenstilling i planbeskrivelsen for andre formål.

På grunnlag av Fagnotat Bolig del 1 og mulighetsstudien Fortetting og transformasjonspotensial i Sandnes byutviklingsakse er det utarbeidet syv anbefalinger til plantema og innsatsområder. Disse danner grunnlaget for anbefaling om bolig i fagnotatet.

- Prioritere byutviklingsområder og utbyggingsrekkefølge
- Prioritere næringsarealutvikling (omtales kun indirekte i dette fagnotatet. Det vises til eget fagnotat om næringsareal)
- Prioritere god bokvalitet og gode nærmiljø
- Prioritere by- og stedsutvikling
- Prioritere sunn mobilitet
- Prioritere grønne kvaliteter
- Prioritere jordvern (omtales kun indirekte i dette fagnotatet. Det vises til kommuneplanens planbeskrivelse for tema)

4.1.1. Byutviklingsområder og utbyggingsrekkefølge i ny kommuneplan

I gjeldende kommuneplan for 2019-2035 er ny boligbygging lokalisert til sentrale byområder (Sandnes sentrum og byutviklingsaksen) og lokalsenterområder. Dette er et retningsvalg som videreføres og videreutvikles i ny kommuneplan og anbefalinger om arealstrategi.

Boligreserven ved utgangen av desember 2021 viser en restkapasitet på om lag 5500 boliger i gjeldende kommuneplan 2019-2035, 2000 boliger i områdeplan og 5500 boliger i detaljplan. Dette anslaget gjelder hele kommunen (uten gamle Forsand). Sandnes øst fase 2 og 3 er ikke tatt med i oversikten. Det vil si at det er ca 13 000 boliger i boligreserven, uten Sandnes Øst fase 2 og 3. Av dette ligger om lag halvparten (6400) av de 13 000 boenhetene i boligreserven innenfor byaksen, inkluder Sandnes sentrum. Siste tre årene er det gitt brukstillatelse til gjennomsnittlig 400 boliger pr. år i hele kommunen (unntatt gamle Forsand kommune), og hvor om lag 70 prosent av disse er boliger befinner seg utenfor byutviklingsaksen.

Befolkningsprognosene estimerer en vekst som tilsvarer gjennomsnittlig økning på 0,9 prosent årlig. Det tilsvarer om lag 800 personer årlig frem til 2038. Siste framskrivning av bolig viser at behovet

totalt er i underkant av 8000 boliger. Boligreserven og boligbehovet frem mot 2038 er med å underbygge at det i gjeldende kommuneplan er lagt ut arealer som dekker behovet for boliger også for neste kommuneplanperiode. Gjeldende kommuneplan sikrer også en robust utvikling i alle bydeler.

Gjennomført mulighetsstudie viser at det er et teoretisk potensial for nye boliger i delområder i byutviklingsaksen. Dette er med å underbygge byutviklingsaksen som retning for fremtidig utvikling, samt at økt boligutvikling i sentrale område bidrar til å redusere nedbygging av landbruksareal.

Mulig fortetting og transformasjon til bolig innenfor byaksen kommer i tillegg til boligreserven i gjeldende kommuneplan vist til i avsnittene over. Dette underbygger ytterligere at gjeldende og ny kommuneplan sikrer en robust utvikling.

Mulighetsstudien viser til at det er kapasitet for å etablere vel 8200 nye boliger innenfor analyseområdet. Her er det viktig å bemerke at delområder utenfor gjeldende byakse også er tatt med i beregningen. Dette er allikevel områder som er innenfor dagens tettstedsavgrensninger og viser at det ikke er et stort behov for nye store utbyggingsområder i kommende kommuneplanperiode.

Fortetting- og transformasjonsanalysen viser at med foreslått tetthet er det en omtrentlig kapasitet på 8200 boliger i delområdene. Dette tilsvarer 18 års befolkningsvekst på 1000 personer årlig (se figur under).

TOTALT FOR ALLE DELOMRÅDER		
Antall boliger	Antall personer	
8 200	17 630	(faktor 2,15)
Omtrentlig befolkningsvekst tom. 2050	1000	Baserer seg på kommunens forventninger på 1000 personer tom. 2035.
Antall år for arealreserve	18	

Mulighetsstudien har ikke inkludert områder i sentrum hvor det pågår og er planlagt storstilt boligutbygging. Boligutviklingen i sentrum vil øke kapasiteten i kommunen ytterligere. Sentrum inngår i kommunedelplan for Sandnes sentrum (sentrumsplanen) og er dermed ikke en del av mulighetsstudien.

Forutsetningen for å oppnå boligmålet i byutviklingsområdene vil være avhengig av at fremtidig utvikling skjer i tråd med kommuneplanens mål og arealstrategi. Fortsett prioritering av transformasjon og fortetting i byaksen og i senterstrukturen fremfor nye feltutbygginger i tettstedenes randsoner er viktig for god måloppnåelse. En viktig problemstilling i denne og kommende kommuneplanperioder er å løfte fram muligheter fortetting og transformasjon i byaksen kan gi. Det vil være viktig å fokusere på mulige verktøy for økt gjennomføring og omsette innbyggernes preferanser for hva som er viktig og attraktivt til nye muligheter og løsninger i byaksen.

Hvordan anbefalingene kan bli løst i kommuneplanen:

Hovedgrep:

«Vekst og utvikling prioriteres i Sandnes sentrum og i byaksen. Prioriteringen viser en utbyggingsrekkefølge hvor byen «bygges innenfra og ut», rundt høyverdig kollektiv og i områder

som har best forutsetning for utvikling av gode bomiljø for alle deler av befolkningen. Utenfor byaksen prioriteres fortetting i dagens lokal- og senteravgrensning»

Kommunen anbefaler:

- Prioritere næringsutvikling, handel, tjenester og boligutvikling i Sandnes sentrum iht vedtatt sentrumsplan
- Bygge byen innenfra og ut, fra sentrum, rundt sentrale stopp langs bussveitrase og rundt eksisterende og fremtidig togstopp blant annet for å sikre at det er mulig å velge ulike boområder og botilbud innenfor byaksen
- Prioritere disse områdene med hensyn til forprosjekt, planlegging og virkemidler for økt gjennomføring, samt for investeringer i årlige handlings- og økonomiplaner (HØP)
- Utenfor byaksen prioriteres fortetting i dagens lokal- og senteravgrensning
- Arealstrategi og utbyggingsrekkefølge skal medvirke til å redusere nedbygging av landbruksjord i tråd med jordvernmål i ny kommuneplan
- Bestemmelser og retningslinjer justeres ved behov og for økt måloppnåelse

Følgende delområder anbefales høyt prioritert med hensyn til planlegging i kommuneplanperioden:

- Hensynssone Luravika inkludert Lura togstopp.
- Oppfølging vil omfatte en forstudie og videre dialog med Jernbanedirektoratet, Bane Nor, Rogaland fylkeskommune, Havnesjefen i Sandnes og andre grunneiere. En avklaring om Lura togstopp krever en oppfølging med hensyn til mulig finansiering, herunder er oppfølgende prosesser av Bypakke Nord-Jæren og NTP viktig. Kommunedirektøren har gjennom mulighetsstudien gjort et første steg på å følge opp arealbruken tilknyttet togstopp for å synliggjøre potensial og muligheter. Det er konkludert med en anbefaling om å utrede området ytterligere. Det er nødvendig med videre utredning og oppfølging for å belyse konsekvenser av arealutvikling ut fra områdets egne forutsetninger, omgivelsene rundt og avklare ulike interesser både med og uten Lura togstopp. En videre samordnet prosess har større mulighet for grundige interesseavveininger som igjen kan føre til mer gjennomtenkte arealdisponeringer og et bredt blikk for hensyn som må ivaretas. Videre arbeid tar sikte på å legge noen overordnede, strategiske rammer og føringer for fremtidig byutvikling i området og avklare nærmere mulig langsiktig gjennomføring. Arbeidet skal utdype et kunnskapsgrunnlag for eventuelle anbefalinger om utvikling og formålsendringer til neste kommuneplanrevisjon.
- Lu 17 Detaljregulering for Roald Amundsensgt 115, plan 202112 - Planlegging er igangsatt

4.1.2. God bokvalitet, gode nærmiljø og attraktiv by- og stedsutvikling i ny kommuneplan

Boformers betydning for bokvalitet

Sandnes kommune har som mål å tilrettelegge for et mangfold av husholdningstyper i byutviklingsaksen, og at boligutviklingen skal medvirke til å skape sosial bærekraft. Kommunen skal

legge til rette for høy arealutnyttelse samtidig som de nye utviklingsområdene skal være attraktive for alle, også eldre og barnefamilier.

En levende og attraktiv by kjennetegnes ved at det er tilgang til nok boliger, variasjon i type bolig og til en pris de ulike husholdningstypene har råd til å kjøpe for. Det bør utforskes og vurderes nye muligheter for å tilrettelegge for nye boformer, boligkonsept og boligtypologier tilpasset innbyggernes ulike livsfaser. Hvordan ulike boformer henger sammen med ønsker og behov for et sosialt felleskap er også viktig. Bokvalitet kjennetegnes av både de fysiske kvalitetene i boligen og i uteområdene, men også det sosiale fellesskapet til naboer og andre i et bofellesskap. Ulike sosiale felleskap trenger ulike løsninger. Når byer og områder skal utvikles er det viktig å stille spørsmålet: hvem planlegges det for og hvilke samfunnsbehov skal utviklingen være med å løse?

Kommunen har i dag få virkemidler for å påvirke nye boformer og nye typologier. Mye er avhengig av nasjonal politikk. Alternative boformer bringer inn diskusjoner som for eksempel gjennomføringsmodeller med fokus på prosjektøkonomi, samarbeid mellom aktører, finansiering og organisering. Dagens lovverk gir kommunene få styringsmuligheter i utviklingen av boligmassen ut over plan- og bygningsloven og TEK17. I den norske offentlige utredningen om [Levekår i byer fra 2020](#) påpekes det at:

«Kommunenes mulighet til å påvirke sammensetningen av boliger gjennom arealplanleggingen er i hovedsak begrenset til boligenes fysiske utforming, tetthet og krav til ulike typer uteområder. Alle storbykommunene benytter seg av reguleringsbestemmelser for å bidra til at befolkningssammensetningen blir mer variert. Kommunene rapporterer samtidig om at utbyggere mener at bestemmelsene kan gjøre prosjekter mindre lønnsomme. Flere av kommunene forteller også at bestemmelser om boligtype (enebolig, rekkehus og blokk) og boligstørrelse ikke er tilstrekkelig til å sikre at nybyggingen virker utjevnende mot tendensene til segregering»
(Barlindhaug mfl. 2014a i NOU 2020).

Gjennomføring av alternative boformer og nye typologier krever med andre ord sterkere medvirkning fra kommunen. I rapporten Sosialt bærekraftige boliger beskrives tre mulige roller kommunen kan ta for å bidra til bolig mangfold: Kommunen kan være initiativtaker, fasilitator og pådriver (Søiland m.fl. 2018). Sandnes kommune er kjent med rollen som initiativtaker gjennom en aktiv tomtepolitikk. Den etablerte Sandnesmodellen for realisering av flere rimelige boliger gjennom Sandnes tomteselskap KF, eksempelvis boligprosjektet i Kleivane B6, er gjennomført med finansiering av Husbanken (Søiland m.fl. 2018, 12).

Det er viktig å starte en bredere diskusjon om hvordan problemstillingene vist til over kan finne nye løsninger. Hva kan problemstillingene bety med hensyn til organisering og planutforming? Hvilke virkemidler for gjennomføring kan utvikles for å lykkes enda bedre med realisering av sosial bærekraft og boligplanlegging i byomformingsområder?

I mulighetsstudien *Fortetting og transformasjon i Sandnes byakse* er det laget en «katalog» med inspirasjon som synliggjør et mulig mangfold i fremtidig boligutvikling i Sandnes byutviklingsakse. Noen eksempler på «nye» boformer er vist. Hensikten er å beskrive hva bokvalitet kan være utover de fysiske egenskapene til boligen, og fokusere på de sosiale egenskapene til nabolaget.

Hva er tett og hva er kvalitet?

Føringer for byaksen er tett byutvikling, men med kvalitet. Byaksen skal romme tette og varierte bolig- og næringsområder.

Nylig vedtatt regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke har stedstillpassede retningslinjer for tetthet som omfatter boligformål. Tetthetskravene må vurderes opp mot en større sammenhengende struktur, både når det gjelder transport, landskap og naboforhold, møteplasser og rekreasjon. I sentrumsområder settes det ikke krav til utnyttelse. Dette samsvarer med sentrumsplanen i Sandnes.

For transformasjonsområder mellom Sandnes sentrum og Stavanger sentrum viser regionalplanen til en områdeutnyttelse (OU) 80-100%. I mulighetsstudien er det anbefalt å bruke skalaen på en måte som gir god bokvalitet ut fra stedlige egenskaper. Sandnes kommune blir anbefalt å utvikle de ulike delområdene med differensiert tetthet tett opp mot de regionale retningslinjene, men ikke så høy utnyttelse at det ikke muliggjør lav-tett bebyggelse på enkeltområder. Lav-tett bebyggelse er konsentrert bebyggelse, vanligvis ikke over fire etasjer, med utnyttelsesgrad som nærmer seg blokkbebyggelse. Rekkehus på enkeltområder er mulig med lav-tett bebyggelse, og samtidig oppnå en høy utnyttelsesgrad totalt sett. Det anbefales høyest utnyttelse i tilknytning til knutepunkt som togstopp. For at det skal oppnås varierte boligtyper og områdene skal være attraktive for ulike befolkningsgrupper inkl. barnefamilier, er det vesentlig at hele skalaen for utnyttelse legges til grunn og at ulike typologier benyttes.

Landskap og kulturmiljø

Det vil være en styrke for Sandnes å nyttiggjøre seg egen historie og egenart gjennom den fortetting og transformasjonen som skal skje i byaksen. I arbeidet med å planlegge og legge til rette for transformasjon og fortetting er det viktig å bygge videre på og forsterke de ulike delområdenes identitet og kvaliteter. Her kan fremheves spesielt kommunens viktige kulturmiljøer, naturkvaliteter og friluftsområder, nærhet til sjø, vann og fjell.

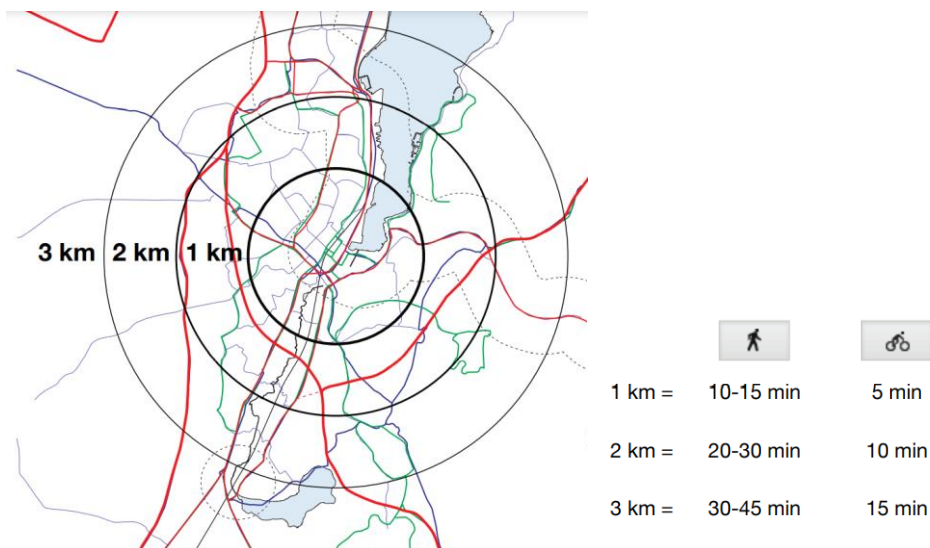
Hvordan anbefalingene kan bli løst i kommuneplanen:

- Videreføre bestemmelser og retningslinjer om bo- og områdekvalitet i ny kommuneplan
- 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
- Bruke områdeutnyttelse (OU) som beregningsmetode for utnyttelse i større delområder.
- Dagens grønnstruktur i Sandnes er oppstykket. Koblinger og sammenhenger utvikles parallelt med fortettingsarbeidet i byaksen
- Eksisterende grøntområder skal ikke bygges ned som følge av fortetting og transformasjon. Det skal snarere være et mål å styrke, sikre koblinger og bevare disse som en ressurs for innbyggere og besøkende til Sandnes
- Avklaringer om Lura togstopp og Luravika. Hensikten er at det i kommuneplanperioden videreføres arbeid for å identifisere muligheter og avklare konsekvenser før arealformål kan vurderes i neste kommuneplan

- Stedstilpassede retningslinjer for tetthet. I byaksen anbefales områdeutnyttelse (OU) 70-100% og med høyest tetthet tilknyttet togstopp (ca <600 m). Vurderinger om byggehøyder og tetthet skal vurderes mht bymessig struktur tilknyttet togstopp
- Det utarbeides bestemmelser og retningslinjer for «eplehagefortetting» i ny kommuneplan. Det skal utarbeides veileder
- 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
- 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.

4.1.3. Sunn mobilitet i ny kommuneplan

Ny regionalplan og gjeldende kommuneplan gir føringer om at gang, sykkel og kollektiv skal prioriteres, og at det skal satses på gåvennlige omgivelser. Mål er i stor grad knyttet opp mot nullvekst i personbiltransport og reduksjon av klimagassutslipp. Men mobilitet og endret reisemiddelfordeling har også stor betydning for hvordan folk opplever sitt nærmiljø, lokalsenter og byen, og hvordan områder er knyttet sammen for å være attraktive for gange og sykkel. I dette perspektivet henger bo- og bykvaliteter i stor grad sammen med målsetninger for sunn mobilitet. Hvis avstandene er relativt kort er det mulig å nå flere funksjoner med gange og sykkel.



Utdrag fra intervju med miljøpsykologen **Aga Skorupka** som har som har PhD fra City University of New York (CUNY), hvor hun har forsket på hva som er viktig for å få folk til å gå mer.

FORSKNING: OM Å GÅ

– For å få folk til å gå mer må det være mulig å gå, folk må også oppleve nytte ved å gå. Et sammenhengende gangnettverk er viktig, hevder Aga Skorupka.

- Nærhet, befolkningstetthet, grøntområder og finmasket funksjonsblanding spiller inn. Det er avgjørende at man kan gå fra et sted til et annet ved å kunne krysse området/ta ulike veier, avhengig av hvor man skal, og at det er kort veg til kollektivtransport om arbeidsstedet ligger for langt unna.

-Så spiller trygghet og sikkerhet inn. Her dreier det seg om trafiksikkerhet og kriminalitet. Om vi opplever et område som trygt handler om belysning og synlighet, sosiale og demografiske faktorer mm. Det er ofte liten sammenheng mellom opplevd trygghet og faktisk sikkerhet. Hva som oppleves som trygt; områder med mange mennesker, eller stien i skogen, avhenger av folks kultur og bakgrunn.

Skorupka peker også på at omgivelser som oppleves som komfortable, hyggelige og interessante har innvirkning på om vi velger å gå. Erfaring viser at bygninger som er orientert mot gaten med aktive fasader har betydning, det samme gjelder valg av skala.

Regionens satsing på Bussvei og jernbane, vil sammen med fremtidig Lura togstopp, være svært viktig for videre satsing på kollektivtransport som foretrukket fremkomstmiddel mellom hjem, arbeidssted og skole. Togstopp på Lura vil gi flere omstigningspunkter mellom tog og Bussveien og større flatedekning mot viktige arbeidsplasskonsentrasjoner på Lura og Forus. Et ekstra omstigningspunkt er attraktivt for lengre reiser mellom kommunene i sør og Nord-Jæren.

Hvordan anbefalingene kan bli løst i kommuneplanen:

- 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 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.

4.1.4. Grønne kvaliteter i ny kommuneplan

Når det skal bygges tettere innenfor prioritert byakse, blir grøntområder og tilgang til rekreative områder i gåavstand viktigere. Færre vil ha tilgang til egen hage i fremtiden. Felles grøntområder er viktig for folkehelsen og trivsel, og er avgjørende for at man skal kunne utvikle byen uten å fortette seg inn i levekårsutfordringer.

Planlegging som tar utgangspunkt i *folk først* kan gi nye prioriteringer og peke på nye behov. Det myke ordet trivsel får en ny og styrket viktighet i byutviklingen, da menneskers trivsel er avgjørende for at et område eller en bydel blir en suksess. Hva som er kvalitet endres. Kriteriene endres. Når man bor tettere kreves det mer av de offentlige rommene - man er mer avhengig av dem.



Grøntstrukturer, nærhet til vann og andre typer rekreative areal er viktige for å ivareta trivsel og god folkehelse i den tette byen. Det offentlige rommet som er gratis å bruke og tilgjengelig for alle, er en viktig brikke i å skape en inkluderende by.

Grønnstruktur og grønne lunger i byen er svært viktig også i et klimaperspektiv. Grønnstruktur er summen av store og små grønne og naturpregede områder. Når klima er i endring blir disse områdene en viktig kvalitet i den tette byen. Grøntdrag kan ha betydning for å håndtere overvann. Sammenhengende områder med natur kan dermed bidra til å redusere virkningene av store mengder flom og nedbør. Sammenhengende grønnstruktur er viktig for å bevare naturmangfoldet.

Hvordan anbefalingene kan bli løst i kommuneplanen:

- Dagens grøntstruktur i Sandnes er oppstykket. Det er en anbefaling at det jobbes med koblinger og sammenhenger parallelt med fortettingsarbeidet i byaksen. Til gjeldende kommuneplan ble det utarbeidet byromsstrategi for utvikling av sammenhengende grøntstrukturer og møteplasser. Dette er et kunnskapsgrunnlag som videreføres og legges til grunn i ny kommuneplan. Kunnskapsgrunnlaget suppleres ved behov for å tilpasses nye delområder i byaksen og eventuelt endrede forutsetninger
- Byromsstrategien forsterkes med egen bestemmelse
- Eksisterende grøntområder skal ikke bygges ned som følge av fortetting og transformasjon. Det skal snarere være et mål å styrke/ sikre koblinger og bevare disse som en ressurs for innbyggere og besøkende til Sandnes.

4.2. Anbefalte områder for bolig- og næringsutvikling i ny kommuneplan

Det anbefales at byutvikling i vedtatt byakse videreføres og gis prioritet i kommuneplanens arealstrategi. Prioriteringen bør synliggjøres i kommuneplanens plankart og bestemmelser.

Videre er det en anbefaling at kommuneplanens handlingsdel synliggjør og viderefører arbeidet med virkemidler for økt gjennomføring av bolig i prioriterte delområder innenfor vedtatt byakse.

Områder sør for Sandnes sentrum til Ganddal er viktig akse for videre utvikling av den tette byen. Aksen har kvaliteter som underbygger langsiktige mål i kommuneplanen. Kommunedirektøren anbefaler at delområders potensial, kvaliteter og eventuell utvidelse av den prioriterte byaksen i denne retningen utredes som oppfølgingsoppgave til kommuneplanen.

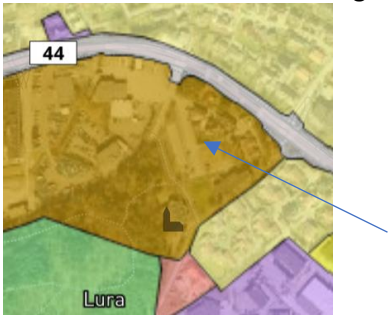
Byaksen dekker et arealmessig stort område med mange ulike karaktertrekk, muligheter, utfordringer og interesser. Som vist til innledningsvis i fagnotatet har mulighetsstudien pekt på delområder med områdekvaliteter hvor bolig anbefales som del av en fremtidig utvikling. Områdeutvikling i disse områdene svarer godt på kommuneplanens arealstrategi. Til delområdene

knyttes det bestemmelser og retningslinjer som gir føringer og anbefalinger for utviklingen av det enkelte området.

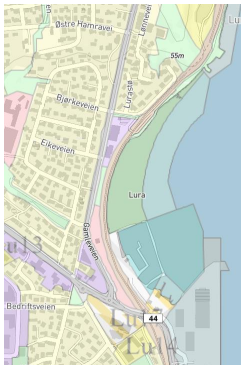
Ved utvikling innenfor delområdene skal det sikres at eksisterende og nye områdekvaliteter blir forsterket og videreført. Dette gjøres gjennom innledende stedsanalyse, samt gjennom kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer; herunder kommuneplanens bestemmelser §1.6 (Kulturminner og kulturmiljø) og 1.7 (Bo og områdekvalitet, estetikk og landskapstilpasning). Utarbeidelse av veileder for stedsanalyse er påbegynt.

Tabell 1: Vurderte og anbefalte områder for bolig og/ eller næringsutvikling i byaksen i ny kommuneplan 2023-2038

Delområde Sette inn kode fra plankart	Vurdering	Anbefalte endringer i ny KP 25 Plankart, bestemmelser og eventuelle oppfølgingspunkt
Sandnes sentrum	KDP sentrum legger til rette for sentrumsformål, næringsbebyggelse, boligbebyggelse, tjenesteyting m.m.	Ingen endring
Lura vest 1 Forussletta	Potensiale for bolig i noen delfelt innenfor kombinert bebyggelse Delfelt sør for Porsmyrveien (69/1481, 1482) er vanskelig å utvikle med god boligkvalitet. Interkommunal kommunedelplan for Forus (IKDP Forus) anbefaler at boligformål utgår innenfor kombinert bebyggelse for disse to eiendommene 	Innenfor kombinert formål tillates det næringsbebyggelse for kontor, industri, tjenesteyting, nærbutikk. Tjenesteyting omfatter nærservice definert i Regionalplan Jæren samt treningssenter Avventer vedtak i IKDP Forus for vurdering av eventuelle andre endringer i kommuneplan
Lura vest 2 Kvadrat	Områdeplan igangsatt, plan 202101 Områderegulering av Lura sørvest med Kvadrat. Formålet er å avklare fremtidig arealformål og overordnede strukturer i området Det vurderes boligformål på areal som ikke er avsatt til bolig i gjeldende kommuneplan 	Avventer områdeplan for Kvadrat Ingen endringer i ny kommuneplan
Lura vest 3 Somaveien (Trf6 «Sven Kvia»)	Vanskelig å oppnå god kvalitet for bolig Potensiale for økt utnyttelse næringsformål, jfr kunnskapsgrunnlag om næringsareal i ny KP Detaljregulering igangsatt, plan 201926 detaljregulering for Somaveien 1, Lura. Formål er avklaring om næringsformål og forretning i form av store handelsenheter 	Næringsformål anbefales i ny kommuneplan. Endring i plankart og bestemmelser Grøntområde og sunn mobilitet i, og gjennom delområdet skal ivaretas. Grønn buffer mot boligbebyggelse i sør. Følges opp i bestemmelser/retningslinjer i ny kommuneplan

Lura sør 3 Håholen	Mulighetsstudien viser til potensial for bolig. Endringer i områdeplan for Lura bydelssenter om dette vurderes hensiktsmessig 	Ingen endringer i ny kommuneplan Innspill om bolig kan vurderes gjennom en endring av vedtatt områdeplan
Vibemyr nord og sør for Bedriftsveien	Området ligger innenfor 600 m avstand til fremtidig Lura stasjon og det er kort avstand til bussvei i Stavangerveien. Området ligger innenfor transformasjonsområder i regional plan med anbefalt områdeutnyttelse på 80-100% (OU). Området har kort vei til senterfunksjoner i Lura bydelssenter. Området svarer godt ut arealstrategier om bolig og næringsutvikling i gjeldende og ny KP 	Kombinert formål i ny KP. Innenfor kombinert formål oppdater etter vurderinger sammen med Helge anbefales det å tillate bolig, næringsbebyggelse for kontor, industri, tjenesteyting, nærbutikk. Plankart og bestemmelser oppdateres Kombinert bebyggelse oppdateres gir flere langsiktige utviklingsmuligheter for grunneiere, og er ikke et krav om å endre dagens formål og bruk.
Lura sør 4 – Roald Amundsensgate (Lu17 «Thon Hotel»)	Igangsatt regulering – plan 202112 detaljregulering for Roald Amundsensgate 115 gnr. 69 bnr. 937 	Ingen endring i ny kommuneplan Bestemmelse om at Lu14 og Lu17 (gnr 69/bnr 81,170, 937, 1374) skal ha felles adkomst fra Roald Amundsensgate videreføres
Lura sør 5 – Norestraen nord (deler av Trf4)	Delområdet har kort vei til sjøen og bademuligheter. Ligger innenfor nedslagsfelt til fremtidig Lura togstopp og har svært god beliggenhet i forhold til bussvei i Strandgata og kollektiv i Roald Amundsensgate. Området ligger innenfor prioritert byutviklingsakse for perioden 2019-2035.	Kombinert formål videreføres. Bestemmelser/retningslinjer til ny formåls grense oppdateres. Sikre kulturmiljø i bestemmelser og retningslinjer, blant annet sikre at eksisterende sjølinje ikke endres for deler av området.

	Området ligger innenfor regionalt prioriterte utviklingsområder i regional plan. 	Gangforbindelse Gandsfjordruta i byromsnettverket sikres.
Lura nord 1 – Prinsensvei/Torneroseveien (Lu15, Lu23, Lu29, Lu30)	Igangsatt regulering – detaljregulering for Lu29 – Torneroseveien 12, 12A og 14, plan 202104 Formål Offentlig eller privat tjenesteyting 	Ingen endring i ny KP
Lura nord 2 – Stokkastø	Egnet til bolig og har kvaliteter for utvikling av gode bo- og oppvekstmiljø og nærhet til sjø, jfr kunnskapsgrunnlag i ny KP Området ligger utenfor 1000 m avstand til fremtidig Lura stasjon, og bussvei, men det er kort avstand til kollektiv rute i Gamleveien. Området ligger innenfor prioritert byutviklingsakse i kommuneplan 2019-2035. Området ligger innenfor regionalt prioritere utviklingsområder i regionalplanen med anbefalt områdeutnyttelse på 80-100% (OU). 	Endring fra næring til bolig endres i ny kommuneplan. Boligutvikling sent i planperioden (etter 2034). Det skal sikres god tilkobling til gangforbindelse langs Gandsfjorden Følges opp i arealplankart og bestemmelser/retningslinjer i ny kommuneplan.
Sentrum øst 1	Planarbeid pågår, plan 2015123 detaljregulering for gnr. 38 bnr. 30, Hana Gartneritomt 	Ingen endringer i ny kommuneplan
Luravika inkludert Lura togstopp	Området ligger i umiddelbar nærhet til fremtidig Lura togstopp og bygger opp om mulig knutepunktsutvikling i området. Området har kort avstand til Bussvei.	Hensynsone krav om felles planlegging eller byfornyelse/ omforming. Det anbefales videre utredninger om togstopp og arealutvikling frem mot neste

	Området ligger innenfor prioritert byutviklingsakse i kommuneplan 2019-2035. Området ligger innenfor regionalt prioriterte utviklingsområder i regionalplanen med anbefalt områdeutnyttelse på 80-100% (OU). 	kommuneplan. Forstudie og utredninger følges opp i kommuneplanens handlingsdel. Forstudie og utredninger skal sikre at eksisterende og nye områdekvaliteter blir forsterket og videreført, og at nødvendige utredninger skal gjennomføres før endelige anbefalinger om arealformål kan gis i kommuneplanens arealdel. Det er nødvendig å avklare byggegrunn og strategiske plangrep for noen enkeltområder som oppfølging til neste kommuneplan. Utredninger og avklaringer om utfylling i sjø, havnivåstigning og grunnforhold skal foreligge før anbefalinger om arealformål i Luravika i neste kommuneplan. Dialog med Statsforvalteren er særlig viktig.
Stavangervn 4-8	Igangsatt detaljregulering for gnr. 69 bnr. 298 m.fl , plan 201905 Igangsatt detaljregulering, plan 2016102 Detaljregulering av bussvei fra Kvadrat til Sandnes sentrum 	Formål i strid med KP. Oppdatere kommuneplankart og bestemmelser
Sandnes Havn	Igangsatt detaljregulering for utvidelse av Sandnes Havn, plan 202106 	Plankart og bestemmelser ny kommuneplan oppdateres

5. Vurdering og prioritering av arealinnspill

5.1. Kriterier for vurdering av innspill

Sandnes kommune inviterte til innspill og dialog om by- og tettstedsutvikling i forbindelse med ny kommuneplan våren 2021 med frist for å komme med arealinnspill 20. juni.

Ved vurdering og prioritering av arealinnspill bør følgende kriterier bli lagt til grunn:

- Arealstrategi: Forsterke og prioritere byaksen og/eller eksisterende lokalsenter. Treffer arealinnspillene på de strategiske plangrepene for næringsareal og boligareal?
- Jordvernmål
- Regionale og lokale føringer for samordnet areal- og transportpolitikk
- Lovpålagte hensyn som skal ivaretas ihht plan- og bygningsloven og annet lovverk. Dette kan være krav om sikker byggegrunn, vern av automatisk freda kulturminner m.m.
- Arealinnspill som er avvist i tidligere kommuneplanrevisjoner blir ikke vurdert på nytt med mindre det ikke framkommer nye opplysninger som gir grunnlag for ny vurdering
- Opprettholde grønnsstruktur

6. Behov for oppfølging i neste kommuneplanperiode

Kommuneplanens arealdel gir juridiske rammer for fortetting og transformasjon gjennom plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. Den videre prosessen i kommuneplanperioden avgjør hvordan Sandnes kommune lykkes med målsetninger i arealstrategien, herunder fortettings- og transformasjonsprosesser i byaksen.

Kommunedirektøren har på denne bakgrunn følgende anbefalinger til videre arbeid, og som framgår av kommuneplanens handlingsdel:

- Virkemidler for å styrke kommunens rolle som tilretteleggings- og gjennomføringsorgan for fortetting- og transformasjonsprosesser er en definert aktivitet i *delprosjekt bolig* i ny kommuneplan. Kommunedirektøren anbefaler at arbeid med virkemidler for økt gjennomføring - «*Fra plan til gjennomføring*» - videreføres som oppfølgingsoppgave til neste kommuneplanrevisjon. Dialog med næringsliv, grunneiere, eiendomsutviklere og innbyggere er sentralt i et oppfølgingsarbeid
- Kommunedirektøren anbefaler at delområder innenfor vedtatt byakse blir høyt prioritert med hensyn til virkemidler for økt gjennomføring i kommuneplanens handlingsdel.
- Områder sør for Sandnes sentrum til Ganddal er viktig akse for videre utvikling av den tette byen, og har kvaliteter som underbygger langsiktige mål i kommuneplanen. Det er gjennomført alternativs vurderinger for å starte et arbeid med å peile en framtidig arealstrategi ut over 2038. Kommunedirektøren anbefaler at aksen fra Sandnes sentrum til Ganddal vurderes frem mot neste kommuneplan rullering.
- Utarbeide veileder for innledende stedsanalyser startes opp og prioriteres. Stedsanalyser ble introdusert som nytt element i Regionalplan Jæren og Søre Ryfylke. Innledende stedsanalyse foreslås som metode for å sikre at nye prosjekter tilfører gode kvaliteter basert på stedets egenart. Målet med en stedsanalyse er å vise sammenhengen mellom et prosjekt og omgivelsene. Analysen skal være grunnlag for å gi tidlig og tydelige signaler i dialogen mellom kommune og utbygger/tiltakshaver. Tema og omfang av analysen skal tilpasses det konkrete tiltaket, og kan derfor variere fra enkle oversikts-vurderinger for byggesaker og enkle detaljreguleringsplaner til større analyser for områdeplaner.
- Arbeid som omhandler «eplehagefortetting» er gjennomført og innspill er innarbeidet i kommuneplanens bestemmelser. Arbeidet videreføres med å utarbeide en veileder for denne type fortetting. Veilederen bør omhandle hele kommunen, men byaksene særskilt. Arbeidet bør omtale områder hvor «eplehagefortetting» av ulike hensyn ikke kan anbefales.
- Utarbeide utkast til arkitekturpolitikk som legges fram til politisk behandling

Ordliste

Under følger en definisjon eller beskrivelse av begreper og uttrykk som kan bli brukt i fagnotatet. Beskrivelsen er hentet fra mulighetsstudien *Fortettings- og transformasjonspotensial i Sandnes byutviklingsakse*.

Byliv: Aktiviteter og funksjoner som bidrar til at mennesker ønsker å oppholde seg eller bevege seg gjennom et område til ulike tider av døgnet, gjerne i fortettede urbane områder. Byliv er summen av menneskenes aktivitet i byen. Byliv regnes som en kvalitet som bør etterstrebes i byutvikling.

Byrom: Mellomrom og møteplasser i by- og tettsteder og som gjennom sitt innhold og tilbud inviterer til aktiviteter og opphold.

Fortetting: Fortetting er økning av arealutnyttelsen i eksisterende bebyggelse, vanligvis i byer og andre tettbygde områder. Fortetting skjer ved at det bygges nye hus på ledige arealer, ved oppdeling av tomter og ved påbygg eller tilbygg.

Transformasjon: I byutvikling handler transformasjon om omdanning av et område til nye formål. Eksempelvis fra et industriområde til et boligområde. I forbindelse med transformasjon tilføres nye kvaliteter i form av bedre koblinger til omgivelsene, naturverdier og funksjoner som bidrar til byliv.

Gentrifisering: Betegner prosessen ved rehabilitering og opprustning av eldre og sentrumsnær bebyggelse, og hvor befolkningsgruppene som flytter inn har høyere inntekter (NOU, 2021, 15).

Segregering: «Segregering handler om at befolkningsgrupper som er like - homogene (for eksempel etter inntekt, utdanningsnivå eller innvandrerbakgrunn) bosetter seg nært hverandre. Ulike grupper fordeler seg i ulike deler av byen» (NOU, 2020, 15).

Høyverdig kollektiv: Strukturerende og banebasert kollektivtransport og Bussvei. Høyverdig kollektiv gir tilbud til mange, har hyppige avganger og som gir god forutsigbarhet for byutviklingen.

Nullvekstmål: «I byområdene skal klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i personbiltransporten skal tas med kollektivtransport, sykling og gange» (Samferdselsdepartementet, 2020).

Sosial infrastruktur: Ulike bygg og anlegg som er nødvendig for at et boligområde fungerer sosialt. Eksempler på sosial infrastruktur er skole, barnehage, idrettsanlegg, sykehjem o.l.

Sosial bærekraft: Handler om at alle mennesker har like muligheter til jobb, utdanning, god helse og til å leve stabile og trygge liv. Et godt og trygt nabolag bidrar blant annet til å øke den sosiale bærekraften i et område.

Litteraturliste

Kommunal og moderniseringsdepartementet (KMD) (2019): *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023*. Oslo: Kommunal og moderniseringsdepartementet. Hentet fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonale-forventninger-tilregional-og-kommunal-planlegging-20192023/id2645090/>

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD). 2016: *Boligprosjekters betydning for byliv*

Samferdselsdepartementet (2020). *Videreutviklet nullvekstmål*. Hentet fra: <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/videreutviklet-nullvekstmalfastsatt/id2705422/>

FNs bærekraftsmål, 2021

NOU 2020:16. Levekår i byer. *Gode lokalsamfunn for alle*

Statens Vegvesen (2012). *Nasjonal gåstrategi Strategi for å fremme gåing som transportform og hverdagsaktivitet*. Oslo: Vegdirektoratet.

Rogland fylkeskommune (2020). *Regional plan for Jæren og Søre Ryfylke*. Stavanger: Rogland fylkeskommune

Sandnes kommune (2019). *Kommuneplan, 2019- 2035*. Samfunnsdel.

Sandnes kommune (2020). *Planstrategi og planprogram for kommuneplan 2023-2038*.

Myhrmann, M.S. og Møller, M. (2020): *Cykling og Helbred*. Proceedings from the Annual Transport Conference at Aalborg University, Vol. 27 No. 1, 2020.

Aga Skorupka, Utdrag fra intervju om *hva som er viktig for å få folk til å gå mer*

Arkitektur.no, «*Alle vet at det er sunt å gå, men hvordan får man flere til å gå mer*»

Baer, D., Denizou, K., Evensmo, H.F., Feragen, P.S., Høyland, K. (2018) *Fra universelt utformede bygg til inkluderende områdeutvikling*. SINTEF Fag 50. Oslo: Sintef