



Fagnotat næringsareal

KUNNSKAPSGRUNNLAG KOMMUNEPLAN FOR SANDNES 2023-2038

Fagnotat næringsareal

Innhold

1. Sammenheng.....	3
2. Innledning.....	5
2.1. Bakgrunn, målsetting og mandat	5
2.2. Metode	6
3. Utfordrings- og mulighetsbilde	8
3.1. Perspektivmeldingen 2021.....	8
3.2. Sandnes i regionen – hva er vår rolle innenfor næringslivet?.....	10
3.3. Behov for folk/kompetanse og investeringsvilje – ikke bare arealer	11
4. Overordna planer i Sandnes kommune.....	12
4.1. Kommuneplan for Sandnes 2019-2035	12
4.2. Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035	14
4.3. Næringsstrategi for Sandnes 2021-2031.....	16
4.4. Kulturminneplan for Sandnes.....	16
4.5. Pågående prosesser	17
4.5.1. Endring av gjeldende kommuneplan til næring på Sviland (Sandnes øst fase 2).....	17
4.5.2. Utredning transformasjon og fortetting i byutviklingsaksen	17
4.5.3. Regulering og utbygging av bussvei	17
5. Innspill fra næringslivet	18
5.1. Virksomheter som ønsker lokalisering i sentrum/i sentrale strøk/byutviklingsaksen	18
5.2. Areal- og kraftkrevende virksomheter	18
5.3. Parkering.....	19
5.4. Suksesskriterier sett fra næringsaktørene	19
5.4. Næring som del av kommuneplanarbeidet og samfunnsutviklingen.....	19
6. Næringsarealer i kommunen	21
6.1. Næringskategorier	22
6.2. Tetthet av ansatte innenfor ulike næringskategorier, samt detaljhandel	24
6.3. Fortettingspotensiale innenfor kartlagte områder	27
6.4. Nøkkeltall for næringsområder i kommuneplan 2019-2035.....	29

2.2.2022

6.5. Fortetningsmuligheter innenfor eksisterende områder	47
49	
6.6. Oppsummering nøkkeltall for næringsareal i kommunen	51
7. Strategiske grep for næringsareal	54
Generelle strategier for næringsareal:	56
Litteraturliste	57

1. Sammendrag

Næringsutvikling og samfunnsutvikling hører tett sammen. Å skape attraktive regioner og lokalsamfunn handler i stor grad om å legge til rette for næringsvirksomhet og arbeidsliv.inntekt og velferd hører med i et livskraftig samfunn (Vista analyse 2021). I dette fagnotatet presenteres kartlegging og utredning av næringsareal i sentrale deler av Sandnes kommune. I fagnotatet vil hovedpoeng vises i ramme.

Næringsareal i Forsand håndteres som egne arealinnspill til kommuneplan 2023-2038. Det samme gjelder øvrige arealsinnspill innenfor næring. Videre er større deler av arealene som inngår i IKDP Forus ikke tatt med i dette fagnotatet.

Endring av formål fra bebyggelse og anlegg til næring på Sviland utredes i egen prosess, og vil legges frem i eget notat.

Hovedfunn med anbefaling:

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

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

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

Det er videre vist at det er høyest tetthet av ansatte i Sandnes sentrum og Stokka/Lura vest, med Stangeland/Soma og Vibemyr like etter. Larsamyrå viser også relativ høy tetthet av ansatte.

Vi finner ulike virksomheter innenfor alle næringskategorier i de aller fleste områdene som er kartlagt. Det er glidende overganger mellom kategoriene, og flere virksomheter inneholder f.eks både kontorfunksjoner og verkstedsfunksjoner. Kartleggingen viser videre at kategori 2 utgjør en stor del av næringsvirksomheten i Sandnes.

Det kan slås fast at overordnede planer (regionalplan, kommuneplan, IKDP Forus) åpner for langt større utnyttelse i flere av de kartlagte områdene, enn det som er dagens utnyttelse. Den faktiske bruken av de fleste områdene i dag legger begrensninger for de reelle mulighetene for utviklingen av næringsområde. Store deler av delområdet er allerede bebygd i dag. Deler av områdene brukes til overflateparkering og utendørs lagring, som til en viss grad vil kunne være mulig å fortette. Det vil være vanskelig å sikre en utnyttelse i tråd med overordnede føringer på denne måten.

Den største muligheten for økt næringsbebyggelse innenfor delområdene er gjennom transformasjon.

I fagnotatet foreslås følgende langsiktige, strategiske grep for næringsareal i Sandnes:

- Sikre nye og eksisterende aktører riktig lokalisering i Sandnes kommune
- Tilby næringsarealer i Sandnes sentrum for å kunne imøtekomme behovene til større og mindre aktører innenfor kategori 1
- Utnytte og øke kapasiteten i eksisterende områder i byaksen som har potensialer for økt kapasitet, særlig for kategori 2 med tilhørende kontorvirksomhet

2.2.2022

- Legge inn nye arealer for å kunne svare på nye næringers arealbehov, særlig kategori 3
- Bygge opp om kulturminner og kulturmiljøer for å forsterke attraktiviteten rundt viktige næringsvirksomheter (særlig handel og reiseliv)

2. Innledning

2.1. Bakgrunn, målsetting og mandat

Næringslivet i Sandnes og regionen står i en omstilling, og kommunen vil i dette fagnotatet kartlegge næringsarealer i kommunen med sikte på muligheter fremover.

KS og NHO har ønsket økt kunnskap om hvordan norske kommuner kan bli bedre vertskapskommuner for næringslivet, samtidig som næringslivet styrker sin rolle i lokal samfunnsutvikling. Vista Analyse (2021) har gjennomført en analyse som peker på at kommunens geografiske posisjon definerer og former deres strategiske muligheter i rollen som samfunns- og næringsutvikler.

Følgende (utvalgte) lærdommer fra gode vertskommuner for næringsutvikling løftes fram:

1. For at en kommune skal bli en god vertskommune, må en forstå hvilke virksomheter som potensielt kan ønske å være lokalisert nettopp i den kommunen
2. Dersom kommunen skal realisere vekst, er det nødvendig å ha en forståelse både av eksisterende næringslivssituasjon, og hva som er en realistisk vekst i årene som kommer. Realistisk vekst er dermed koblet til å utnytte innsikter fra Smart spesialisering. Hva er kommune (eller regionens) komparative fortrinn? Hvilke kan forsterkes eller skapes?
3. Ulike næringer har forskjellige kriterier for lokalisering og vil agere ulikt på tiltak

4.3. Næringsstrategi for Sandnes 2021-2031 ([næringsstrategi2021polbeh.pdf \(sandnes.kommune.no\)](#)) ble vedtatt våren 2020, og her identifiseres fremtidige satsingsområder for kommunen: Like viktig er det å ta vare på og foredle dagens næringsvirksomheter.

Det har over flere år vært drøftet ulike problemstillinger for næringsareal, eksempelvis om arealene er utnyttet fullt ut og om det er behov for nye arealer jf nye grønne næringer.

Sentrale spørsmål er:

- Hvilke lokaliseringsfaktorer for næringslivet bidrar til en attraktiv samfunnsutvikling?
- Er dagens virksomheter lokalisert på en hensiktsmessig måte?
- Hva bør ligge i randsonen til sentrum?
- Hvilke behov vil etablering av kraftkrevende industri utløse?

Flere av disse spørsmålene vil utredningen gi økt kunnskap om, men ikke nødvendigvis svare fullstendig ut i dette fagnotatet.

Planleggingen skal håndtere usikre rammer, og det skal gis fleksibilitet og utviklingsmuligheter innenfor en viss forutsigbarhet. Tempoet i næringslivet går fort, mens kommuneplanrulleringen går over 4 år. Det å treffe på balansen mellom langsiktig, strategisk planlegging og næringslivets behov for raske grep er en utfordring i seg selv.

Hva er arealbehov på kort og lang sikt? Hvilke transportbehov vil utløses både når det gjelder gods- og persontransport? Hva er energibehovet – og vil de nye næringene være *både* areal- og personellkrevende? Hva vil i tilfelle det bety for samfunnsutviklingen?

Hva vil skje om man får nedgangstider?

Planstrategi og planprogram for rullering av kommuneplan 2023-2038 omtaler næringsutvikling og viser at selv i en tid med pandemi og en usikker framtid for næringslivet, så må det tas høyde for

næringsutfordringer etter pandemien Covid 19. Nye næringer, klimaendringer og økt globalisering peker også på behovet for å sette næringsarealer lokalt på dagsorden.

Fagnotatet skal svare ut følgende effekt- og resultatmål:

Effektmål (på lang sikt)

- Bidra til at Sandnes fortsatt er en attraktiv næringsadresse
- Næringsarealer for alle typer næringsvirksomhet, lokalisert og differensiert etter formål og størrelse avsatt i kommuneplanen

Resultatmål (dette arbeidet)

- Levert oversikt over ulike virksomheter, type næring, omfang og lokaliseringsstatus pr 2021
- Identifisert næringens egne interesser
- Levert oversikt over fortetningsmuligheter/muligheter for økt utnyttelse innenfor eksisterende reguleringsplaner.

2.2. Metode

Utredningen er bygget opp ved å kartlegge dagens situasjon for næringsarealer innenfor avgrensa områder. Kartleggingen er basert på data fra reguleringsplaner, enhetsregister, bransjeregister og matrikkelen.

Det er gjennomført 3 møter med næringsaktørene, og disse er oppsummert i et eget kapittel.

Det vises en grov oversikt over lokalisering av næringsvirksomhet i:

- kategori 1 kontor – høy urbaniseringsgrad
- kategori 2 Lager, transport og service + handel med plasskrevende varer – allsidig virksomhet
- kategori 3 industri – arealkrevende virksomhet
- detaljhandel.

Kategoriseringen er i hht kategorier i Regionalplan for Jæren og søre Ryfylke. De ulike virksomhetene i Sandnes er delt inn i kategorier på bakgrunn av inndeling etter NACE-koder på tilsvarende vis som Trondheimsregionen har gjort (Trondheimsregionen 2018).

Videre vises «varmekart» (heatmap) som illustrerer dagens tetthet av ansatte innenfor de ulike næringskategoriene i ulike områder.

En oppgave i delutredningen er satt ut til ekstern konsulent, og Asplan Viak AS har hatt oppdraget med å kartlegge fortetningspotensialet i de definerte områdene med utgangspunkt i utnyttelsesgrad i Regionalplan for Jæren og søre Ryfylke og gjeldende kommuneplan. Vurderinger av utviklingspotensialet i hvert område er lagt inn som egen ramme under hvert område, samt i et eget kapittel.

Det legges deretter fram nøkkeltall for hvert område, før nøkkeltallene sammenstilles og det gis en vurdering av funnene i kartleggingen.

På bakgrunn av dette kunnskapsgrunnlaget peker man avslutningsvis på strategiske grep for næringsarealer, og legger fram anbefalinger til endringer i ny kommuneplan.

2.2.2022

3. Utfordrings- og mulighetsbilde

3.1. Perspektivmeldingen 2021

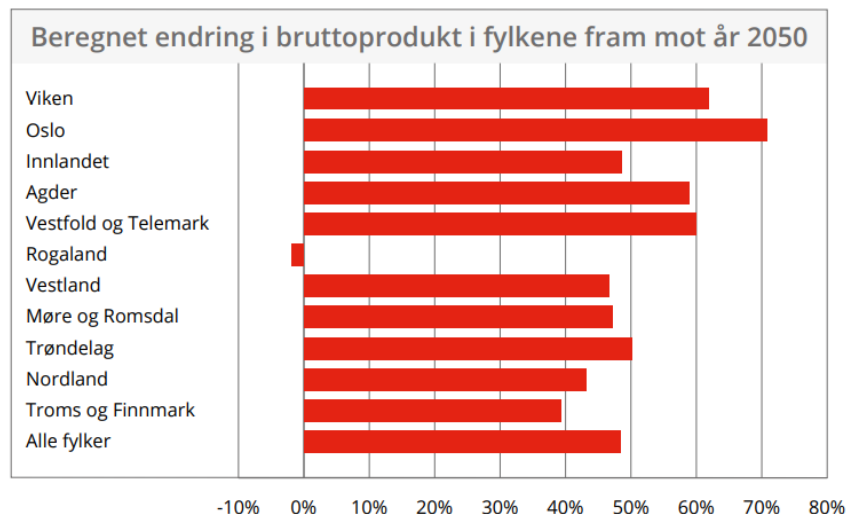
Perspektivmeldingen - Meld. St. 14 (2020–2021): Perspektivmeldingen 2021- er en melding fra Finansdepartementet som ble godkjent i statsråd 12. februar 2021. Perspektivmeldingen trekker opp trender i en global sammenheng og gir innspill til utredningen av næringsareal på et kommunalt nivå.

Perspektivmeldingen gis ut av finansdepartementet hvert fjerde år, og drøfter viktige utfordringer for norsk økonomi, for offentlige finanser og for videreføring av de norske velferdsordningene i et langsiktig perspektiv. I Perspektivmeldingen 2021 pekes det på at vi i ti-årene som kommer vil ha en situasjon der det står færre i yrkesaktiv alder bak hver pensjonist. Statens utgifter vil øke, uten at inntektene øker like mye. Samtidig skal vi gjennomføre det grønne skiftet. Å ta vare på og sikre velferdssamfunnets bærekraft – sosialt, klimamessig og økonomisk – vil derfor være vesentlig for at Norge fortsatt skal være et godt land å bo i.

Perspektivmeldingen peker på endringer i befolkning og arbeidsliv, klimaendringer og endrede økonomiske forutsetninger som de mest sentrale langsiktige utfordringene for landet vårt.

Regionale utviklingstrekk 2021 gir en oversikt over langsiktige samfunnsutviklingstrekk som er viktige når det gjelder distrikts- og regionalpolitiske mål og strategier. Rapporten gis ut av kommunal- og Moderniseringsdepartementet (KMD). Hovedtemaer som rapporten omtaler strekker seg fra temaer sysselsetting, vekst, næringsutvikling og demografi til natur, klima og miljø.

Næringsstruktur er en viktig forklaringsfaktor bak utvikling i sysselsetting og verdiskaping i regionene.



Forventet nedgang i petroleumsnæringen med 65 prosent mot 2050 gir forventninger om markant redusert økonomisk vekst i Rogaland. Kilde (Regionale utviklingstrekk 2021/Vista analyse)

Figur 1 Beregnet endring i bruttoprodukt i fylkene fram mot år 2050

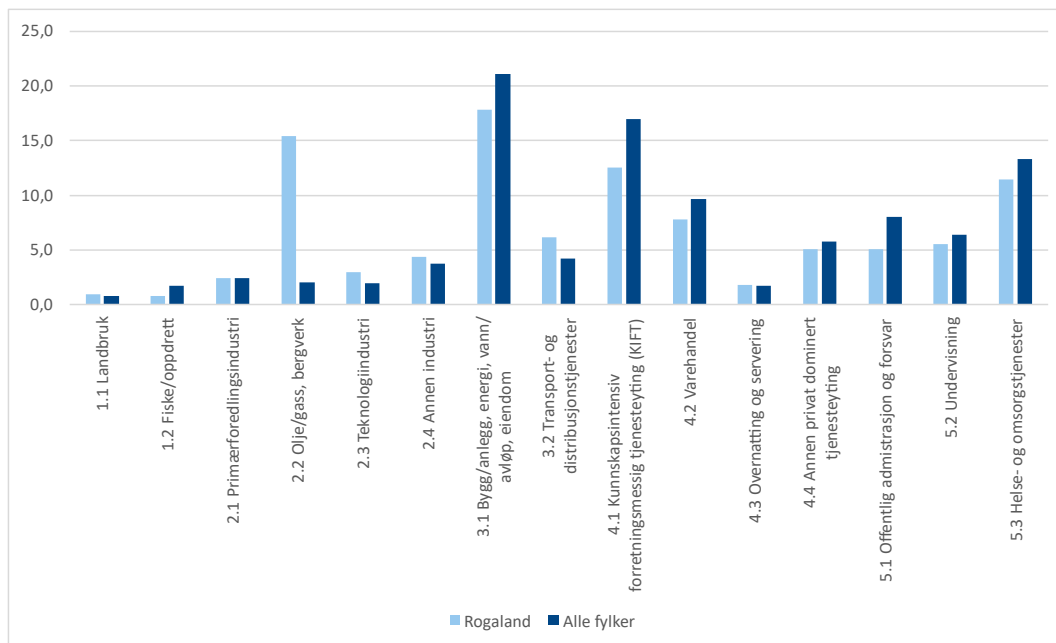
Figuren over gir et kraftig varsko om reduksjon i bruttoproduktet i Rogaland, dersom omstillingen fra petroleumsnæringen ikke lykkes. Som eneste fylke i landet er det beregnet en nedgang fra dagens nivå, mens alle andre fylker er beregnet en oppgang på minimum 40%.

Gjennom det siste året med koronapandemi har arbeidsledigheten vært høyest i de mest sentrale områdene. Dette gjelder for vår region og for landet som helhet. Effekten av koronasituasjonen på arbeidsledighet må imidlertid ses i lys av den langsiktige endringen, de mest sentrale områdene har

over tid hatt høyest vekst i sysselsetting. I årene særlig fra tusenårsskiftet er det de fylkene med større byer har hatt høyest vekst i sysselsettingen over tid.

Samfunnsøkonomisk analyse peker i rapporten «Hva kjennetegner regioner som vokser» (2021) på kjennetegn ved byer i vekst. Byens tetthet er en kilde til økonomisk vekst, og de positive effektene på næringsutvikling er større dess større byene er. Det skjer flest innovasjoner i byene, og innovasjon i seg selv er den viktigste faktoren til økonomisk vekst både i byen og i økonomien generelt.

Figuren under viser næringsstruktur i Rogaland og hele landet etter bruttoregionalproduktet, 2018. Prosent.



Figur 2 Næringsstruktur i Rogaland 2018

Perspektivmeldingen løfter frem at:

«Teknologisk utvikling og økonomisk integrasjon har vevd verden tettere sammen. Stadig flere utfordringer er grensekryssende, og i mange tilfeller også globale. I dag er klimaendringer og tap av naturmangfold blant de største utfordringene verden står overfor. Lykkes vi med å ta vare på vårt felles livsgrunnlag, tjener det alle. Lykkes vi ikke, vil vi bevege oss stadig nærmere jordens tålegrenser, med betydelige virkninger også for økonomiske og samfunnsmessige forhold. (...)

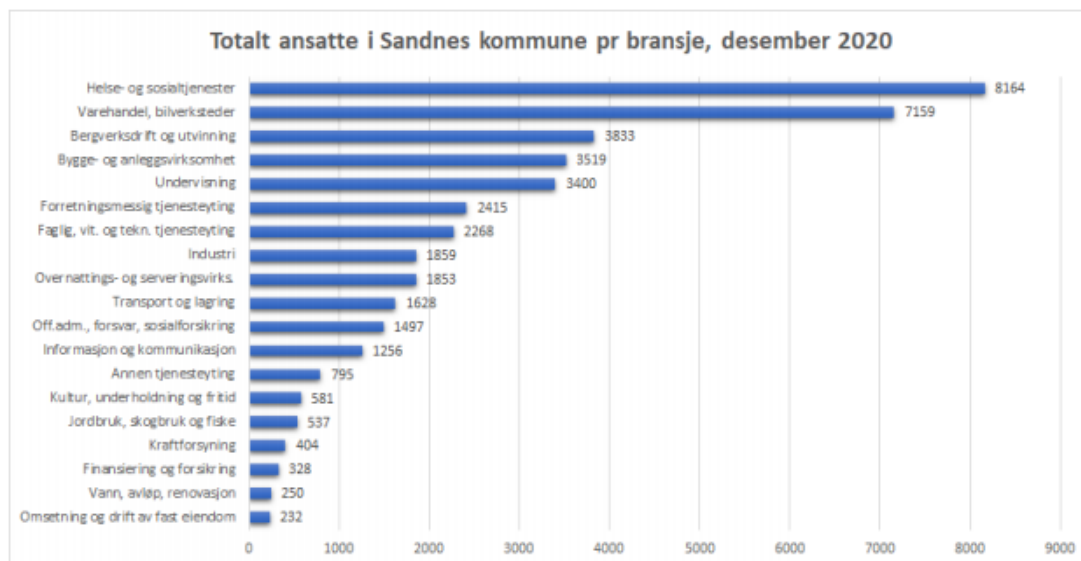
Næringsutviklingen må ses i sammenheng med hele samfunnsutviklingen; boligutbygging, fortetting og transformasjon, utdanning, jordvern og landbruk, friluftsliv og ikke minst å være en attraktiv by for fremtidens arbeidstakere.

Et sentralt spørsmål i utredningen av næringsareal i Sandnes, er hvordan vi kan legge til rette for næringsvirksomhet av ulike typer med hensiktsmessig lokalisering og omfang, samtidig som vi ikke bidrar til økte CO₂-utslipp og økt risiko for ras, skred, flom og materielle skader, nedbygging av landbruksjord og naturmangfold.

Det er kjent at nye kraftkrevende næringer krever omfattende arealer og tilgang til mye strøm. Samtidig skal kommunens næringer, gis utviklingsmuligheter innenfor eksisterende nærings/kombinerte områder. Det vil være viktig å avklare om det er et generelt behov for å legge inn nye næringsarealer i kommuneplanen, eller om fortetting av eksisterende områder fyller behovet.

3.2. Sandnes i regionen – hva er vår rolle innenfor næringslivet?

Sandnes inngår i et felles bo- og arbeidsmarked med kommunen nord, vest og sør for kommunen. Kommunen har en variert næringsstruktur:



Omstillingen innenfor petroleumsnæringen (i figuren kalt bergverksdrift og utvinning) er i gang, og behovet for «grønne arbeidsplasser» løftes fram. Sandnes kommune har virksomheter innenfor alle næringskategorier, og det er flere bedrifter som kan falle inn under både kategori 1 og 2, eventuelt 2 og 3, og dermed ikke kan plasseres entydig innenfor en kategori.

Sandnes sentrum har en betydelig andel næringsareal i de kombinerte områdene. Det er åpnet for næringsarealer i Elveparken og Havneparken. Bestemmelsene i sentrumsplanen åpner for maximum andel bolig, og minimum andel næring.

Det betyr at en kan utvikle hele kvartaler til næring. Det vil være rom for en aktør med flere hundre ansatte i sentrale byområder som f.eks Brueland, Elveparken eller Havneparken. Disse områdene utgjør flere tusen kvadratmeter BRA.

Kommunen har videre store arealer relativt sentralt tilgjengelig på Sviland, som gir muligheter for å kunne ta imot større næringsaktører som vil ha et regionalt nedslagsfelt. Kommunen har også gode kollektivforbindelser med Jærbanen, bussveien og byrutene og kan ivareta persontransport på en miljøvennlig måte innenfor større reiseavstander i regionen.

3.3. Behov for folk/kompetanse og investeringsvilje – ikke bare arealer

Kompetanse og utdanning har stor betydning for næringsvirksomhet i et område.

Regionale utviklingstrekk (2021) indikerer at man i Rogaland har færre med høyere utdanning enn landet som helhet, samtidig som man har en høyere snittlønn enn landet. Dette henger sammen med petroleumsvirksomheten som har drevet lønnsnivået opp over landsgjennomsnittet. Etter oljeprisfallet i 2014/15 har inntektsveksten avtatt mer i Sandnes og nabokommunene enn i Norge som helhet (Vista Analyse, 2018).

Utdanningsnivået i Sandnes er på nivå med snittet for landet. Det er en god del lavere enn i Stavanger, men høyere enn i de mindre kommunene på Jæren. Et generelt trekk på landsbasis er økt kompetansenivå og spesielt økt kompetansenivå i byene ettersom det er her kompetansen bor og arbeider. Utviklingen mot økt kompetanse gjelder også for Sandnes (Vista Analyse, 2018).

I den omstillingen en er i starten av er det rimelig å spørre om regionen har riktig kompetanse og nivå? Nye næringer vokser fram, og hvordan kan vi bidra til rett kompetanse til nye næringer? Det pekes på at regionen har fagene – men er disse er samlet inn i en felles linje? Det offentlige har ansvar for å bidra til relevant utdanning til de nye næringene på ulike utdanningsnivå.

Sandnes har historisk vært en kommune med tradisjonell industri og en annen næringslivssammensetting enn nabokommunen. Dette er virksomheter som i stor grad trekker til seg fagarbeidere. Sandnes ligger signifikant bedre an enn landet som helhet med en andel på 81 prosent som har VGS eller høyere utdanning i aldersgruppen 30-39 år (Kilde: Folkehelseoversikten).

Tall fra 2020 viser at om lag 21 500 av innbyggerne pendler ut av kommunen, mens 20 380 har bosted i en annen kommune, men arbeidsted i Sandnes.» (Kilde: SSB/ Kompas)

Sandnes kommune har også en høy andel innbyggere med høyere utdanning og også innflyttere fra andre kommuner, og det bør være et mål å kunne tilby et enda mer variert sett med arbeidsplasser til befolkningen.

Næringsutvikling må ses i sammenheng med samfunnsutviklingen der det å legge til rette for mer attraktive sentrumsområder blir sett på som en nøkkel til vekst både i kunnskapsintensive og servicerettede virksomheter. Vista Analyse (2021) viser til at betydningen av utvikling av sentrumsområdene i kommunene er det mest entydige resultat fra bedriftsundersøkelsen i deres utredning «Lærdommer fra gode vertskommuner for næringsutvikling». Sammenhengen ble uttrykt som at mer attraktive sentrumsområder skaper økt bolyst, som igjen er viktig for å tiltrekke seg (eller holde på) arbeidskraft.

Med arealreservene for næringsvirksomhet i Sandnes sentrum vil det være både mulig og ønskelig å supplere enda sterkere med arealintensive virksomheter som ikke er så plasskrevende og som trekker til seg ny arbeidskraft og bidrar til innovasjon.

En viktig faktor er at investorer som tradisjonelt har investert i olje og gass eller eiendom, også motiveres til å investere i nye innovative bedrifter, prosjekter og oppstartsbedrifter i andre bransjer.

4. Overordna planer i Sandnes kommune

4.1. Kommuneplan for Sandnes 2019-2035

Kommuneplanen ble vedtatt mars 2019 og har som et av tre hovedmål:

- *Sandnes kommune skal være en ansvarlig og offentlig samfunnsutvikler.*

Det er pekt ut flere strategier for å nå dette målet, bl.a. heter det i strategi nr 5:

- ***Sandnes kommune skal tilrettelegge for fremtidens næringer og arbeidsplasser.***

I arealdelen ble det lagt inn følgende områder for næringsformål: Torsteinsfjellet og Foss-Eikeland, samt endring av Figgjo fajanse fra sentrumsformål til næringsformål.

Følgende bestemmelser ble vedtatt:

Næringskategorisering og bestemmelser til næring (pbl § 11-9, pkt. 5)

	Type virksomhet	Minimums utnyttelse BRA	Maksimums-utnyttelse BRA	Parkering Jfr§ 1.22.2
Næringskategori 1	Næringsvirksomhet med høy arbeidsplass – og besøksintensitet og høy arealutnyttelse.			
	Næringskategori 1 lokaliseres i tråd med IKDP Forus (planID2015116) og KDP Sentrum (planid201712)			
Næringskategori 2	Næringsvirksomhet med middels arbeidsplass- og besøksintensitet og middels arealutnyttelse.			
Lokalsenter	Virksomheter med allsidig virksomhet	60 % BRA	140 % BRA	Sone 3
500 m fra stoppested for hovedkollektivnett	Virksomheter med allsidig virksomhet	60 % BRA	140 % BRA	Sone 3

Sviland Nord – fase 2 – Sandnes øst senterområde	Høy urbaniserings- grad	Defineres i neste kommunepla n-revisjon	Defineres i neste kommuneplanrevis jon	Sone 2
Næringskategori 3	Næringsvirksomhet med lav arbeidsplass og besøksintensitet og lav arealutnyttelse.			
Mer enn 500 meters avstand fra kollektivaksene	Arealkrevende virksomheter	40- 50 % BRA	90- 100 % BRA	Sone 4

Bestemmelsen gjelder for næring innenfor følgende formål: næring, kombinert, bebyggelse og anlegg og senterformål.

Unntak fra parkeringsbestemmelsene tillates for bedrifter med særlige logistikkbehov, med begrunnelse i mobilitetsplan.

Kommuneplanen for 2019-2030 omtalte ikke næring utover dette, men i handlingsplanen ble det lagt inn oppfølgingsoppgave for neste periode om kartlegging av næringsareal. Denne oppgaven svares ut i dette fagnotatet, og endringer innarbeides i nytt kommuneplanforslag 2023-2038.

4.2. Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035

Sentrumsplanen ble vedtatt desember 2019.

Utviklingsstrategi for Sandnes sentrum omtaler arbeidsplasser og næringsliv:

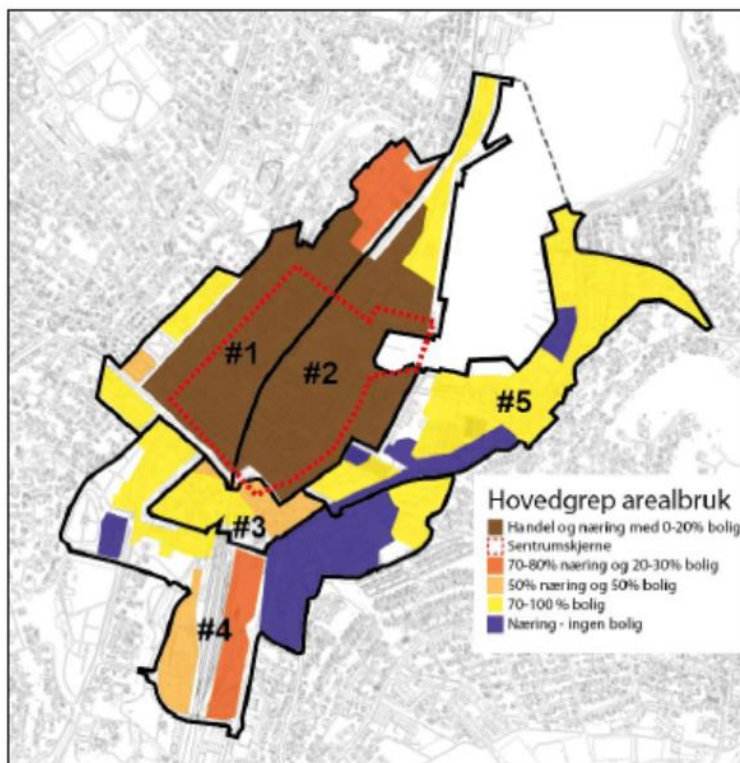
- Sandnes sentrum skal videreutvikles som arena for opplevelser, opphold og rekreasjon. Det skal tilrettelegges for et variert tilbud av boliger, arbeidsplasser, offentlige funksjoner, kultur, handel og møtesteder
- Sandnes sentrum skal utvikles med offentlig tjenesteyting og service for å øke sentrums attraktivitet som bosted med et sterkt nærmiljø.
- Det skal tilrettelegges og sikres arealer for en langsiktig og bærekraftig næringsutvikling i sentrum for både etablerte og nye næringer.

Sentrum har en betydelig andel næringsareal i de kombinerte områdene. Det er åpnet for næringsarealer i Elveparken og Havneparken. Det er max andel bolig, og minimum andel næring. Det betyr at en kunne har utviklet hele kvartaler til næring.

Det vil være rom for en aktør med flere hundre ansatte i sentrale byområder som f.eks Brueland, Elveparken eller Havneparken. Disse områdene utgjør flere tusen kvadratmeter BRA.

Arealene ligger sentralt plassert i fht tog- og busstasjon. Det er gangavstand og sentrum er under opparbeidelse til et attraktivt sted å være.

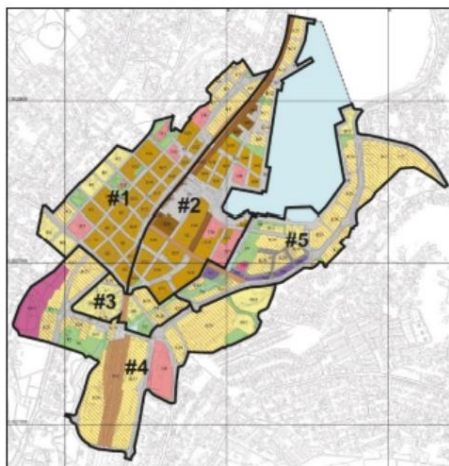
Sentrumsplanen viser kombinerte områder i ulike soner med ulike grader av blanding i hvert kvartal. Det er lagt inn rene næringsformål i Gravarsveien.



Figur 3 Hovedgrep arealbruk sentrum inndelt i soner

Et hovedgrep er en tydeligere differensiering av sentrumsformål og kombinerte formål (se ovenforstående figur):

- Handel – forretning skal hovedsakelig lokaliseres i sentrumsformål og i sentrumskjernen.
- Næring- kontor: All næring i sentrum skal enten være arbeidsplassintensiv eller publikumsrettet med kontor og service. Det største potensialet for næring ligger i Brueland øst og vest, Elveparken og Havneparken.
- Tjenesteyting: Kan lokaliseres i sentrumskjernen og de kombinerte områdene.
- Bolig: Er hovedsakelig lokalisert øst for Vågen og på Brueland vest.



Felt	Poten- siale	BRA bolig	BRA kontor	BRA handel
#1 Langgatakvartalene	67000	18000	38000	11000
#2 Ruten og Havneparken	169000	57000	100000	12000
#3 Vågsgjerd	5000	3000	2000	0
#4 Sentrum sør	172000	52000	100000	20000
#5 Østsiden av vågen	137000	70000	60000	7000
Sum	550000	200000	300000	50000

Figur 4 Områdeinndeling for sentrumsplanen og grovt anslag for planens utbyggingspotensiale

Sentrumsplanen legger opp til en kraftig vekst i arealer innenfor planområdet. Sentrum har et beregnet utbyggingspotensiale på 550 000m² BRA som er over fire ganger mer enn bygningsmassen i 2019. Utbyggingspotensialet har forutsatt en fordeling på ca 35% til bolig, ca 55 % til kontorer og ca 10% til handel jf figuren over.

Det vil ta 10-20 år, og kanskje lenger, å realisere planens potensiale, men det er viktig å sikre fremtidige arealsreserver.

Det er viktig i denne sammenheng å merke seg at dagens aktører i sentrum forsterker budskapet om å sikre arealreservene i sentrum for fremtidige næringer, og ikke øke boligandelen på bekostning av areal- og personellintensive næringer.

4.3. Næringsstrategi for Sandnes 2021-2031

En næringsvennlig kommune i vekst – Sandnes i sentrum for framtiden

Sandnes kommune vedtok næringsstrategien i 2021, og her løftes det fram at samfunnsutvikling og næringsutvikling henger nært sammen. Næringsstrategien er en oppfølging av kommuneplanens handlingsprogram og vedtatt næringsstrategi følges i dette fagnotatet videre opp med utredning av næringsareal inn mot ny kommuneplan for 2023-2038.

Hovedmål

Hensikten med strategien er å se muligheter som forsterker arbeid med næringsutvikling. Dette skal bidra til å bevare, videreutvikling og skape nye arbeidsplasser.

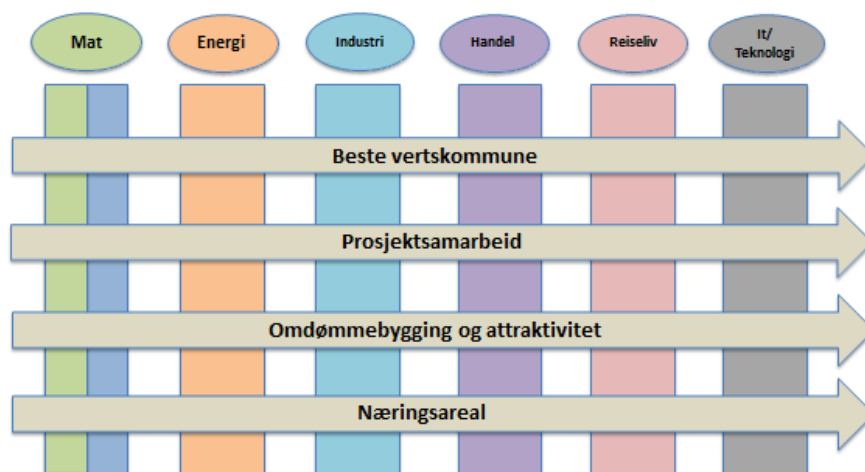
Målene utdypet:

- Bidra til verdiskaping, styrke eksisterende næringsliv og arbeidsplasser
- Stimulere til utvikling av nye næringer, nye bedrifter og flere arbeidsplasser
- Videreutvikling av dagens næringer og bidra til innovasjon og nye næringer
- Være en proaktiv næringskommune som initierer prosjekter
- Være en dynamisk næringskommune som evner å bidra i omstillingsprosjekter

I næringsstrategien vektlegges følgende satsingsområder som retningsgivende:

Næringsstrategi Sandnes kommune 2021 -2031

Satsingsområder og strategier



4.4. Kulturminneplan for Sandnes

Byantikvaren utarbeider ny kulturminneplan. Planen bygger på et oppdatert kunnskapsgrunnlag om kommunens kulturminner og kulturmiljøer. Planen bæres oppe av kulturminneregisteret hvor alle kulturminner er registrert og digitalisert. ([Kulturminner i Sandnes kommune \(arcgis.com\)](https://arcgis.com)). Det er videre utarbeidet bydelsvise rapporter og temarapporter for arealforvaltningen i Sandnes.

En handlingsdel vil konkretisere oppfølging av planen bl.a. med prosjektet Sandnesløftet. Her vil kulturminner tas i bruk som ressurs i byutviklingen, og skal bidra til å styrke attraktivitet og byidentitet på en måte som også kommer det lokale næringslivet til gode. Havnebadet, Amfi Vågen, Øglændskvartalet og Sandnes eiendom sin restaurering av Gamle Sandnes sparebank er eksempler på satsinger som alle bygger på historiske kulturminner.

Det vil være viktig fremover å sette kulturminner og kulturmiljøer i en sammenheng med- og bruke disse for å forsterke attraktiviteten til ulike næringsvirksomheter innen f. eks reiseliv og handel. Reiselivets kulturminner setter sitt preg på arealene, f.eks dampskipsbryggene, landstedene, hytter og sosial fritidsbebyggelse eller kulturlandskapet i seg selv. Vern gjennom bruk er et sentralt prinsipp og i den nasjonale strategien for kultur og reiseliv blir kulturarv som grunnlag for reiseopplevelser løftet fram.

4.5. Pågående prosesser

4.5.1. Endring av gjeldende kommuneplan til næring på Sviland (Sandnes øst fase 2)
Det pågår utredning på kommuneplannivå og detaljregulering på Sviland med sikte på å legge til rette for areal- og kraftkrevende virksomheter. Kommunedirektøren utreder sentrale tema på overordnet nivå i løpet av kommuneplanprosessen. Utredningen vil legges fram i eget notat, samt innarbeidet i kommuneplanen med kart og tilhørende bestemmelser.

4.5.2. Utredning transformasjon og fortetting i byutviklingsaksen

Kommunedirektøren utreder mulighetene for transformasjon i byutviklingsaksen, og har fått gjennomført studier av definerte områder. Transformasjon er langsiktige prosesser, og det legges opp til å peke på mulige områder for en transformasjon som bygger opp om kompakt, kollektivbasert byutvikling. Det er et mål at bolig og næring ses i en sammenheng i den prioriterte byutviklingsaksen, men dette vil ikke kunne sluttføres i denne revisjonen og må derfor videreføres i neste rullering.

4.5.3. Regulering og utbygging av bussvei fra Kvadrat til Havnegata, samt kollektivtrasé til Vatnekrossen

Detaljregulering for bussveien fra Sandnes sentrum til Vatnekrossen, plan 2016127 er delt opp i to planer. Styringsgruppen i Bymiljøpakken har vedtatt at Bussveien slutter i krysset Havnegata x Gravarsveien, og arbeidet med første del mellom Elvegata og Havnegata blir prioritert.

Strekningen videre fra krysset Havnegata x Gravarsveien til Vatnekrossen vil ikke lenger være en del av bussveien. Strekningen er nå definert som en høyverdig kollektivtrase, jf. vedtak i styringsgruppen i Bymiljøpakken.

Endringene i bussveiplanene medfører at transportinfrastrukturen til Sandnes øst må utredes ut fra nye forutsetninger.
--

5. Innspill fra næringslivet

Kommunedirektøren har hatt tre møter med næringslivet for å få innspill til kartleggingen fra deres hold. Møtene ble gjennomført i juni og november 2021.

Innspillene er systematisert i fem kategorier og sammenfattes under hver sin overskrift.

5.1. Virksomheter som ønsker lokalisering i sentrum/i sentrale strøk/byutviklingsaksen

Både bygget og omgivelsene spiller inn for valg av lokalisering i sentrum og byutviklingsaksen.

Aktørene peker på at byggene må ha lokaler på bakkenivå, men gjerne ha muligheter til å ekspandere og kunne utvide lokalene i etasjer oppover i bygget. En vesentlig kvalitet er at bygget i seg selv har en X-faktor og representerer en attraktivitet utover å være et kontorbygg. Muligheter for å ha lokaler i flere bygg innenfor ett og samme område løftes også fram, bl.a. fordi flere vokser fort og ut av lokalene. Næringsaktørene peker også på at ikke all produksjon er arealkrevende, og viser som eksempel til at kontorbygg også bør åpne for at produksjon kan skje i deler av bygget. I etterdønningene av pandemien og erfaringene med hjemmekontor er det flere som vurderer å redusere antall kontorplasser, og det snakkes også om å etablere showroom i sentrum. Det etterspørres også om flere offentlige funksjoner kan flytte inn i sentrum, og gjerne også i første etasje (f.eks barnehage).

Et attraktivt sentrum er i seg selv en kvalitet som trekker næringsaktører. Flere peker på gode uteområder, og at disse må utvikles raskt, ikke bli stående halvferdige over tid. Kombinasjonen bolig-næring er viktig for å kunne tilby korteste arbeidsplasser. Havneparken må ha nok næringsvirksomhet og ikke omprioriteres til bolig. Andre kvaliteter som tilgangen til fjorden, Havnebad og mulige småbåthavner gir spennende og varierte fysiske omgivelser.

Næringsaktørene uttrykker positive forventninger til økt næringsvirksomhet i Sandnes sentrum, og viser også til mulighetene som ligger i transformasjonen av store sentrumsnære arealer. Å få inn et større selskap med mange arbeidsplasser vil også bidra til å løfte de mindre bedriftene. Ellers fremheves det gode kollektivtilbudet med tog og buss, noe som også blir vektlagt av yngre arbeidstakere. For småbarnsfamiliene er det en balansegang mellom arbeidsplass, bolig og funksjonell hverdagsmobilitet. Sykling og gange er også viktig her. Innenfor områder i byutviklingsaksen pekes det også på at det bør åpnes for fortetting og økt utnyttelse også for næringsvirksomhet.

5.2. Areal- og kraftkrevende virksomheter

Næringslivet peker på at det må også være større selskaper inn i sentrum, og at Sandnes har ledige arealer til å huse en stor aktør. Dette må kommuniseres høyt og tydelig.

Andre aktører har behov for store arealer, flere hundre daa, og for nok energi og gode løsninger for prosessvann. Det vil være viktig å legge til rette for de nye næringene og avsette arealer før det er konkrete aktører på plass. Det må være rom for utvidelse for ulike typer og størrelser av produksjon, gjerne med internasjonal skalering. Næringen har ikke tid til å vente i 4 år eller lengre på nye kommuneplaner, og etterlyser at det settes av arealer som gir utviklingsmuligheter.

Hvordan kan man legge til rette for virksomheter som er både areal- og personellkrevende, f.eks batterifabrikk? Disse vil ikke falle inn under tradisjonell næringskategori 3 (som er definert med store arealer, få ansatte)?

Det er korte avstander innenfor regionen, og avstand er relativt og vurderes ulikt for ulike typer bedrifter. Det som kan fremstå perifert for noen virksomheter, vurderes som sentralt av arealkrevende virksomheter. Samtidig påpekes det at infrastrukturen, særlig transport for både mennesker og gods, må være på plass. Det vil være en hel pakke som avgjør om det skal være attraktivt for mange bransjer.

Det nevnes også behov for å legge til rette for bigboxer, større handelskonsepter.

5.3. Parkering

Parkering er et tema som stadig kommer opp. Næringsaktørene løfter dette fram enten det gjelder for sentrum eller for områder utenfor. I sentrum må eget P-HUS i sentrum realiseres, det er ikke første etasjene i byggene som skal brukes til dette formålet.

Parkering viktig for barnefamilier, men ikke nødvendigvis slik at hver virksomhet skal ha parkering på egen tomt. Fellesløsninger hvor man kan leie seg inn kan være en måte å gjøre det på.

Bilen vil bli mer grønn i framtiden og er kommet for å bli.

5.4. Suksesskriterier sett fra næringsaktørene

Aktørene peker på at det å bygge opp et miljø er det viktigste! Ikke bygget i seg selv. De er et miljø som trenger kontor og ikke omvendt – et kontor som trenger leietakere. Et spennende fagmiljø gir synergier inn mot andre bransjer.

- Å ha en plan over 3-7 år: Det etterlyses hva som er planen i Sandnes? Hva skaper et miljø som leder til flere bedriftsetableringer. Kombinasjoner som kommer samtidig. Bygge i takt. Men og: å si nei til virksomheter som ikke passer inn
- Ha tilgjengelig areal når noen kommer f.eks peke ut reiselivsdestinasjoner i Lysefjorden
- Støtte fra Sandnes kommune avgjørende. Prioritert i behandling av saker
- Tenke helhetlig i planlegging. Hverdagskabelen er viktig. Ikke alltid kollektiv er løsningen. Bedriftene kommer i større grad til å prioritere lokalisering som begrenser behovet for transport

5.5. Næring som del av kommuneplanarbeidet og samfunnsutviklingen

Lokalisering og kategorisering

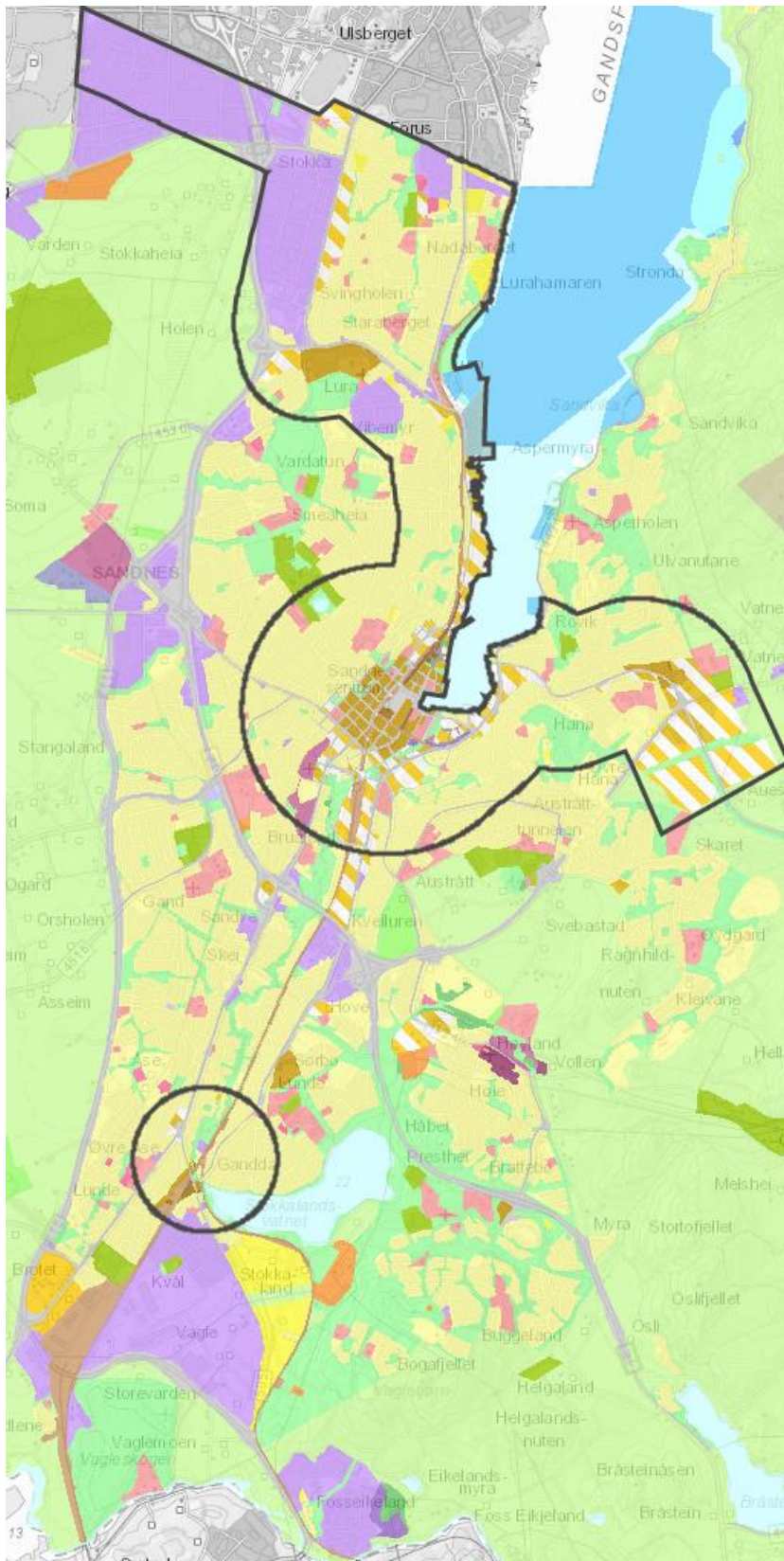
- Peke på retningsvalg for næringsvirksomhet i kommunen basert på framtidsscenario og satsingsområder.
- Definere områder for spesifikke næringer, og uttrykke hvordan arealene kan/ikke kan benyttes.
- Undersøke hva markedet vil ha. Hva markedet vil ha styrer lokaliseringen. Kultur, mat, storby og natur. Hvem er vi vertskap for?
- Åpne for fortetting og økt utnyttelse i definerte områder.
- Transformasjon kan være positivt – men *gode alternativer må synliggjøres* om det kreves flytting.

- Næringsarealer må tilpasses kundene som er til stede over lenge tid. Bør definere noen områder uten å spesifisere hva det skal bli – hvilke formål. Må kobles på den øvrige samfunnsutviklingen.
- Kategorier: 1 – 2- 3 – hva er gode kriterier for de forskjellige kategoriene? Mange kombinasjonsbedrifter. Det er også glidende overganger mellom kategorier.
- Hvordan påvirker netthandel arealdisponeringen? Eget distribusjonspunkt?

Forutsigbarhet vs fleksibilitet

- Trenger dynamiske planer, kunne ta omstillinger som kommer nå.
- Viktigste rammebetingelsen for enhver bedrift er **forutsigbarhet**, samtidig som det legges til rette for **utviklingsmuligheter**. Ikke for detaljert, være definerte områder på hva som skal være hvor. Men viktig å se på hvor det er tilrettelagt for kategori 2.

6. Næringsarealer i kommunen



Figur 5 Kommuneplan for Sandnes 2019-2035

Kommuneplan for Sandnes 2019-2035

Figuren viser avsatte arealer til næring vist i lilla farge. Kombinerte områder er vist med gule/hvite striper og inngår i kartleggingen, samt sentrum.

Byutviklingsaksen er vist med svart avgrensing og omfatter også Ganddal.

For Forus pågår egne planprosesser gjennom IKDP Forus. For Sandnes øst pågår også egen planprosess knyttet til kraftkrevende virksomhet.

Forsand håndteres som arealinnspill til kommuneplan 2023-2038.

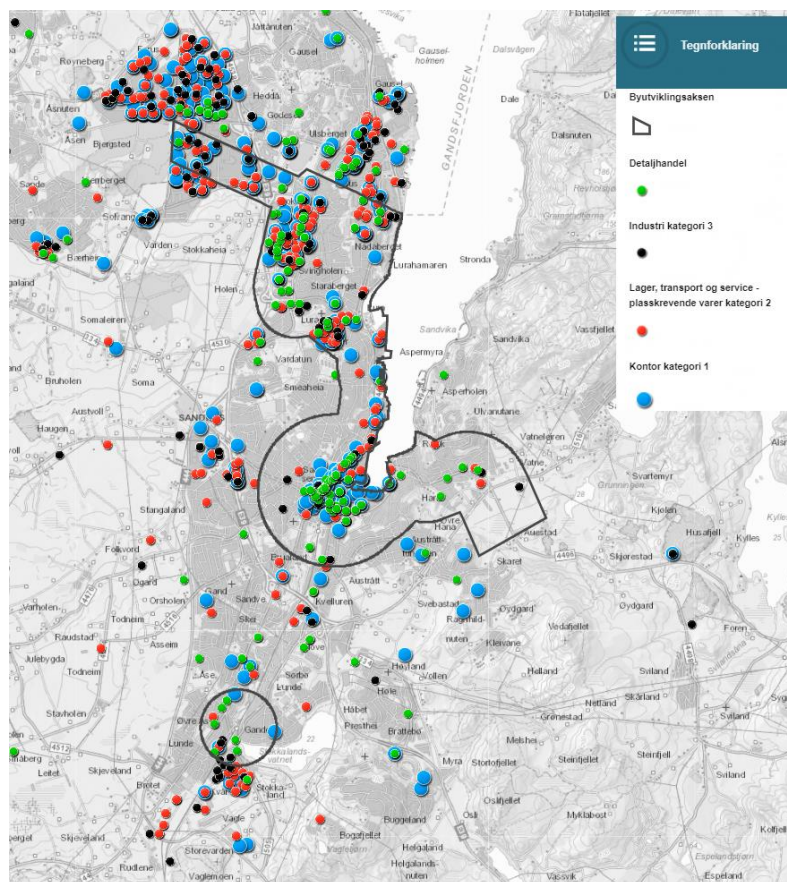
6.1. Næringskategorier

I de tre neste figurene vises hvordan ulike typer næring er lokalisert i Sandnes. Virksomhetene er kategorisert i 3 kategorier, samt i detaljhandel basert på inndelingen som regionalplan for Jæren og søre Ryfylke legger til grunn.

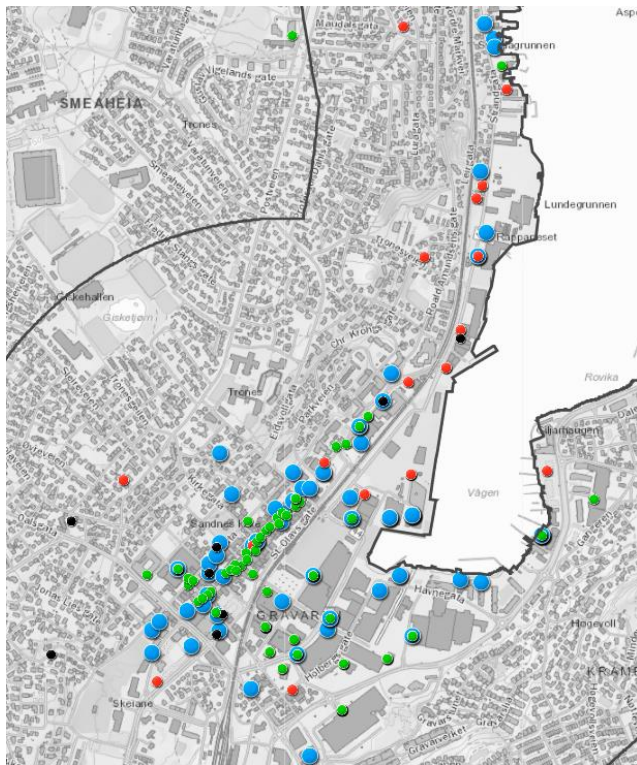
Det er bransjeregisteret som ligger til grunn for illustrasjonskartene, og disse er basert på 2020-tall. Illustrasjonen viser derfor et grovt oversiktsbilde og et hovedinntrykk, og er ikke en detaljert registrering av den enkelte virksomhet.

Illustrasjonskartene viser lokalisering av virksomheter sortert etter næringskategorier:

- Detaljhandel omfatter forskjellige butikker (grønne prikker).
- Kontor (kategori 1) består av næringsgruppene Bergverksdrift og utvinning (mye olje- og gassrelatert virksomhet), offentlig administrasjon, forsvar og sosialforsikring, faglig, vitenskapelig og teknisk tjenesteyting, omsetning og drift av fast eiendom, finansiering og forskning, informasjon og kommunikasjon. Denne kategorien kjennetegnes av høy urbaniseringsgrad. (Blå prikker)
- Lager, transport og service – handel med plasskrevende varer (kategori 2) inneholder bygge- og anleggsvirksomhet, transport og lagring og ulike typer varehandel. Denne kategorien kjennetegnes av allsidig virksomhet. (Røde prikker)
- Industri (kategori 3) inneholder alt fra produksjon av ulike produkter til reparasjon av maskiner. Denne kategorien kjennetegnes av arealkrevende virksomheter. (Svarte prikker)

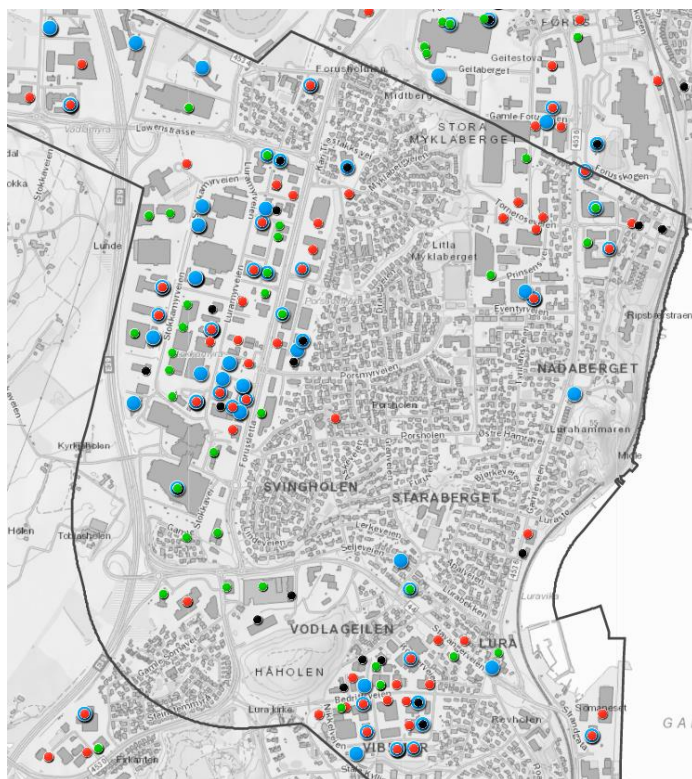


Figur 6 Lokalisering av ulike kategorier næring og detaljhandel (Blå=kontor, rød=lager, transport og service + plasskrevende varer, Svart=industri, Grønn=detaljhandel)



I Sandnes sentrum ser vi hvordan detaljhandel kommer tydelig fram i Langgatakartalerne og kjøpesentrene, samt hvor kontorbedrifter finnes. Kategori 2 finnes også spredt i sentrum.

Figur 7 Lokalisering av ulike kategorier næring - *utsnitt fra sentrum*. (Blå=kontor, rød=lager, transport og service + plasskrevende varer, svart=industri, grønn=detaljhandel)



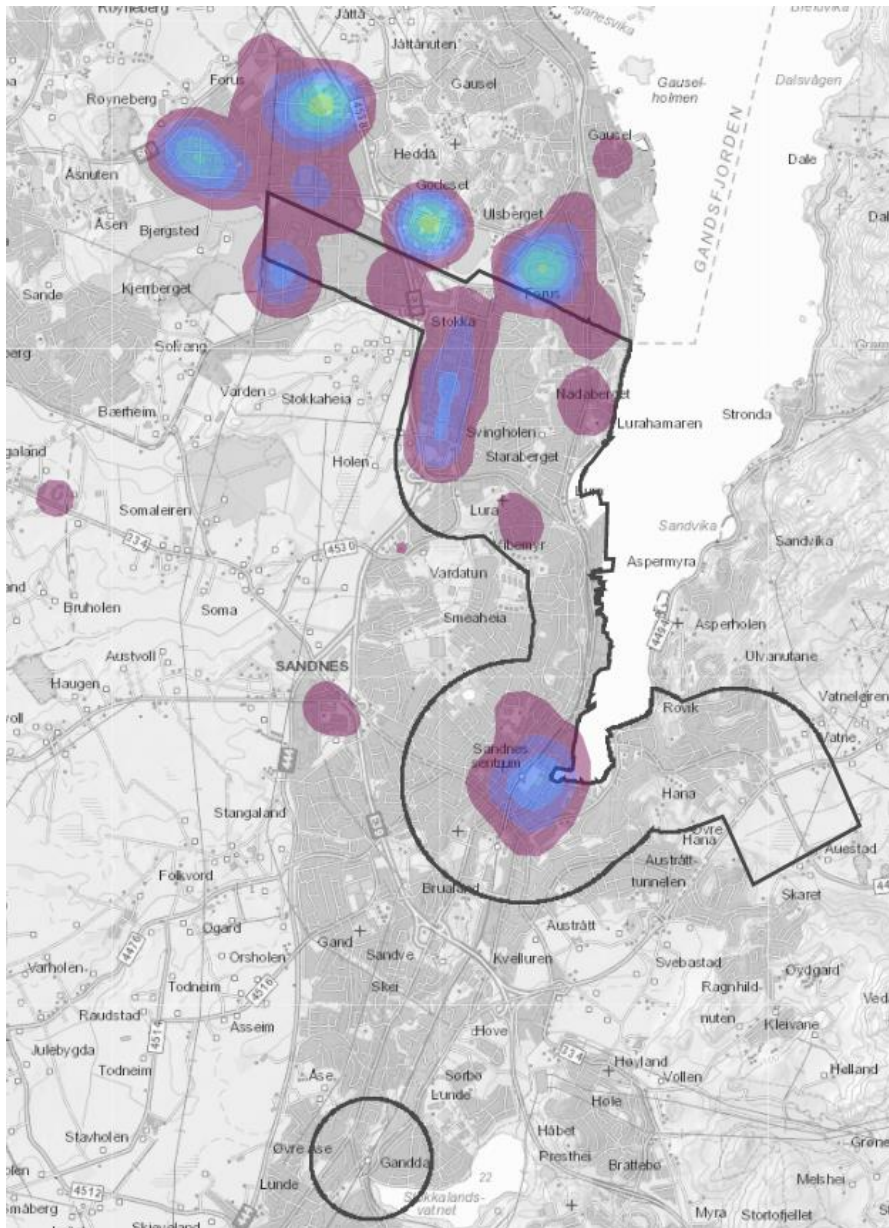
Vibemyr og Stokka/Lura har alle næringskategoriene, samt detaljhandel.

Figur 8 Lokalisering av ulike kategorier næring og detaljhandel - *utsnitt fra Stokka/Lura og Vibemyr*. (Blå=kontor, rød=lager, transport og service + plasskrevende varer, Svart=industri, Grønn=detaljhandel)

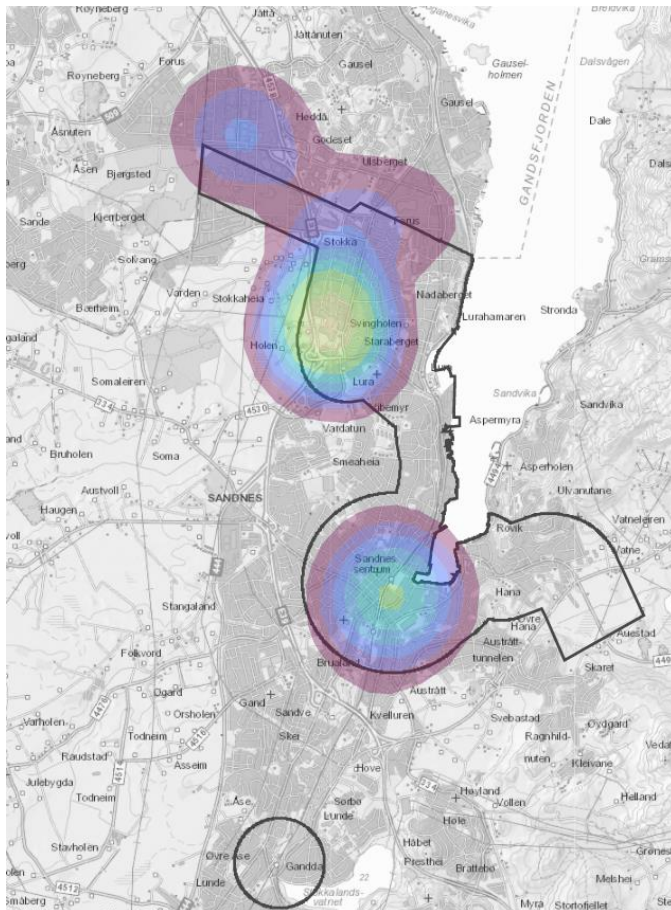
6.2. Tetthet av ansatte innenfor ulike næringskategorier, samt detaljhandel

I de påfølgende illustrasjonene vises tetthet av ansatte i ulike deler av kommunen gjennom «varmekart» (heatmap). Jo mer intens gulfarge, desto høyere tetthet. Jo mer lilla farge, desto lavere tetthet.

Hensikten med illustrasjonene er å få fram hvor de største konsentrasjonene av ansatte i ulike virksomheter er lokalisert. Generelt viser kartleggingen i Figur 6 Lokalisering av ulike kategorier næring og detaljhandel (Blå=kontor, rød=lager, transport og service + plasskrevende varer, Svart=industri, Grønn=detaljhandel) at det er flere kategorier næringsvirksomhet innenfor hvert område. Oversikten viser likevel tendenser som det kan være interessant å utdype bl.a. i forhold til behov for forsterking av næringsvirksomhet/kategorier, fortetningspotensiale og mulig fremtidig funksjonsblanding.

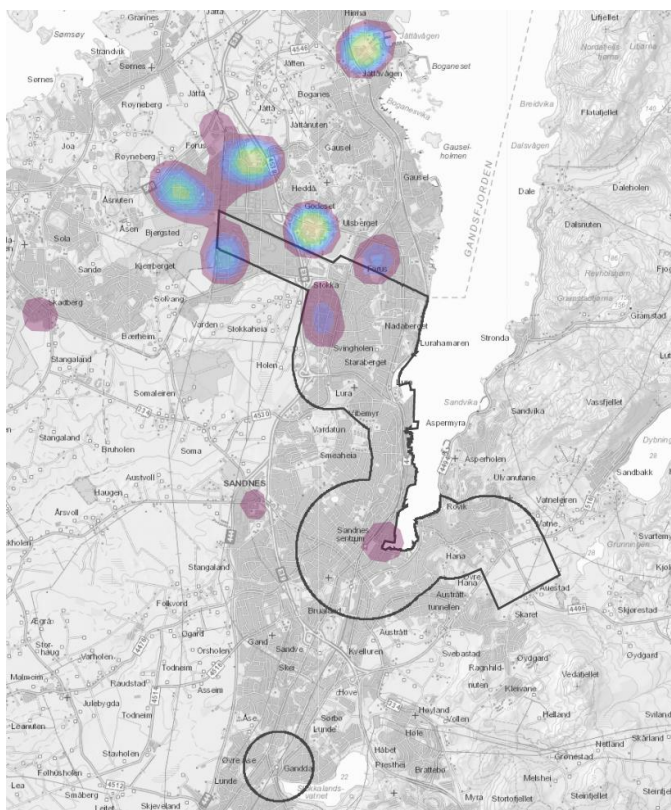


Figur 9 Tetthet ansatte, alle kategorier



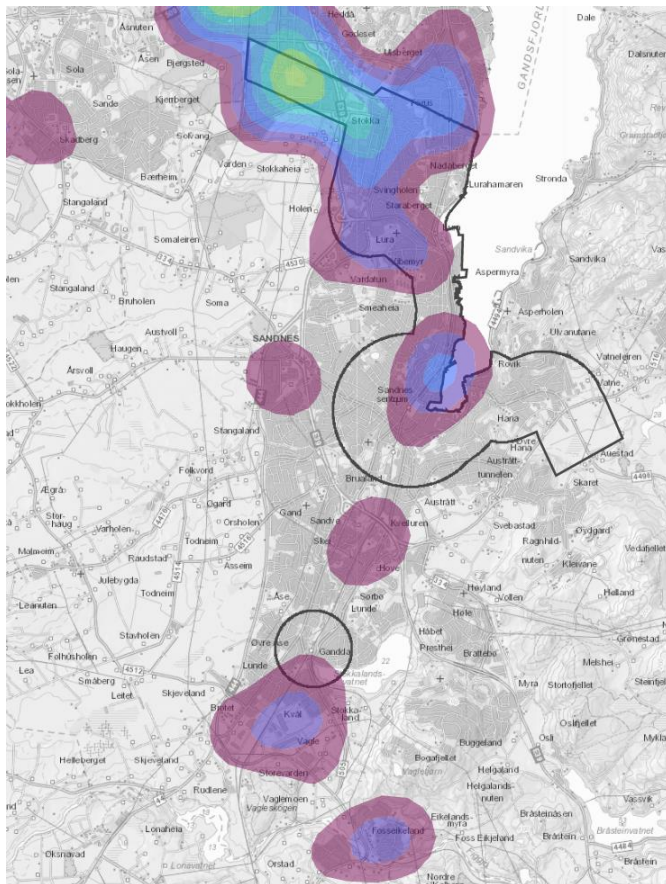
Detaljhandel er i all hovedsak lokalisert i Sandnes sentrum og Lura/Kvadrat/Stokka området. Det er høyere tetthet av ansatte på Lura/Kvadrat/Stokka enn i Sandnes sentrum.

Figur 10 Tetthet ansatte innenfor detaljhandel



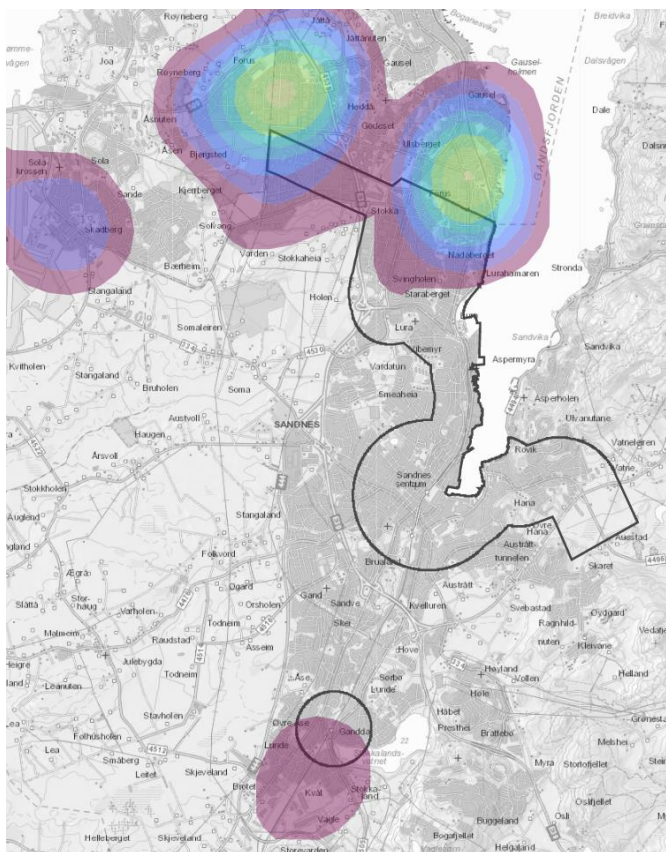
Kontorarbeidsplasser, kategori 1, er lokalisert i Sandnes sentrum, Stangeland, Lura/Stokka og Forus. Det er en høyere tetthet av ansatte i kategori 1 på Stavanger-siden av Forus. Det er registrert kontorarbeidsplasser utenfor prioriterte områder for kategori 1 som på Larsamyrå.

Figur 11 Tetthet ansatte kontor. Kategori 1



Lager, transport og service + plasskrevende varer, kategori 2, har en høy tetthet av ansatte innenfor byutviklingsaksen på Forus. Kategori 2 utgjør en stor del av næringsvirksomheten i Sandnes, og vi finner kategori 2 bedrifter i sentrum og randsonen, på Lura, Stokka, Stangeland, Ganddal, Vagle og Foss-Eikeland.

Figur 12 Tetthet ansatte, Lager, transport og service + plasskrevende varer. Kategori 2.



Industri, kategori 3 har høyest tetthet av ansatte på Forus og Lura, samt Skjæveland og Vagle. Også for kategori 3 er det en høyere tetthet av ansatte på Stavangersiden av Forus.

Figur 13 Tetthet ansatte, industri. Kategori 3

6.3. Fortetningspotensiale innenfor kartlagte områder

Asplan Viak har kartlagt muligheter for fortetting innenfor områdene. Oppgaven har vært 3-delt:

1. Kartlegging av idealsituasjonen.

Som utgangspunkt for dette har en undersøkt overordnede føringer for næringsområder i Sandnes. Føringene finnes i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (RPJSR), kommuneplan for Sandnes 2019-2035, Interkommunal kommunedelplan for Forus (IKDP Forus) og Interkommunal kommunedelplan for Bybåndet Sør (IKDP Bybåndet sør).

På bakgrunn av disse føringene er det utarbeidet en metode for å kategorisere de ulike næringsområdene i kategori 1,2 eller 3. (Se tabell) og med utnyttelse i hht kategori. Dette gir rammer for Idealsituasjonen.

Område	Regionalplanen		Kommuneplanen				Kategori	Utnyttelse
	Regionalt næringsområde	Regional senterstruktur	Kjerneområde i IKDP Forus	Lokalsentrum	>500 m fra bussholdeplass på hoved-kollektivnettverket/ Indre Bussveisone	Parkerings-sone		
1 Lura nord/Stokkastø	Nei	Nei	Nei	Nei	Ja	2 og 3	2	60 -140
2a Stokka/Lura vest	Kategori 1	Nei	Ja	-	IBV	-	1	100 - 300*
2b Stokka/Lura vest	Kategori 2	Nei	Nei	-	IBV	-	2	70 - 190*
3a Forussletta	Kategori 1	Nei	Ja	-	IBV	-	1	100 - 300*
3b Forussletta	Kategori 2	Nei	Nei	-	IBV	-	2	70 - 190*
4 Sven Kvía	Nei	Nei	Nei	Nei	Ja	2 og 3	2	60 -140
5 Vibemyr	Nei	Nei	Nei	Nei	Ja	2 og 3	2	60 -140
6 Larsamyrå	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	2 og 3	3	40 - 100
7 Soma	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	2 og 3	3	40 - 100
8 Hoveveien	Nei	Nei	Nei	Nei	Ja	2 og 3	2	60 -140
9 Kvelluren	Nei	Nei	Nei	Nei	Ja	2 og 3	2	60 -140
10 Skei	Nei	Nei	Nei	Nei	Ja	2 og 3	2	60 -140
11 Ganddal sentrum og tiliggende områder	Kategori 2	Lokalsenter	Nei	Ja	Ja	2 og 3	2	60 -140
12 Vagle	Kategori 3	Nei	Nei	Nei	Nei	4	3	40 - 100
13 Skjæveland/godsterminalen	Kategori 3	Nei	Nei	Nei	Nei	4	3	40 - 100
14 Foss-Eikeland	Kategori 3	Nei	Nei	Nei	Nei	4	3	40 - 100
15 Hesthammeren	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	4	3	40 - 100
16 Hommersåk	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	4	3	40 - 100

*Utnyttelse etter IKDP Forus

Figur 14 Kategorisering av næringsområder med tillatt utnyttelse. Overordnet plannivå.

2. Kartlegging av dagens situasjon – hva er den reelle bruken av områdene

Andre del av kartleggingen inneholder en kartlegging av dagens situasjon, altså hva som er den faktiske bruken av områdene. Dette er gjort gjennom studie av ortofoto, google streetview og fysisk befaring av næringsområdene. Det er også gjennomført en rekke GIS analyser.

Disse parameterne vil kunne si noe om mulighetene for å videreutvikle næringsområdene.

3. Vurdering av områdenes potensialer, muligheter, forutsetninger og begrensninger

Gjennom å sammenligne den faktiske utnyttelsen av området i dag (del 2) med utnyttelsesgraden gitt i overordnede føringer (del 1), kan en si noe om det teoretiske mulighetsrommet for utvikling innenfor næringsområde.

Selv om det er rom for fortetting etter overordnede føringer, kan det være andre forutsetninger som gjør at dette ikke er reelt likevel.

Muligheter, potensiale, forutsetninger og begrensinger er vurdert ut fra funnene i idealsituasjonen og hva som faktisk finnes innenfor områdene i dag. Det vil si at en holder teoretisk utnyttelse opp mot faktisk arealbruk. Deretter gjøres en vurdering av hva som kan være en realistisk fortetting ut fra de begrensinger og hensyn som er på området i dag.

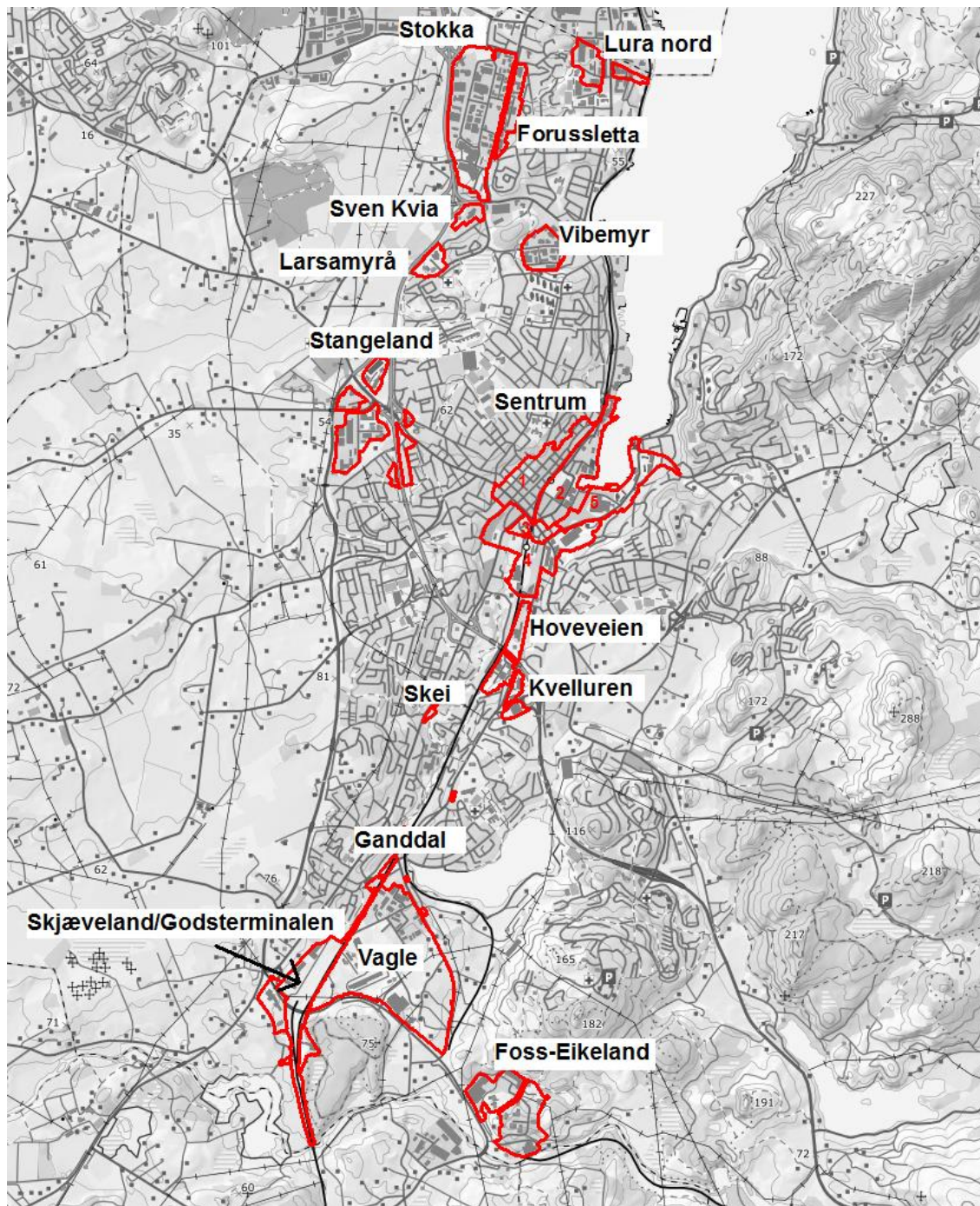
I neste kapittel Nøkkeltall for næringsområder i kommuneplan 2019-2035 vil utviklingsmuligheter hentet fra Asplan Viak sine vurderinger vises i egen ramme. Dagens reelle utnyttelse i det enkelte område holdes opp mot teoretiske muligheter gitt i regionalplan, kommuneplan og IKDP Forus.

6.4. Nøkkeltall for næringsområder i kommuneplan 2019-2035

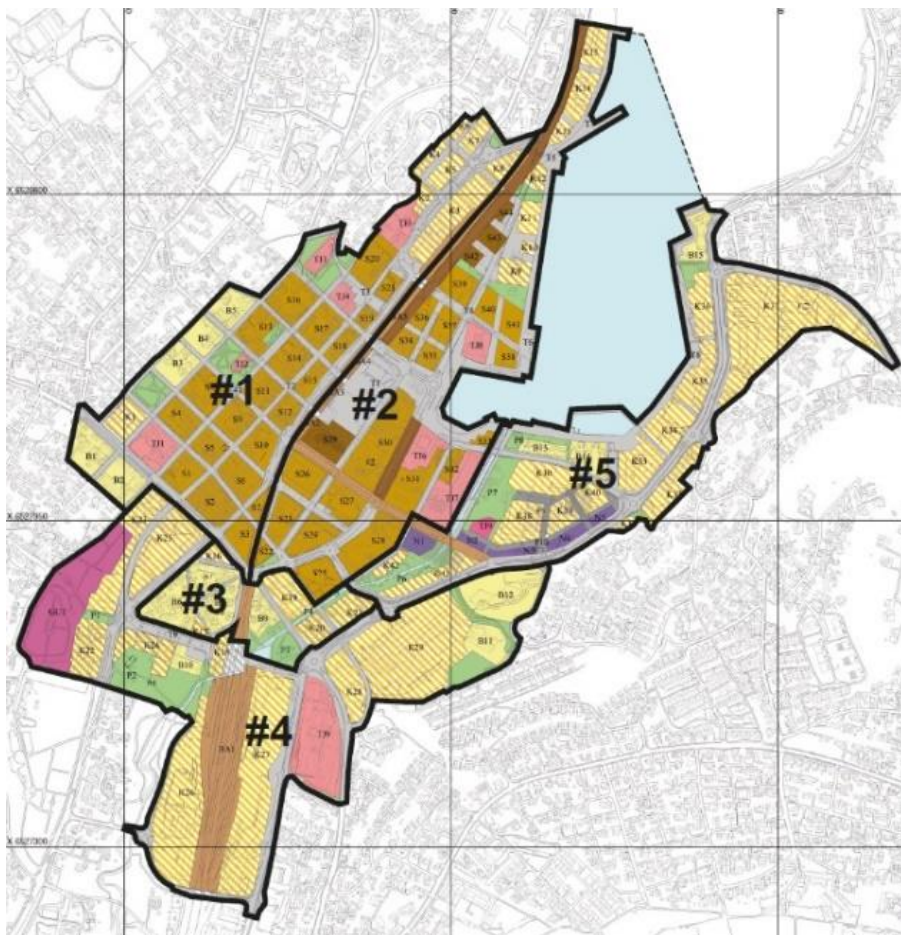
Dette kapittelet går inn på definerte, avgrensa områder og viser nøkkeltall for hvert område basert på dagens situasjon. Godkjent plan viser årstall for endelig vedtatt plan. Utbygging kan ha pågått etappevis over flere år etter godkjenning.

Videre legges det inn en vurdering av utviklingspotensialet som Asplan Viak har beregnet ut fra sin metode for fortetting innenfor avgrensede områder. .

Oversiktskart



Figur 15 Oversiktskart områder med nøkkeltall



Figur 16 Sandnes sentrum med delområder

Sandnes sentrum

Sentrumsplanen legger opp til en kraftig vekst i arealer innenfor planområdet. Sentrum har et beregnet utbyggingspotensiale på 550 000m² BRA som er over fire ganger mer enn bygningsmassen i 2019. Utbyggingspotensialet har forutsatt en fordeling på ca 35% til bolig, ca 55 % til kontorer og ca 10% til handel jf figuren over.

Utviklingsmuligheter:

Sentrum har en betydelig andel næringsareal i de kombinerte områdene. Det er åpnet for næringsarealer i Elveparken og Havneparken. Det er max andel bolig, og minimum andel næring.

Det betyr at en kan utvikle hele kvartaler til næring.

Delområder	#1 Langgata- kvartalene	#2 Ruten og Havneparken	#3 Vågsgjerd	#4 Sentrum sør	#5 Østsiden av Vågen
Areal	244 daa	260 daa	56,5 daa	314,6 daa	218 daa
Ansatte	2006	3378	111	1149	701
Ansatt per daa areal	8,22	13	1,96	3,65	3,22



Figur 17 Stokka

Utviklingsmuligheter 2a

Utnyttelsen innenfor Stokka/Lura vest 2a (kjerneområde IKDP Forus) er i dag 35%. Dette er langt unna 100-300% som IKDP Forus åpner opp for. Det er derfor store teoretiske muligheter for fortetting innenfor næringsområdet.

Stokka/Lura vest

Areal: 523,2 daa

Planstatus: godkjent plan 1986 og 1982

(Planid: 85113, 85113-5, 7515, 7515-01)

Planens utnyttingsgrad: 80%

Type virksomheter/bransjer: 292 bedrifter

Omsetning og drift av fast eiendom, Industri, Faglig vit og teknisk tjenesteyting, Varehandel, bilverksted, Transport og lagring, Informasjon og kommunikasjon, Bergdrift og utvinning

Ansatte innenfor næringsområde: 5 885

Ansatte pr daa næringsareal: 11,25

Nærhet til transportinfrastruktur: Nær E39, bussvei, sykkel felt, byromsnettverk

Pågående plan- og byggeprosesser:

Områdeplan for Kvadrat-området

Testsenter batteriproduksjon (Beyond)



Utviklingsmuligheter 2b

Utnyttelsen innenfor delområdet er idag 49 %. IKDP åpner opp for en utnyttelse på 70-190% for området. Det er derfor teoretiske muligheter for fortetting innenfor området. Det er fire større ubebygde arealer innenfor delområdet i dag.

På disse arealene er det store muligheter for ny næringsbebyggelse.



Figur 18 Vibemyr

Utviklingsmuligheter

Næringsområdet har i dag en utnyttelse på 48% BRA mot 60 – 140% i overordnede føringer. Teoretisk sett er det derfor store muligheter for økt næringsbebyggelse innenfor Vibemyr.

Vibemyr

Areal: 108,8 daa

Planstatus: godkjent plan 1973, 1974, 1977, 1980

(Planid: 7006, 7006-03, 7007-02, 77123, 78111, 84110)

Planens utnyttingsgrad: 50%

Type virksomheter/bransjer: 61 bedrifter

Informasjon og kommunikasjon, Industri, Varehandel, bilverksted, Faglig vitenskapelig og teknisk tjenesteyting

Ansatte innenfor næringsområde: 895

Ansatte pr daa næringsareal: 8,25

Nærhet til transportinfrastruktur: Nær E39, bussvei, sykkelstamvei, byromsnettverk

Pågående plan- og byggeprosesser:

Innspill til kommuneplan – videreutvikling eksisterende næringsvirksomhet





Figur 19 Forussletta



Forussletta

Areal 82,4 daa

Planstatus: godkjent plan 1980, 1981, 2012

Planid: 79114, 80107, 2008124

Planens utnyttingsgrad: 50 % (av tomtestørrelse)

Type virksomheter/bransjer: 24 bedrifter

Detaljhandel, industri, kontor, lager/transport, Forretningsmessig tjenesteyting, Informasjon og kommunikasjon

Ansatte innenfor næringsområde: 416

Ansatte pr daa næringsareal: 5

Nærhet til transportinfrastruktur: Nær E39, bussvei, sykkelstamvei, byromsnettverk

Pågående plan- og byggeprosesser:

Etablering av matvarebutikk

Utviklingsmuligheter 3a

Utnyttelsen innenfor delområdet ligger i dag på 52% BRA. Dette er et godt stykke under 100-300%, som IKDP Forus åpner opp for delområdet. Det er derfor rom for å fortette delområdet i tråd med overordnede føringer.

Utviklingsmuligheter 3b

Utnyttelsen innenfor delområdet i dag er på 51% BRA, altså under 70-190% som IKDP Forus åpner opp for. Det er derfor rom for fortetting innenfor rammene i overordnede føringer.



Figur 20 Larsamyra

Utviklingsmuligheter

Hele næringsområdet har en samlet utnyttelse på 39%. Overordnede føringer åpner opp for en utnyttelse på 40-100% og det er derfor teoretisk plass til fortetting av næringsarealet innenfor Larsamyra. Ledig tomt.

Larsamyra

Areal: 48,5 daa

Planstatus: Godkjent plan 1985 og 1997 Planid: 84105 og 96117

Planens utnyttingsgrad: 50% av tomtestørrelse

Type virksomheter/bransjer: 22 bedrifter

Lager/transport, varehandel, kontor, vann, avløp og renovasjon, Forretningsmessig tjenesteyting, Bygge og anleggsvirksomhet

Ansatte innenfor næringsområde: 456

Ansatte pr daa næringsareal: 9,4

Nærhet til transportinfrastruktur: Nær E39, sykkelstamvei

Pågående plan- og byggeprosesser:

Ingen





Figur 21 Lura Nord/Stokkastø

Utviklingsmuligheter

Utnyttelsesgraden reelt for de to delområdene av Lura nord/Stokkastø er henholdsvis 42% og 65%, dette ligger under de overordnede føringer i regionalplan og kommuneplanen på 60-140%.

Lura nord/Stokkastø

Areal: 78,4

Planstatus: Godkjent plan 1968, 1981, 1985, 1987

Planid 6602, 86115, 80111

Planens utnyttingsgrad: 50% TU (gjelder plan 80111)

Type virksomheter/bransjer: 22 bedrifter. Detaljhandel, lager/transport og kontor

Ansatte innenfor næringsområde 512

Ansatte pr daa næringsareal: 6,5

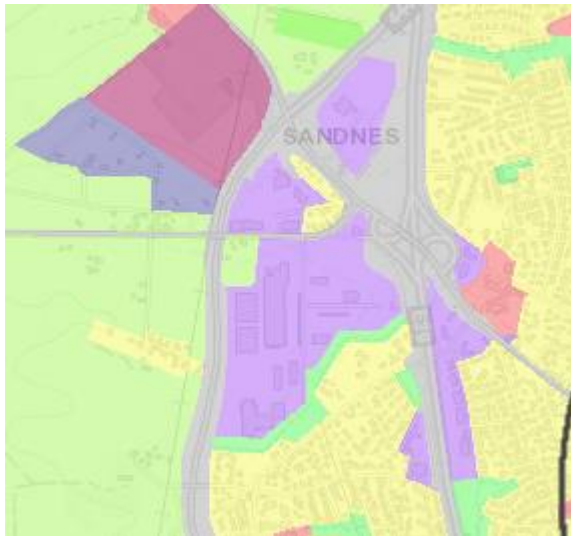
Nærhet til transportinfrastruktur:

Bussrute og sykkelfelt Gamleveien, byromsnettverk

Pågående plan- og byggeprosesser:

Tryggheim vgs – detaljregulering i tilgrensende område





Figur 22 Stangeland



Stangeland (Soma)

Areal: 286 daa

Planstatus: Godkjent plan 1981, 1988, 2002, 2006, 2007, 2013, 2015, 2016, 2017

Planid: 2007128-01, 2003110, 2003310-01, 97101, 79119, 85118, 2004142, 2007327-01, 2014108, 2007115, 2014115

Planens utnyttingsgrad: mange forskjellige planer.

Type virksomheter/bransjer: 61 bedrifter Omsetning og drift av fast eiendom, Bergdrift og utvinning, Varehandel, bilverksted, Informasjon og kommunikasjon, Faglig vitenskapelig og teknisk tjenesteyting, Industri

Ansatte innenfor næringsområde: 1 743

Ansatte pr daa næringsareal: 6,1

Nærhet til transportinfrastruktur: Nær E39, sykkelstamvei

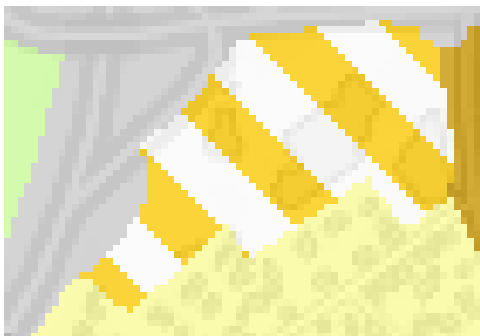
Pågående plan- og byggeprosesser:

Oalsgata – byggeprosess i gang

Alle tomter som Sandnes tomteselskap har disponert, er solgt.

Utviklingsmuligheter

Utnyttelsen innenfor de ulike delområdene varierer mellom 82, 20, 40, 82, 37 og 17 % BRA. Næringsområdet er kategorisert til kategori 3 og overordnede føringer åpner opp for en utnyttelse på 40-100 % BRA innenfor området. Alle delområdene er under maksgrensen, men det er stor variasjon i hvor mye teoretisk rom for økt utnyttelse det er innfor de ulike delområdene.



Figur 23 Sven Kvía

Utviklingsmuligheter

Næringsområdet har i dag en utnyttelse på 23% BRA. Dette er svært langt unna 60-140% BRA som overordnede føringer åpner opp for. Sør i næringsområdet finnes det i dag en ubebygd tomt, på ca. 9,5 daa.

Sven Kvía

Areal: 34,5 daa

Planstatus: Godkjent plan 1991

Planid: 91106

Planens utnyttingsgrad: 50% (av tomtestørrelse)

Type virksomheter/bransjer: 5 bedrifter
Varehandel, bilverksted,

Ansatte innenfor næringsområde: 119

Ansatte pr daa næringsareal: 3,4

Nærhet til transportinfrastruktur: E39, bussvei, sykkelstamvei, byromsnettverk

Pågående plan- og byggeprosesser:

Detaljregulering pågår.





Figur 24 Kvelluren

Utviklingsmuligheter

I dag har delområdene i næringsområdene en utnyttelse på 21%, 41% og 46% BRA. Næringsområdet er kategorisert som kategori 2 og overordnede føringer åpner opp for en utnyttelse på 60-140% for næringsområdet.

Kvelluren

Areal: 100,3

Planstatus: Godkjent plan 1987, 1999, 2016, 2019

Planid: 97136, 86110, 201813, 2015122,

Planens utnyttingsgrad: mange planer

Type virksomheter/bransjer 8 bedrifter.
Kontor, industri, Lager/transport

Ansatte innenfor næringsområde: 733

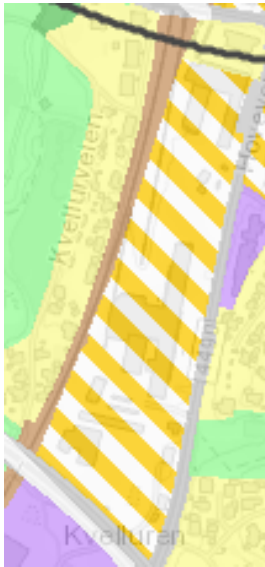
Ansatte pr daa næringsareal: 7,3

Nærhet til transportinfrastruktur: Nær E39, hovedrute kollektiv, sykkelavstand

Pågående planprosesser:

Ingen





Figur 25 Hoveveien



Hoveveien

Areal: 54,9 daa

Planstatus: Godkjent plan 1963, 1973, 1999

Planid: 98101, 97136, 6102, 6102-02
(planforslag 201925)

Planens utnyttingsgrad: 60 %BYA (98101)

Type virksomheter/bransjer: 4 bedrifter,
Varehandel, bilverksted, Bygge og
anleggsvirksomhet, Forretningsmessig
tjenesteyting

Ansatte innenfor næringsområde: 39

Ansatte pr daa næringsareal: 0,67

Nærhet til transportinfrastruktur: Skeiane
stasjon, godsterminalen og sykkelavstand,
gangforbindelse sentrum

Pågående plan- byggeprosesser:

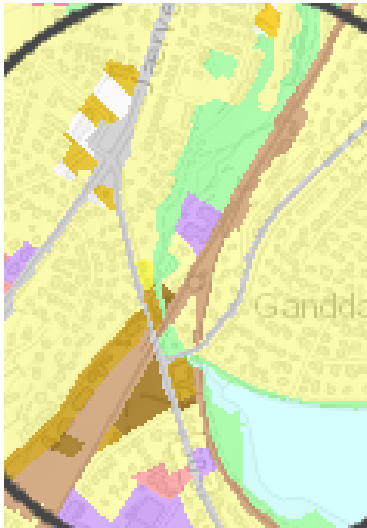
Pågående detaljregulering for midtre og søndre
del

Utviklingsmuligheter:

Næringsområdet har i dag en reell utnyttelse på 50% BRA. Overordnede føringer åpner opp for en utnyttelse på 60-140% BRA og det er derfor rom for å øke næringsbebyggelsen innenfor området.

Nord i næringsområdet ble det i 2020 vedtatt en reguleringsplan som åpner opp for en utnyttelse på 200%. Dette prosjektet er nå ferdig bygd og det er derfor ikke rom til videre utnyttelse i nord.

Bolighus midt i området er registret
kulturminne/SEFRAK B.



Figur 26 Ganddal sentrum med tilliggende områder

Utviklingsmuligheter

Næringsområdet er delt inn i mange mindre delområder. De ulike delene har ulik utnyttelsesgrad på 79%, 3%, 36%, 59% og 0%. Overordnede føringer åpner for en utnyttelse på 60-140% BRA.

Ganddal sentrum med tilliggende områder

Areal: ca10 daa

Planstatus: Flere godkjente planer: 1972, 2001

Planid: 99101, 7005, 77140 mfl

Planens utnyttingsgrad: 40% tomtestørrelse (7005)

Type virksomheter/bransjer: Annen tjenesteyting, Undervisning, Transport og lagring

Ansatte innenfor næringsområde: ca120

Ansatte pr daa næringsareal: ca12

Nærhet til transportinfrastruktur: Ganddal stasjon, godsterminalen, bussrute, sykkelavstand

Pågående plan- og byggeprosesser:

Vendespor skal etableres

KDP Dobbeltspor pågår

Detaljregulering utvidelse Prix dagligvare/bolig





Figur 27 Skei

Utviklingsmuligheter

Overordnede føringer åpner opp for en utnyttelse på 60-140% BRA for næringsområdet Skei. Området har i dag en utnyttelse på 29%.

Skei

Areal: 7,3 daa

Planstatus: godkjent plan 1979, 1989, 2009.

Planid: 2003131, 86104, 7624

Planens utnyttingsgrad: 50%TU (86104)

Type virksomheter/bransjer: 1 bedrift, Overnatting og servicevirksomhet

Ansatte innenfor næringsområde: 4

Ansatte pr daa næringsareal: 0,54

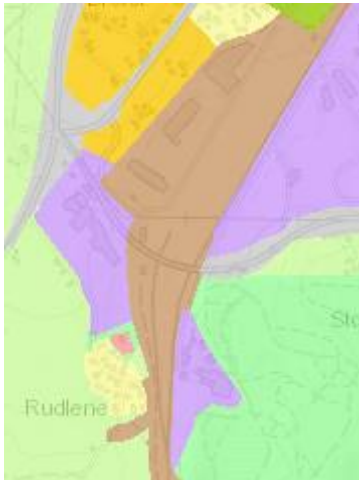
Nærhet til transportinfrastruktur: Bussrute Jærveien, sykkelavstand, gangforbindelser

Pågående plan- og byggeprosesser:

Ingen på området, men boligutbygging i nærliggende område



Figur 28 Godsterminalen/Skjæveland



**Utviklingsmuligheter
Godsterminalen/Skjæveland:**

Den samlede utnyttelsen innenfor næringsområdet er i dag 14% BRA, dette er et stykke unna 40-100% som overordnede føringer åpner opp for. 86% av næringsområdet er i dag ubebygd, noe av dette går med til vegareal ol., men det er fremdeles store arealer som ikke er bebygd.

Godsterminalen

Areal: 424,1

Planstatus: godkjent plan 2001, 2004, 2005, 2006, 2007, 2012, 2014

Planid: 97302-03, 97102, 2003114, 2005132, 2007132, 2001312-01, 2001112

Planens utnyttingsgrad: ulike (se hver plan)

Type virksomheter/bransjer: 12 bedrifter; Transport og lagring, servicevirksomhet, Industri

Ansatte innenfor næringsområde: 347

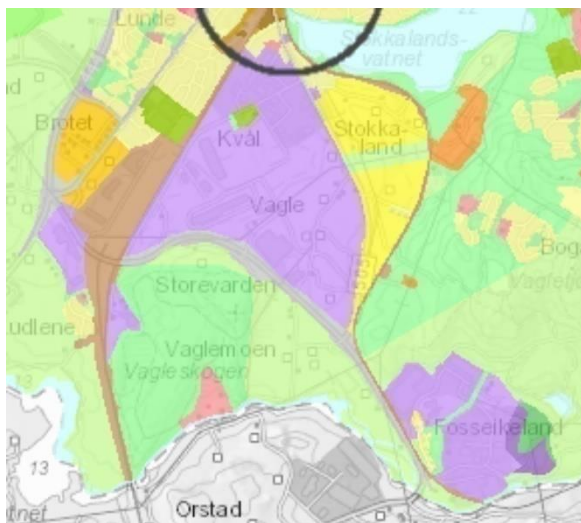
Ansatte pr daa næringsareal: 0,82

Nærhet til transportinfrastruktur: Jernbanen, Rv 444, fv 505, bussrute

Pågående plan- og byggeprosesser:

Ingen





Figur 29 Vagle og Foss-Eikeland

Utviklingsmuligheter Vagle:

Vagle/Kvål har i dag en utnyttelse på 14% BRA, dette er et godt stykke unna 40-100% som føringene i kommuneplanen og regionalplanen åpner opp for. Det er i dag kun den nordre delen og deler av området i sør som er bebygd. Utover dette er det store deler av næringsområdet som er ubebygd, og innenfor dette arealet er det store muligheter for å utvikle næringsområdet.

Utviklingsmuligheter Foss-Eikeland:

De to delområdene i Foss-Eikeland har en utnyttelse på 43% BRA og 9% BRA. Overordnede føringer åpner for en utnyttelse på 40-100% BRA og det er derfor rom for mer næringsbebyggelse innenfor rammene. 70% og 88% av delområdene er i dag ubebygd, noe av dette brukes til vegareal ol., men det er fremdeles store arealer som ikke er utnyttet i dag. Innenfor næringsområdet er det derfor store muligheter for fortetting og etablering av ny næringsbebyggelse.

Vagle og Foss-Eikeland (inkl Skjæveland)

Areal: 1334,2 daa

Planstatus: godkjent plan 1980, 1996, 2010, 2014, 2015, 2020

Planid: 2010127, 2010327-01, 2016128, 79115, 2012123, 87317-01, 87117,

Planens utnyttingsgrad: 60% BRA (2016128)

Type virksomheter/bransjer: 56 bedrifter; Bygge og anleggsvirksomhet, Industri, Faglig vitenskapelig og teknisk tjenesteyting, Forretningsmessig tjenesteyting, Varehandel, bilverksted, Omsetning og drift av fast eiendom, Transport og lagring

Ansatte innenfor næringsområde: 1459

Ansatte pr daa næringsareal: 1,1

Nærhet til transportinfrastruktur

Jernbane, fremtidig tverrforbindelse til E39, bussrute, fv 505, rv 444

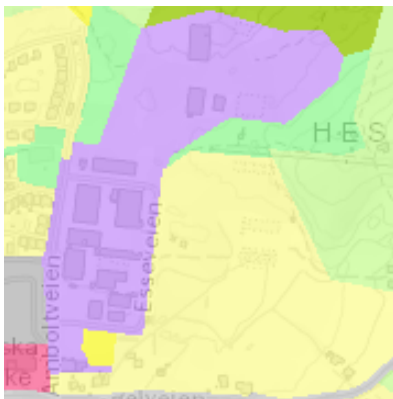
Pågående plan- og byggeprosesser:

Innspill kommuneplan utvidelse Foss-Eikeland

Pågående detaljplan i sør (FE)

To pågående detaljreguleringsplaner på Vagle





Figur 30 Hesthammer/Hommersåk

Utviklingsmuligheter

Næringsområdet har i dag en utnyttelse på 18% BRA, noe som er et godt stykke unna 40-100% som overordnede føringer åpner opp for. Det er dermed teoretisk sett store muligheter for fortetting av næringsområdet. Der er flere ledige arealer/tomter til ny næring her.

Hesthammer/Hommersåk

Areal: 63,3 daa

Planstatus: godkjent plan 1980, 2017,

Planid: 78116, 2012122

Planens utnyttingsgrad: 50%TU (78116)

Type virksomheter/bransjer: 4 bedrifter, Lager, transport, Varehandel, bilverksted, Bygge og anleggsvirksomhet

Ansatte innenfor næringsområde: 28

Ansatte pr daa næringsareal: 0,44

Nærhet til transportinfrastruktur: FV 516

Pågående plan- og byggeprosesser: Tomteselskapet eier området, salg pågår – ca 40% gjenstår. Lokale mindre bedrifter.





Figur 31 Kaiveien/Hommersåk

Utviklingsmuligheter

Området har i dag en utnyttelse på 44% BRA. Overordnede føringer åpner opp for en utnyttelse på 40-100% BRA for næringsområdet. Dette tilsier at det er teoretisk rom for mer næringsbebyggelse innenfor området.

Kaiveien/Hommersåk

Areal: 7,9 daa

Planstatus: godkjent plan 2006

Planid: 2003113

Planens utnyttingsgrad: sjekk plan 2003113

Type virksomheter/bransjer: 2 bedrifter, kontor, Helse og sosialtjenester

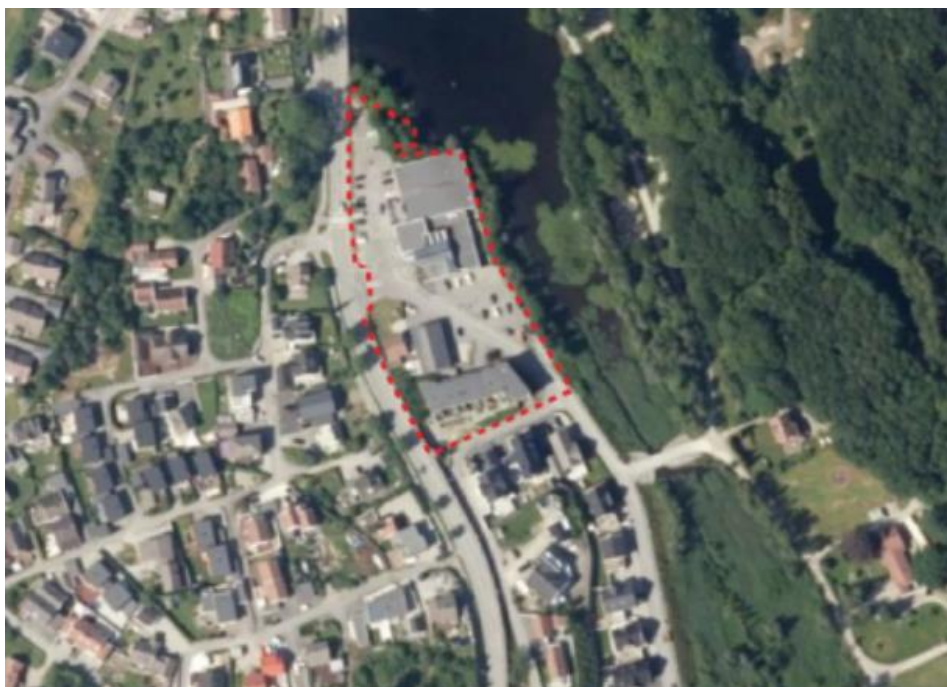
Ansatte innenfor næringsområde: 21

Ansatte pr daa næringsareal: 2,65

Nærhet til transportinfrastruktur: FV 516

Pågående plan- og byggeprosesser:

Ingen



6.5. Fortetningsmuligheter innenfor eksisterende områder

Her legges konklusjonene i Asplan Viaks studie fram. Næringsområder for kategori 1 har sterk grønnfarge, kategori 2 middels grønnfarge og kategori 3 har lys grønnfarge.

Rapporten konkluderer med at det er det store muligheter for å videreutvikle næringsarealene i Sandes kommune gjennom fortetting og transformasjon i eksisterende næringsområder.

Felles for de fleste av områdene er at reguleringsplanene er gamle, uoversiktlige og har utdaterte bestemmelser om utnyttelsesgrad. For å få til en videreutvikling/fortetting er man derfor i mange tilfeller avhengig av en omregulering.

Område	Nærings-kategori	Konklusjon
Lura Nord/ Stokkastø	2	Det er store muligheter for å fortette/utvikle Lura Nord/ Stokkastø ved å bygge ut på eksisterende overflateparkering/utendørs lagring, spesielt innenfor det vestre delområdet. Her er det større sammenhengende ubebygde arealer med gode muligheter for fortetting. Den største muligheten for utvikling er likevel å dra synergieffekter av pågående transformasjonsprosesser i nærområdet.
Stokka/ Lura vest a	1	Det er begrensede muligheter for fortetting innenfor næringsområdet slik det er i dag. Det kan derimot leggs opp til vesentlig høyere tetthet enn eksisterende situasjon og den største muligheten for utvikling av området er gjennom transformasjon.
Stokka/ Lura vest b	2	Store deler av næringsområdet brukes til overflateparkering og utendørs lagring, noe av dette arealet har potensiale for fortetting og videreutvikling. Det er i dag fire ubebygde tomter innenfor næringsområdet med stort potensiale for ny næringsbebyggelse. Regionalplanens bestemmelse om begrenset varehandelvirksomhet på Kvadrat, legger begrensninger på utvidelse av kjøpesenterarealet i den søndre delen av næringsområdet

Forussletta a	1	Det er begrensede muligheter for fortetting innenfor næringsområdet slik det er i dag. Det kan derimot leggs opp til vesentlig høyere tetthet enn eksisterende situasjon og den største muligheten for utvikling av området er gjennom transformasjon.
Forussletta b	2	Det er begrensede muligheter for fortetting innenfor næringsområdet slik det er i dag. Det kan derimot leggs opp til vesentlig høyere tetthet enn eksisterende situasjon og den største muligheten for utvikling av området er gjennom transformasjon.
Sven Kvia	2	Det er store muligheter for å videreutvikle/fortette næringsområdet. Både ved å bygge ut på eksisterende overflateparkering/utendørs lagring, på større ubebygde arealer innenfor næringsområdet (noe av dette er registrert myr som kan være utfordrende å utvikle) og gjennom transformasjon.
Vibemyr	2	Det er ingen store sammenhengende ledige områder innenfor næringsområdet i dag. Det er derimot en del ubebygd areal som brukes til overflateparkering og utendørs lagring, og det er gode muligheter for å bygge ut på disse. Det er samtidig store muligheter for å dra synergieffekter av pågående transformasjonsprosesser i nærområdet og transformere byggene innenfor næringsområdet. Det kan leggs opp til vesentlig høyere tetthet enn eksisterende situasjon og dette kan sikres gjennom en transformasjonsprosess.
Larsamyrå	3	Det er store muligheter for å fortette innenfor næringsområdet ved å bygge ut og på arealer som brukes til overflateparkering og utendørs lagring. Samtidig er det en ledig tomt innenfor næringsområdet med muligheter for nytt næringsbygg.
Soma	3	Det er gode muligheter for fortetting av næringsarealet, både på ledig areal og overflateparkeringsplasser og

Hoveveien		areal til utendørs lagring. En fortettingsprosess vil med stor sannsynlighet være avhengig av en omregulering.
	2	Det er gode muligheter for å bygge ut/fortette på areal som i dag brukes til overflateparkering og utendørs lagring. Det er også store muligheter for å øke næringsbebyggelsen innenfor området gjennom transformasjon av eksisterende boligområde og/eller næringsbebyggelse.
Kvelluren	2	Det er muligheter for å fortette/bygge ut på arealer som brukes til overflateparkering og utendørs lagring i dag, dette gjelder spesielt for det vestre delområdet.
Skei	2	Det er gode muligheter for utvikling av næringsområdet. Det finnes i dag et ledig areal med muligheter for nytt næringsbygg. Den største muligheten for utvikling er derimot å transformere hele den søndre delen av næringsområdet, en begrensning her er likevel tomtens smale størrelse, samt hensynet til Jærveien og friområde.
Ganddal +	2	Det er gode muligheter for utvikling av næringsområdet både innenfor eksisterende bebyggelse og ledig areal på østsiden av jernbanen. Det er likevel utfordringer innenfor området som legger begrensinger for å få utviklet området i dag. Store deler av området er uregulert. Videre er området omfattet av hensynssone med krav om felles planlegging og bestemmelsesområde Ganddal lokalsenter, området krever derfor en felles plan og er avhengig av prosessen med dobbeltspor på Jærbanen.
Vagle	3	Det er store muligheter for mer næringsbebyggelse innenfor næringsområdet. Utviklingsmulighetene for området kan deles inn i to. I den nordre delen kan området utvikles gjennom fortetting og transformasjon, mens det på den søndre delen kan utvikles på store ledige arealer. Området har en oppdatert områdeplan og utvikles i tråd med denne. Planen har krav om detaljplan

Skjæveland/ godsterminalen	3	for delområdene og uregulerte delområder må reguleres før videre utvikling.
		Deler av området er i dag en godsterminal, og videreutviklingen av dette området er avhengig av ønsket utvikling for denne. Utover dette brukes deler av området til utendørs lagring, hvor det vil kunne være muligheter for å fortette noe areal.
Foss Eikeland	3	Det er store ubebygde arealer innenfor næringsområdet med gode muligheter for ny næringsbebyggelse.
Hesthammeren	3	Det er store muligheter for å fortette næringsområdet ved å utvikle ledige/ubebygde tomter i den nordre delen av området.
Hommersåk	3	Det er små muligheter for å fortette næringsområdet i dag. Det er noe areal som brukes til overflateparkering og som potensielt kunne vært brukt til utvidelse av eksisterende næringsbygg. Disse arealene er likevel relativt små, og utvidelsesmulighetene er derfor noe begrenset.

6.6. Oppsummering nøkkeltall for næringsareal i kommunen

Under vises en oppsummering av næringsarealene som er presentert i foregående kapittel.

Oversikten viser hvordan næringsarealene slår inn på sentrale kriterier.

Kriteriene som er valgt er:

- Næringskategorier – antall bransjer i områder: Kriteriet sier noe om kompleksiteten av næringsvirksomhet i et område. Består virksomhetene i all hovedsak av en og samme næringskategori, er området mer «rendyrket».
- Lokalisering: Ligger området innenfor eller utenfor prioritert byutviklingsakse og hva er tilbudet av transportinfrastruktur
- Tetthet av ansatt pr daa avsatt næringsareal/kombinert areal: Angir grovt hvor mange som er ansatt innenfor området
- Detaljplanens utnyttingsgrad: Angir hvor høy utnyttelse det er av området – hvor høyt og tett tillates det bygd. Reell utnyttelse er dagens kartlagte utnyttelse.
- Overordnede føringer i kategori og utnyttelse: Her legges inn føringer fra overordnede planer, for å få fram om det er samsvar mellom kart og terreng: I hvilken grad er det samsvar mellom overordnede føringer og dagens reelle bruk av området.

Område	Nærings- kategori Antall bransjer/ virksomheter	Lokaliser- ing	Tetthet ansatte (pr daa nærings areal)	Planens utnyttings grad Reell utnyttelses- grad (..)	Over- ordnet føring for kate- gori og utnytt- else
Sandnes sentrum # 1 Langgatakvarterale # 2 Ruten og havneparken # 3 Vågsgjerd # 4 Sentrum sør # 5 Østsiden av Vågen	Detaljhandel, kat 1 Kat 1 , noe 2 Detaljhandel Kat 1, Detaljhandel, kat 1	Hovedsenter Kollektivknute- punkt Jærbanen Bussvei Bybussruter Gang- forbindelser	8,22 13 1,96 3,65 3,22	Det er angitt max andel bolig, og min. andel næring i bestemmelsene for KDP sentrum.	Kat 1
Stokka	1,2,3 + detaljhandel 292 bransjer/ virksomheter	Innenfor byaksen G/S/K + E39	11,25	80% (35% og 49%)	Kat 1 IKDP: 100- 300% Kat 2 70- 190%
Vibemyr	1,2,3 + detaljhandel	Innenfor byaksen	8,25	50% (48%)	Kat 2

	61 bransjer/ virksomheter	G/S/K + E39			60- 140% BRA
Forussletta	1,2,3 + litt detaljhandel 24 bransjer/ virksomheter	Innenfor byaksen G/S/K + E39	5	A:50% (52%) B: (51%)	IKDP: Kat 1 100- 300% BRA Kat 2: 70- 190%
Lura nord	1,2,3 + litt detaljhandel 22 bransjer/ virksomheter	Innenfor byaksen G/S/K	6,5	50% (42 og 65%)	Kat 2 60- 140%
Larsamyrå	I all hovedsak kat 2 , men og kontor og handel 22 bransjer/ virksomheter	Utenfor byutviklingsakse Nær E39	9,4	50% (39%)	Kat 3 40- 100% BRA
Stangeland (Soma)	1,2,3 61 bransjer/ virksomheter	Utenfor byutviklingsakse Nær E39 og RV44	6,1	Flere planer med ulik utnyttelse (17-82%)	Kat 3 40- 100% BRA
Sven Kvía	I all hovedsak kat 2 5 bransjer/ virksomheter	Innenfor byaksen G/S/K Nær E39	3,4	50% (23%)	Kat 2 60- 140%
Kvelluren	Kat 2 8 bransjer/ virksomheter	Utenfor byaksen Nær E39 G/S/K Skeiane stasjon Gods- terminalen Randsone sentrum	7,3	Flere planer med ulik utnyttelse (21-46%)	Kat 2 60- 140% BRA
Hoveveien	Kat 2 plasskrevende varer Detaljhandel 4 bransjer/ virksomheter	Delvis innenfor byutviklingsakse E39 G/S/K Skeiane stasjon Gods- terminalen Randsone sentrum	0,67	60% (50%)	Kat 2 60- 140% BRA

Ganddal sentrum m/tilliggende områder	Detaljhandel, noe kat 2 og 3	Innenfor byutviklingsakse E39 Fremtidig tverr forbindelse Foss-Eikeland- Bråstein Ganddal stasjon Buss	12	Flere planer med ulik utnyttelse (0-79%)	Kat 2 60- 140% BRA
Skei	Detaljhandel	Utenfor byutviklingsakse Bussrute, sykkelavstand	0,54	50% (29%)	Kat 2 60- 140% BRA
Skjæveland med godsterminalen	Kat 3 og 2 12 bransjer/ virksomheter	Utenfor byutviklingsakse Gods Terminalen RV44	0,82	Flere planer med ulik utnyttelse	Kat 3 40- 100% BRA
Vagle og Foss Eikeland	Kat 1,2,3 56 bedrifter/ bransjer	Utenfor byutviklingsakse E39 Fremtidig tverr forbindelse Foss-Eikeland- Bråstein 505-RV44	1,1	Flere planer 60% (14%-43%)	Kat 3 40- 100% BRA
Hommersåkveien/ Hommersåk	Detaljhandel og kat 2 bransjer/ virksomheter	Utenfor byutviklingsakse FV 516 Nær Hommersåk sentrum	2,65	100% (44 %)	Kat 3 40- 100% BRA
Hesthammer/ Hommersåk	Kat 2	Utenfor byutviklingsakse Nær Hommersåk sentrum	0,44	50% (18%)	Kat 3 40- 100% BRA
Område	Næringskategori	Lokalisering	Tetthet ansatte (pr daa nærings areal)	Planens utnyttings grad Reell utnyttelses- grad (..)	Over- ordnet føring for kategori og utnytt- else

7. Strategiske grep for næringsareal

7.1. Oppsummering og vurdering

Generelt viser sammenstillingen at det er et sammensatt næringsliv vi ser mange steder, alle næringskategoriene finnes innenfor de fleste områder, i større eller mindre grad.

Næringskategorier

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

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

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

Det er pr i dag ingen store ledige arealer for kategori 3 som rommer virksomhet innenfor de nye grønne, kraftkrevende næringene.

Lokalisering og transportinfrastruktur

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

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

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

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

Tetthet av ansatte og arealutnyttelse i området

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

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

De fleste andre områdene har en arealutnyttelse mellom 40 og 60%. Som oversikten viser er det stort spennvidde i ansatte pr daa: Vibemyr har en utnyttelse på 50% og en ansatte tetthet på 8,25 mens Vagle har en arealutnyttelse på 60% og tetthet av ansatte på 1,1. Dette henger også sammen med eiendomsstruktur, næringskategorier og lokalisering, som er andre variabler som spiller inn.

Overordnete planer åpner for en utnyttelse som langt overstiger dagens arealutnyttelse.

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

En vil peke på at utnyttelsesgrad og kategorisering er en teoretisk måte å forstå næringsvirksomhet på, på dette overordnete plannivået. I virkeligheten er dette mye mer nyansert. Det vil være behov for å balansere næring og boligbehov. Utredninger som ivaretar stedstilpasning og spennet i utnyttelsesgrader, må gjennomføres for å konkretisere en forsterket byutvikling i byaksen. Utbygging i områdene med høyest utnyttelse må også ses opp mot sentrums- og knutepunktsutvikling.

7.2. Generelle strategier for næringsareal

På bakgrunn av oppsummering og vurderinger i dette fagnotatet vil en foreslå følgende strategier for næringsareal i Sandnes:

Sikre nye og eksisterende aktører riktig lokalisering i Sandnes kommune

Tilby næringsarealer i Sandnes sentrum for å kunne imøtekomme behovene til større og mindre aktører innenfor kategori 1

Utnytte og øke kapasiteten i eksisterende områder i byaksen som har potensialer for økt kapasitet, særlig for kategori 2 med tilhørende kontorvirksomhet

Legge inn nye arealer for å kunne svar på nye næringers arealbehov, særlig kategori 3

Bygge opp om kulturminner og kulturmiljøer for å forsterke attraktiviteten rundt viktige næringsvirksomheter (særlig handel og reiseliv)

Litteraturliste

Finansdepartementet (2021): *Perspektivmeldingen* - Meld. St. 14 (2020–2021)

Kommunal- og Moderniseringsdepartementet (2021): *Regionale utviklingstrekk 2021*. Rapport.

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/regionale-utviklingstrekk-2021/id2847260/?ch=1>

Kulturdepartementet (2019): *Noreg som attraktiv kulturdestinasjon. Strategi for kultur og reiseliv*. Meld. St. 8, 2018-2019.

Vista analyse (2021): *Lærdommer fra gode vertskommuner for næringsutvikling*. Rapport 03-2021.

Toftdahl, H m.fl (2018): *Handelsanalyse. Sandnes kommune. Kunnskapsgrunnlag for ny kommune- og byplan*. Rapport Vista analyse.

Trondheimsregionen 2018: [Næringsarealer - Trondheimsregionen](#)