

# Utviklingsretninger

## Kommuneplan for Sandnes kommune 2027-2042

Fagnotat/2025

Samfunnsutvikling

# Innholdsfortegnelse

<b>SAMMENDRAG .....</b>	<b>3</b>
<b>1. INNLEDNING .....</b>	<b>5</b>
<b>2. MÅLSETTING .....</b>	<b>5</b>
<b>2.1 MÅL.....</b>	<b>5</b>
<b>3. PLANFAGLIGE RAMMER OG FØRINGER LAGT TIL GRUNN I ANALYSEN .....</b>	<b>5</b>
<b>3.1 PERSPEKTIVMELDINGEN .....</b>	<b>6</b>
<b>3.2 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER (SPR) FOR AREALBRUK OG MOBILITET, 2024.....</b>	<b>6</b>
<b>3.3 REGIONALPLAN FOR JÆREN OG SØRE RYFYLKE, 2023 .....</b>	<b>6</b>
<b>4. AREALBRUK.....</b>	<b>7</b>
<b>5. TRANSPORT OG MOBILITET .....</b>	<b>8</b>
<b>6. ANALYSEOMRÅDER .....</b>	<b>12</b>
<b>6.1 AVGRENSNING AV SAMLET ANALYSEOMRÅDE .....</b>	<b>12</b>
<b>6.2 INNDELING I 5 ANALYSEOMRÅDER .....</b>	<b>12</b>
<b>7. ANALYSER OG VURDERING AV KONSEKVENSER.....</b>	<b>14</b>
<b>7.1 HVORDAN HAR VI VURDERT OMRÅDENE? .....</b>	<b>14</b>
<b>7.2 ANALYSER.....</b>	<b>15</b>
7.2.1 ANALYSEOMRÅDE 1 – STANGELAND OG TRONES .....	15
7.2.2 ANALYSEOMRÅDE 2 – GANDDAL OG SANDVED.....	18
7.2.3 ANALYSEOMRÅDE 3 – BOGAFJELL.....	21
7.2.4 ANALYSEOMRÅDE 4 – AUSTRÅTT.....	23
7.2.5 ANALYSEOMRÅDE 5 – VATNE OG GRAMSTAD.....	26
<b>8. ANBEFALING AV UTVIKLINGSRETNINGER I KOMMUNEPLAN 2027-2042 .....</b>	<b>27</b>
<b>8.1 OPPSUMMERING .....</b>	<b>27</b>
<b>8.2 ANBEFALINGER TIL NY KOMMUNEPLAN.....</b>	<b>28</b>
<b>9. SANDNES MOT 2060: SCENARIER FOR BYUTVIKLING .....</b>	<b>31</b>
<b>9.1 Kort om analysen .....</b>	<b>31</b>
<b>9.2 Sammenheng mellom «Utviklingsretninger i kommuneplan 2027-2042» og «Sandnes mot 2060 – Scenarier for byutvikling» .....</b>	<b>34</b>
9.2.1 Ulik rolle i kommuneplanarbeidet .....	34
9.2.2 Samme hovedretning.....	35

## SAMMENDRAG

Dette fagnotatet gir et kunnskapsgrunnlag for kommuneplan 2027-2042, og vurderer alternative utviklingsretninger for by- og arealutvikling i Sandnes kommune.

Utredningen har som mål å vurdere hvor Sandnes kan utvikles med boliger, næring og tjenester og sikre at utviklingen skjer i tråd med nasjonale, regionale og lokale mål og føringer. Utredningen skal gi innspill til en langsiktig arealutvikling som støtter en tilstrekkelig og balansert boligreserve i tråd med demografisk utvikling. Videre skal utredningen gi et grunnlag for oppdatering av kommuneplanens arealstrategi og arealplan med retningslinjer og bestemmelser.

Hovedstrukturen i gjeldende kommuneplan videreføres i kommuneplan 2027-2042 (jamfør planprogram for ny kommuneplan), men det er behov for å oppdatere og videreutvikle arealstrategien for kommende 15-års periode.

Utredningen omfatter fem analyseområder (Trones/Stangeland, Ganddal/Sandved, Bogafjell, Austrått og Vatne/Gramstad) og vurderer disse opp mot tema som mobilitet, boligreserve, fortetnings- og transformasjonspotensial, jordvern, blågrønne strukturer og kommunal bærekraft.

### Nøkkeldbudskap fra analysen<sup>1</sup>

- **Formål:** Gi et kunnskapsgrunnlag for kommuneplan 2027-2042 og vurdere alternative utviklingsretninger for Sandnes.
- **Metode:** SWOT-analyse og kriterieanalyse av fem analyseområder basert på dagens situasjon og tema som mobilitet, boligreserve, fortetningspotensial, jordvern, blågrønne strukturer, steds kvalitet og kommunal bærekraft.
- **Boligreserve:** Sandnes kommune har tilstrekkelig boligreserve for kommuneplanperioden, noe som understøtter å prioritere kompakt byutvikling og unngå nedbygging av landbruksjord og blågrønne strukturer.
- **Hovedfunn:**
  - **Ganddal/Sandved:** Analyseområdet har boligreserve, potensial for langsiktig fortetting, god tilgang til kollektivtransport og potensial for økt gange og sykling. Anbefales som ny utviklingsretning i ny kommuneplan 2027-2042. Avgrensning gjøres i videre arbeid med ny arealstrategi.
  - **Trones/Stangeland:** Lav boligreserve, men bør utredes for fortetting langs kollektivakser. I denne typer analyser skal det legges stor vekt på områdekvalitet, områdekarakter og hensyn til kulturmiljøer. Vurderinger av gjenbruk av eksisterende bebyggelse og hvordan disse kan inngå som en del av en fortetting og transformasjon skal være en viktig del av analysene.
  - **Bogafjell, Austrått og Vatne/Gramstad:** Med bakgrunn i SWOT og kriterieanalysene anbefales ikke områdene som alternative utviklingsretninger i kommuneplan 2027-2042. Deler av Austrått scorer høyt på flere relevante tema, men en videre utvikling i denne retningen utfordrer jordvern, jordvernmål og blågrønne strukturer og anbefales derfor ikke som utviklingsretning i kommuneplan 2027-2042. Austrått anbefales utredet og vurdert etter 2060. Boligreserve og boligbehov på kort og lang sikt bør være et relevant tema for om, og når det er behov for en utredning i denne retningen.

---

<sup>1</sup> KI er brukt som verktøy til å bearbeide tekst i avsnittet: Nøkkeldbudskap fra analysen. Teksten er gjennomgått og kvalitetssikret.

- **Strategisk retning:** Helheten i analysene peker mot å videreføre strategien om kompakt byutvikling med fortetting og transformasjon i sentrale og kollektivnære områder, og til områder med potensial for gange og sykkel. Byaksen anbefales videreført som strategisk retning. Ny bysone fra Sandnes sentrum til Ganddal anbefales som ny utviklingsretning i kommuneplan 2027-2042. Større utbygginger i LNF-områder, i blågrønne strukturer og i randsoner frarådes i denne kommuneplanperioden for å ivareta jordvern, naturmangfold, klimamål og sikre kvaliteter som er viktige for by- og stedsutvikling.
- **Langsiktig robusthet.** Scenariometodikk er benyttet for å drøfte hvordan ulike strategiske veivalg kan påvirke langsiktig arealutvikling når forutsetningene endres og usikkerheten øker. Anbefalingene i fagnotatet er også samordnet med langsiktige scenarier mot 2060, noe som styrker robustheten og anbefalingene i fagnotatet, og gir et samlet bedre grunnlag for anbefalinger om by- og tettstedsutvikling i Sandnes kommune.

# 1. INNLEDNING

Kommuneplanen er det overordnede styringsdokumentet for kommunens arealbruk og samfunnsutvikling. Den skal ta hensyn til både nasjonale og regionale føringer, samt lokale behov og mål. For å sikre at planen er begrunnet og fremtidsrettet, er det et krav i plan og bygningsloven § 4-1 at kommuneplanens arealstrategi og arealdel skal bygge på en vurdering av utviklingsmuligheter og utfordringer.

Kommunedirektøren er bedt om å vurdere alternative utviklingsretninger med kort og lang tidshorisonnt i ny kommuneplan 2027-2042.

Fagnotatet oppsummerer prosjektet: Alternative utviklingsretninger i kommuneplan 2027-2042.

## 2. MÅLSETTING

Denne utredningen skal belyse muligheter og begrensninger for utviklingsretninger, og hvilke konsekvenser de ulike retningene kan få. Kommuneplanperioden 2027-2042 er utredningens tidshorisonnt.

### 2.1 MÅL

Utredningen har som mål å:

- Vurdere hvor Sandnes kan vokse og utvikles med boliger, næring eller tjenester.
- Sikre at utviklingen skjer i tråd med nasjonale, regionale og lokale mål og føringer.
- Gi innspill til arealutvikling som kan understøtte tilstrekkelig og balansert boligreserve i tråd med demografisk utvikling.
- Gi et grunnlag for oppdatering av kommuneplanens arealstrategi og arealplan med retningslinjer og bestemmelser.

## 3. PLANFAGLIGE RAMMER OG FØRINGER LAGT TIL GRUNN I ANALYSEN

Viktige premisser for utredningen er nasjonale og regionale forventninger til kommunene om å planlegge for:

- Samordnet arealbruk med transportsystemet.
- Gode by- og bomiljø med nærhet til hverdagsfunksjoner.
- Klimavennlig og arealeffektiv utbygging.
- Arealutvikling i forhold til demografisk utvikling.

I kapittel 3 oppsummeres kort de viktigste nasjonale og regionale rammene og føringene kommunene forventes å ta hensyn til i sin langsiktige kommuneplanlegging.

Analysene skal ta utgangspunkt i føringer i gjeldende kommuneplan, kommuneplanens arealstrategi og vedtatt planprogram for kommuneplan 2027-2042.

Kommuneplanens arealstrategi gir viktige premisser for arealbruken og legger opp til fortetting og utbygging innenfra og ut, med fokus på sentrum og byaksen. I tillegg viser arealstrategien til moderat arealutvikling i lokalsentre. Lokalsentrene skal også bygges innenfra og ut. Hovedstrukturen i gjeldende kommuneplan blir stående, jamfør vedtatt planstrategi og planprogram.

### 3.1 PERSPEKTIVMELDINGEN

Meldingen gir et langsiktig bilde av utfordringer og muligheter for Norge frem mot 2060. Den fremhever særlig tre utfordringer:

1. Befolkningsutvikling og demografi – befolkningen blir eldre, og omsorgsoppgavene blir flere uten at det blir flere i yrkesaktiv alder til å utføre dem.

**For Sandnes kan dette bety** at selv om barne- og ungdomskullene fortsatt er relativt store sammenlignet med mange andre kommuner, må Sandnes forberede seg på en fremtid der også andelen eldre øker raskt. Dette betyr det må planlegges for økt press på helsetjenester og tilbud for eldre samtidig som kommunen opprettholder god kvalitet i offentlige tjenester som skole og barnehager. Relevante tiltak i denne analysen er langsiktig samfunns- og arealplanlegging.

2. Økte utgifter blant annet til helse og omsorg – Handlingsrommet i statsbudsjettet vil bli strammere og kommunesektoren må bruke ressursene smartere.

**For Sandnes kan dette bety** at kommunen må være enda mer bevisst på økonomisk bærekraft og vektlegge dette som en viktig faktor i sin langsiktige arealplanlegging.

3. Klima og omstilling – I perspektivmeldingen fremheves det at Norge må kutte utslipp og omstille økonomien.

**For Sandnes kan dette bety** fortsatt fokus på kompakt byutvikling, fremme sunn mobilitet og næringsutvikling for å gradvis omstille økonomien. Relevante tiltak i denne analysen er videreutvikling av vedtatt arealstrategi og fortsatt satsing på «Den kompakte byen».

### 3.2 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER (SPR) FOR AREALBRUK OG MOBILITET, 2024

De nye retningslinjene legger føringer for hvordan kommunene skal planlegge arealbruk og transport i tråd med nasjonale mål for klima, natur og bærekraftig utvikling.

Sandnes kommune, som er en del av byvekstavtalen for Nord-Jæren, må følge retningslinjene i kapittel 4 av SPR, som gjelder for regioner med større byer og høy utbyggingspress. Dette innebærer:

- Fortetting og transformasjon: Prioritere fortetting og transformasjon av eksisterende bolig- og næringsområder før nye utbyggingsområder tas i bruk.
- Mobilitet: Vektlegge potensiale for gange, sykling, kollektivreiser og minimering av transportbehovet ved lokalisering av nye utbyggingsområder.
- Bærekraftig arealbruk: Begrense nedbygging av natur- og jordbruksområder, og ivareta naturmangfold og karbonrike arealer.

### 3.3 REGIONALPLAN FOR JÆREN OG SØRE RYFYLKE, 2023

I regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke 2050 skisseres seks delmål for en bærekraftig regional politikk: «Enklere hverdag, konkurransekraft, livskraftige nabolag, levende sentrumsområder, varige naturressurser og regionalt samarbeid».

I regionalplanen har bybåndet Sandnes-Stavanger, sammen med Bryne, høyest regional prioritet for utvikling, og er regionens tyngdepunkter for bolig og næring. Utover bybåndet skal det prioriteres fortetting og transformasjon rundt de prioriterte sentrene i senterstrukturen vist i figur 1. Potensialet for fortetting og transformasjon skal utnyttes før det omdisponeres nye arealer til utbyggingsformål.

Hovedstrukturen i kommuneplan for Sandnes kommune og vedtatt arealstrategi bygger opp om, og samsvarer godt med føringene og rammene lagt i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.



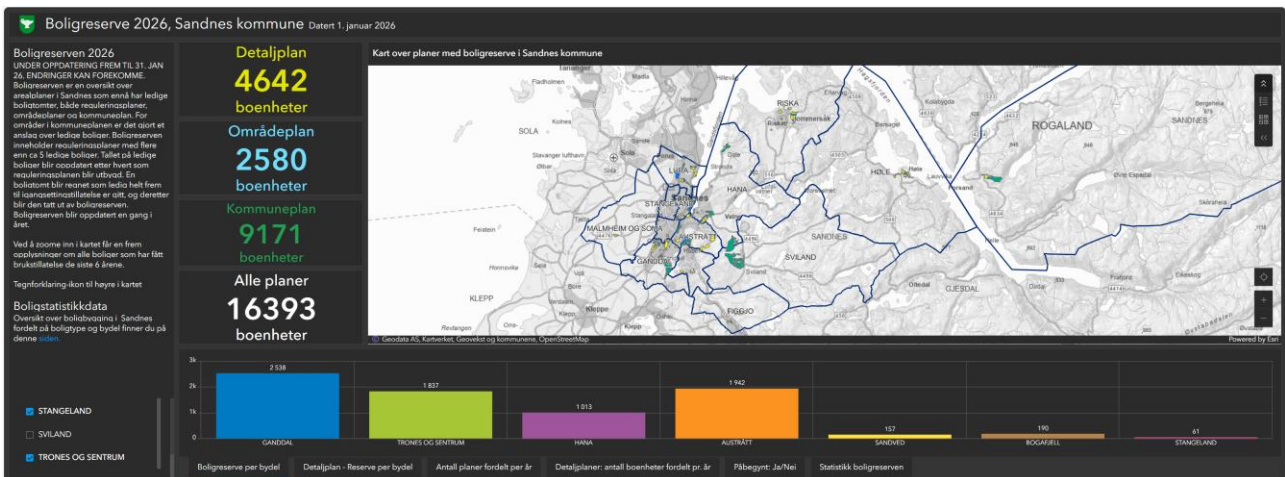
Figur 1 Regionalt prioriterte utviklingsområder. Illustrasjon fra Regionalplanen

## 4. AREALBRUK

For kommunens planlegging er det viktig å ha oversikt over ledig boligkapasitet og kunnskap om arealene.

Denne type kunnskap finnes blant annet i boligreserven: [BoligreserveDashboard2026](#)

Illustrasjonen under oppsummerer boligreserven per 1. januar 2026 for hele kommunen. Illustrasjonen under viser også de bydelene som har mest relevans for denne analysen. Gå inn på lenken over for flere detaljer og oversikt for alle bydeler i Sandnes kommune.



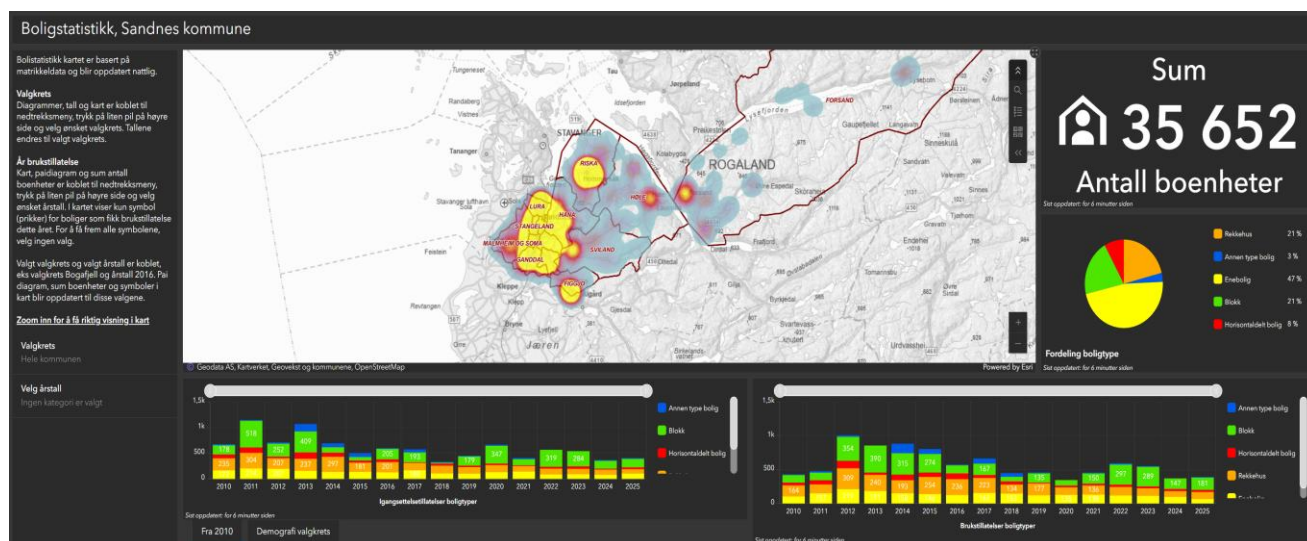
Boligreserven er Sandnes kommunes oversikt over alle reguleringsplaner og alle godkjente utbyggingsområder, og hvor i kommunene utbyggingsområdene ligger. Boligreserven er et uttrykk for restkapasitet innenfor vedtatte planer på alle plannivå. Boligreserven oppdateres i begynnelsen av hvert år.

Innenfor områdene i denne analysen er det bydelen Ganddal, Hana og Austrått som har størst boligreserve.

Boligreserven viser ikke «eplehagefortetting»<sup>2</sup>. Det skjer en del byggeaktivitet i områder som ikke ligger i boligreserven. Ikke bare «eplehagefortetting», men også andre enkeltprosjekter som boligfornyelse, små reguleringsendringer og bygging i landbruksområder. Anslagsvis skjer ca. en tredjedel av boligbyggingen utenfor boligreserven i enkelte bydeler.

I illustrasjonen under vises boligstatistikken for Sandnes fra 2010 til i dag. Diagrammet viser at Sandnes kommune per i dag har 35652 boliger, hvor boligtettheten er størst og viser fordelingen av ulike boligtyper. Se boligstatistikk for mer informasjon: [BoligValgkrets](#)

Boligmassen består av 47% eneboliger, 21% rekkehus og 8% tomannsboliger. Til sammen utgjør dette 76% av den totale boligmassen. Det er 21% leiligheter i blokkbebyggelse.



Boligreserven og boligsammensetningen gir et faktabasert grunnlag for analysen. Boligreserven viser blant annet hvor mange boliger som allerede er regulert eller planlagt, men ikke bygget. Dette er viktig for å vurdere om det er behov for nye utbyggingsområder, eller om eksisterende reserve dekker fremtidig etterspørsel for kommunen samlet, og hvor stor reserven er i de områder som støtter opp om mål og retning for langsiktig arealutvikling i vedtatt kommuneplan. Boligreserven kan være med å underbygge at kommunens arealstrategi blir mest mulig realistisk i forhold til gjennomføring og markedets ønske om å investere i nye boliger. Et sentralt spørsmål til videre arbeid kan være om boligreserven er lokalisert riktig i forhold til arealstrategien.

Statistikk om boligtyper (eneboliger, rekkehus, leiligheter med mer) og størrelser gir blant annet innsikt i om dagens og planlagte boliger samsvarer med demografiske trender – for eksempel flere eldre og mindre husholdninger. Når Sandnes i større grad skal fortette og transformere mer sentralt, innebærer det også behov for kunnskap om hvor og hvordan kommunene kan legge til rette varierte boligtyper og en annen boligsammensetning som ivaretar fremtidige behov og demografiske endringer.

## 5. TRANSPORT OG MOBILITET

Sandnes kommune står overfor både betydelige utfordringer, men også muligheter knyttet til bilbruk og reisevaner. Med en reisemiddelfordeling<sup>3</sup> per 2022/2023 hvor bilandelen av totalt antall reiser er 66%,

<sup>2</sup> «Eplehagefortetting»: Å dele opp og bygge flere boliger på store, etablerte boligtomter i eksisterende boligområder. Vanligvis gjennom oppføring av mindre eneboliger, tomannsboliger eller rekkehus i hager som tidligere hadde en bolig.

<sup>3</sup> Reisemiddelfordeling betyr hvordan reiser fordeler seg på ulike transportmidler, vanligvis uttrykt i prosent av totalt antall reiser, som gjøres med bil (fører og passasjer), kollektivtransport (buss, tog, trikk, t-bane), sykkel og gange.

andelen som går er 18%, kollektivandelen er 8% og sykkelandelen er kun 6%, er det et mål å redusere bilavhengigheten og fremme bærekraftige transportalternativer. Kommunen har satt som mål å oppnå nullvekst i personbilreiser frem mot 2035, noe som krever både investeringer i infrastruktur og endringer i innbyggernes reisevaner. Samtidig har ulike deler av kommunen svært ulike forutsetninger for å nå målene om å øke andelen gående, syklende og kollektivreisende. For å få bedre innsikt har forskningsinstituttet NORCE på oppdrag for Sandnes kommune undersøkt potensiale for gange, sykkel og kollektiv. Analysen er gjort med bakgrunn i tidligere reisevanedata om hvor innbyggernes reiser startet og slutter, reisens lengde og reisemiddel som er benyttet. Potensial for endring er identifiserte turer med bil som enklest kan overføres til andre transportformer etter følgende metode:

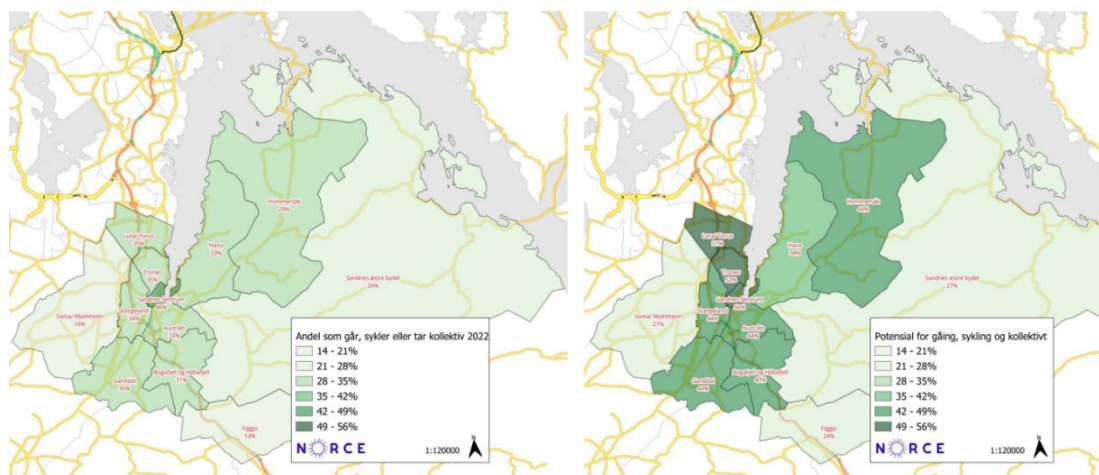
- Korte turer (under 1 km) som kan overføres til gange
- Korte turer (1-3 km) som kan overføres til sykkel
- Korte turer (3-5 km) som kan overføres til elsykkel
- Turer langs akser med god kollektivdekning som kan overføres til kollektivtransport

Figuren til venstre under viser andelen som gikk, syklet eller reiste kollektivt i 2022/23. Figuren til høyre viser beregnet potensial for å øke andelen. Analysen viser at Sandnes har betydelig utnyttet potensial for alternative reiseformer til bil.

Analysen viser at det er størst potensial for å øke andelen gange, sykkel og kollektivreiser i de sentrale bydelene, særlig Lura/Forus og Trones hvor potensialet er over 15% sammenlignet med dagens andel. Sandnes sentrum, Austrått, Stangeland og Ganddal har alle et potensial for økt andel miljøvennlige transportformer på ca. 10%.

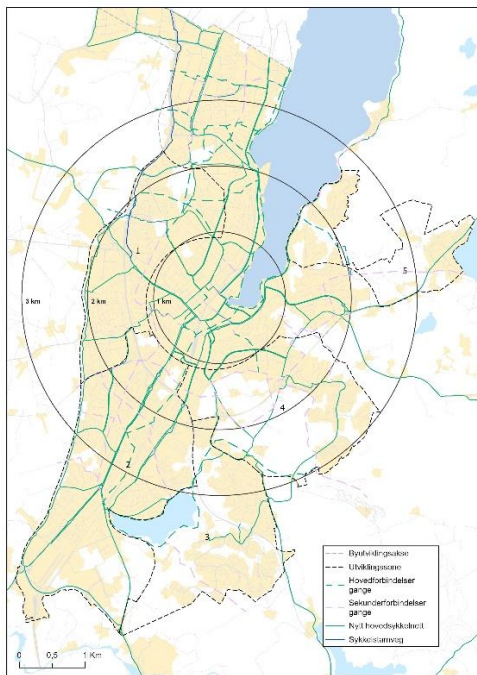
## Andel som går/sykler eller tar kollektiv og potensial 22/23 etter bostedssone

NORCE



Etablering av et mer helhetlig nett tilrettelagt for gående og syklende, ferdigstille bussveien og videreutvikling av Jærbanen med dobbeltspor og stasjonsoppgradering vil være viktig for å hente ut potensialet i de sentrale bydelene.

Statistikk for reisemiddelfordeling brukes i denne utredningen for å forstå reisevaner, og anbefalinger av framtidige utviklingsretninger som kan påvirke valg av transportmidler.

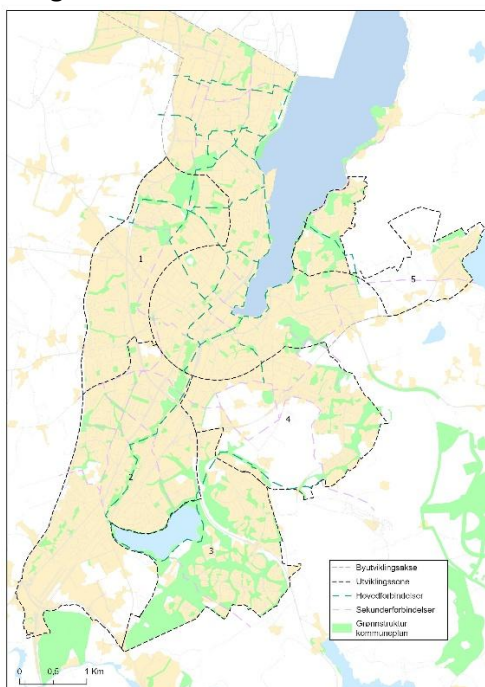


		
1 km =	10-15 min	5 min
2 km =	20-30 min	10 min
3 km =	30-45 min	15 min

Figur 3. Gå- og sykkelavstand til Sandnes sentrum

Flere bydeler og områder er i gå- og sykkelavstand til Sandnes sentrum. Vatnekrossen ligger nærmest sentrum, dernest Lura på rett over 2 km. Avstanden til Ganddal er rett over 3 km. Dette er avstander som i figuren vises i luftlinje og gjenspeiler ikke nødvendigvis topografien. For noen områder vil terreng og stigning gjøre avstanden noe lengre og turen tyngre. Topografi og fysisk utforming av omgivelsene spiller en rolle når en skal velge å gå og sykle.

### Gange som mobilitetsform



Figur 7. Hovednett for gående

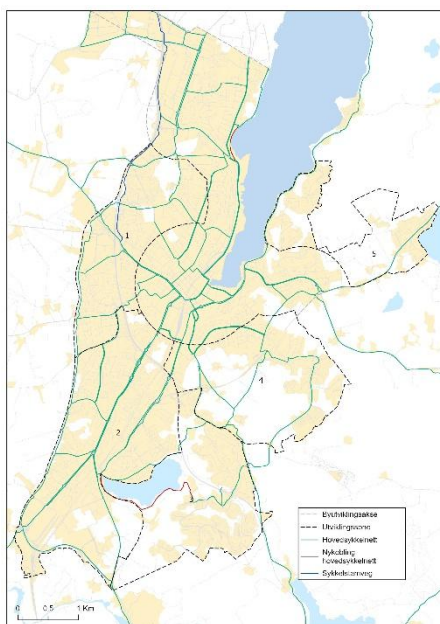
Kjennetegn og fordeler:

- **Gange er den mest grunnleggende mobilitetsformen** og utgjør en viktig del av alle daglige reiser. Det kan være gange som hoved transportform, eller det kan være gange som en viktig del av en kombinert reise – for eksempel en kollektivreise. Ifølge Helge Hillnhutter (Mobilitet til fots og med

kollektivtrafikk, [Kollektivkonferansen 2019](#)) er gange ikke bare en transportform, men også en menneskelig adferd som er sterkt påvirket av omgivelsene. Omgivelsene påvirker hvordan vi opplever tid, distanse og hastighet. Attraktive byrom og omgivelser kan få en rute til å føles kortere og mer behagelig, mens ensformige eller utrygge omgivelser kan gjøre at samme distanse oppleves lengre og mer slitsom.

- **Lav miljøpåvirkning og plassbesparende:** Høy andel gange gir lavere miljøpåvirkning og bidrar til å redusere klimagassutslipp. Tilrettelegging for gående er effektiv arealbruk. Fotgjengere krever lite fysisk plass sammenlignet med biler.
- **Nullvekstmål:** Prioritering av gående reduserer kø og støy, og er viktig for nullvekst i personbiltransport. Helge Hillnhutter har forsket på hvordan gange kan innpasses med kollektivtransport. Han argumenterer for at **tilgjengelighet til kollektivknutepunkt** avhenger av gode gangforbindelser, og at dette er avgjørende for å redusere bilbruk.
- **Lav terskel og høy tilgjengelighet:** Gange som transportform skiller ikke på aldersgrupper, inntekt eller samfunnslag. Gange er mulig for de fleste og er gratis. Dette gjør det til en inkluderende mobilitetsform som kan bidra til sosial utjevning.
- **Fremmer folkehelse:** Gange bidrar til bedre fysisk og psykisk helse. Økt gange gir helsegevinster på individnivå og gir samfunnsmessig gevinst. Forskning fra Helsedirektoratet viser at selv moderat økning i fysisk aktivitet, gir helsegevinster. Effekten er størst i eldre aldersgrupper, men er dokumentert for alle aldersgrupper. Eksempel: Å gå 20 minutter daglig kan redusere risikoen for hjertesykdom med 30% (OsloMet).
- **Byutviklingsmessige funksjoner:** Gange fremmer bruk av offentlige byrom og gir aktivitet til byen.
- **Grønne og blå strukturer:** Gange kan innlemmes i grønne og blå strukturer som turveier, og bidra til rekreasjon og trivsel.

## Sykling som mobilitetsform



Figur 8. Hovedrutenett sykkel

Kjennetegn og fordeler:

- **Miljøvennlig og plassbesparende:** Sykling er i likhet med gange en miljøvennlig transportform og plassbesparende sammenlignet med tilrettelegging for bilkjøring og parkering. Sykling dekker lengre avstander enn gange, og har samtidig mange av de samme fordelene. Sykling bidrar til redusert biltrafikk og bygger opp om forpliktelser om nullvekst i personbiltransport.

- **Folkehelsegevinster ved sykling:** Studier viser at regelmessig sykling gir netto helsegevinst selv når man tar hensyn til risiko for ulykker (Helsedirektoratet).
- **Endring av reisevaner og transportmønstre:** Forskning fra NTNU viser at tilrettelegging for sykling – som bedre og tryggere infrastruktur – kan gi en økning i sykkelbruk på mellom 5 og 30% i bynære områder. Dette viser at investeringer i sykkelinfrastruktur har direkte effekt på reisevaner.
- **Effektiv og fleksibel transport:** Sykling er raskere en gange og er konkurransedyktig med bil på kortere og mellomlange reiser i byområder. Sykling er effektiv til arbeids- og skolereiser om infrastrukturen er godt tilrettelagt.

Statistikk og forskning om transport og mobilitet er i denne utredningen benyttet for å vurdere muligheter og konsekvenser mobilitet kan gi i de ulike analyseområdene. Sentralt i kriterieanalysen er i hvilken grad gange, sykkel og kollektiv kan være med å underbygge bærekraftige valg om arealutvikling i tråd med kommuneplanens mål og arealstrategi.

## 6. ANALYSEOMRÅDER

### 6.1 AVGRENSNING AV SAMLET ANALYSEOMRÅDE

Analyseområdet som helhet avgrenses geografisk av:

- Kommunegrense Stavanger i nord.
- Kommunegrense Time og Klepp i sør.
- Langsiktig grense landbruk er ytre avgrensning mot vest.
- Markagrensen (Sandnesmarka) i kommuneplan 2023-2038 er ytre avgrensning mot øst.

I utredningen vurderes ikke:

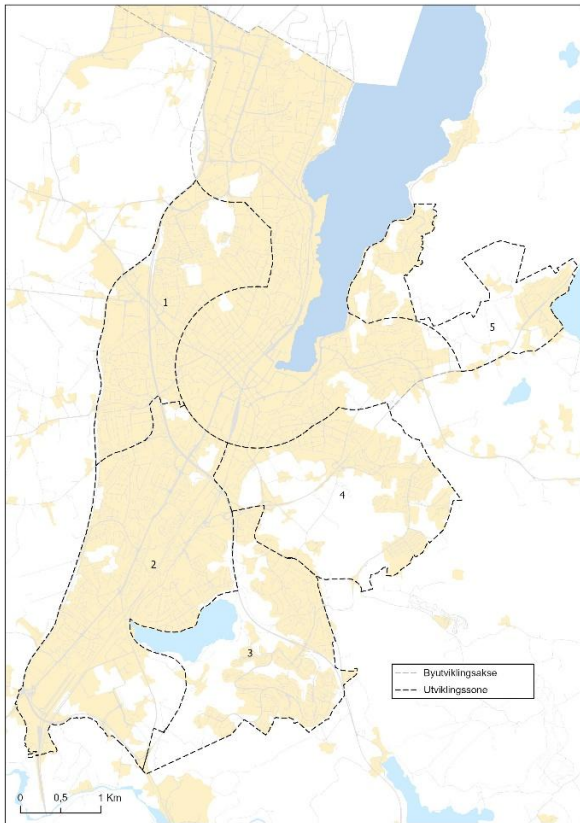
- Lokalsentre i ytre bydeler (Høle, Malmheim, Figgjo, Hommersåk, Sviland og Forsand)
- Vedtatt byakse og Sandnes sentrum. Byaksen og Sandnes sentrum videreføres med høy prioritet for arealutvikling og gjennomføring i ny kommuneplan.

### 6.2 INNDELING I 5 ANALYSEOMRÅDER

Ved hjelp av kartdata peker vi på 5 analyseområder. Inndelingen har administrative grenser som bydeler<sup>4</sup> som rammeverk (Trones, Stangeland, Ganddal, Sandved, Austrått, Bogafjell, Vatne og Gramstad), men er justert og avgrenset ytterligere i forhold til bebygd areal, kollektivtilbud, gange- og sykkel og veinett.

---

<sup>4</sup> Valgkrets – Tidligere bydeler omtales som bydeler i denne rapporten

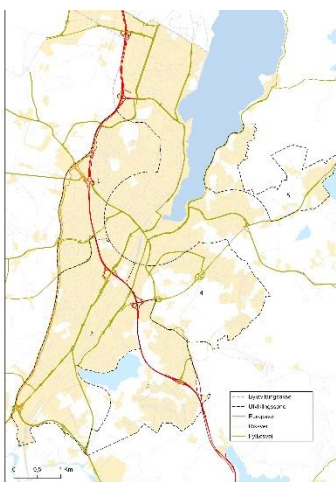


Figur 4. 5 analyseområder

Kollektivtilbud er i denne analysen: Bussvei, Jernbanens stasjoner og hovedbussruter med minimum 15 minutters frekvens.

Gange- og sykkel er i denne analysen: Sykkelstamvei, hovednett for gange og hovednett for sykkel.

Veinett er i denne analysen: Hovednett for vei.



Figur 9. Hovednett for vei

## 7. ANALYSER OG VURDERING AV KONSEKVENSER

### 7.1 HVORDAN HAR VI VURDERT OMRÅDENE?

Kjennetegn ved analyseområdene i dag oppsummeres kort i SWOT diagram. SWOT diagram er benyttet for å få en bedre oversikt av de ulike analyseområdenes styrker, muligheter, farer og svakheter i dagens situasjon. Tema i SWOT er vinklet mot premisser lagt til grunn i utredningen.

Hvert av de fem definerte analyseområdene vurderes ved hjelp av en kriterieanalyse. Målet med metoden er å kartlegge hvilke analyseområder som samlet sett har best forutsetninger for arealutvikling basert på overordnede føringer for by- og stedsutvikling og egenskaper som kjennetegner arealutvikling. Metoden skal ikke bare fange kvaliteter ved fysiske strukturer, men også egenskaper for sosial bærekraft og økonomisk bærekraft.

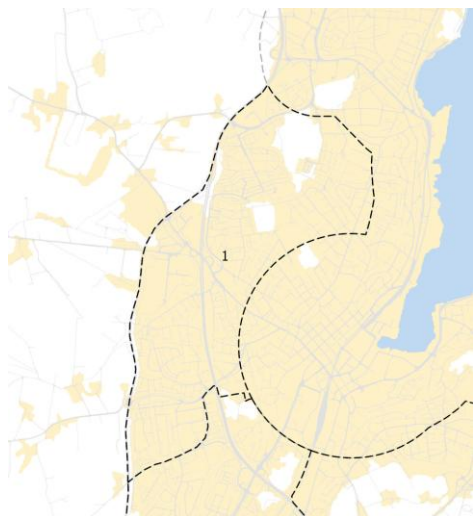
Følgende analysetema undersøkes i kriterieanalysen:

<b>Tema</b>	<b>Delkriterier som undersøkes</b>
<b>Analyseområdets rolle i Sandnes byutvikling</b>	Delområdets utviklingspotensial vurderes i forhold til arealstrategier og utviklingsretninger i overordnede planer
<b>Egenskaper ved analyseområdet</b>	Nærhet til Bussveien, jernbanens stoppesteder, kollektivtilbud
	Nærhet til hovednett for gange
	Nærhet til sykkelstamvei, hovednett for sykkel
	Jordvern hensyn, konsekvenser for arealforbruk, kabonrike arealer og naturinngrep
	Konsekvenser for friluftsliv, grøntarealer og rekreasjon
	Graden av negative konsekvenser av støy
	Fortettings- og transformasjonspotensial
	Stedskvalitet, kulturmiljø, mangfold i boligtypologier
<b>Samfunn og tjenester</b>	Nærhet til møtesteder, sentrum og senterområder
	Tilgang til skole og kommunale tjenester
	Mangfold i boligtilbud
	Befolkningsutvikling og demografi
<b>Gjennomførbarhet og kommunal bærekraft</b>	Behov for regional avklaring og/eller vurdering av overordnede føringer/premisser
	Investeringer i infrastruktur og drift
	Økonomisk bæreevne for kommunen

For hvert analyseområde vurderes relevante tema i kriterieanalysen. Det gis en tekstlig vurdering.

## 7.2 ANALYSER

### 7.2.1 ANALYSEOMRÅDE 1 – STANGELAND OG TRONES



#### KJENNETEGN VED DAGENS SITUASJON

- Analyseområdet ligger på vestsiden av Gandsfjorden, og hører til det flate jærlandskapet.
- Den bymessige bebyggelsen avgrenses av E39, Rv444 og langsiktig grense LNF mot vest.
- Det største dominerende landkapsrommet er grønnstruktur fra Håholen/Rundeskogen via Varatunparken til Sandnes Arena og Sandnes stadion.
- En stor del av bydelen Trones, og deler av Stangeland inngår i vedtatt byakse og Sandnes Sentrum og vurderes derfor ikke i denne analysen.

#### SWOT

<b>STYRKER</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Nærhet til Sandnes sentrum og byaksen</li><li>• Tilgang til grønnstruktur</li><li>• Gode forbindelser til overordnet veinett: E39, Rv444, Fv334 Oalsgata og Fv44 Stavangerveien</li><li>• Godt kollektivtilbud i Oalsgata</li><li>• Kort avstand til Sykkelstamvegen, hovednett for sykkel og etablerte tilbud for gående</li><li>• Etablert næringsområde på Stangeland med kort vei til E39</li><li>• Analyseområdet er del av bybåndet mellom Sandnes og Stavanger, som har høyest prioritet for arealutvikling i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke, 2023</li></ul>	<b>SVAKHETER</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Lav boligreserve</li><li>• Deler av analyseområdet ligger utenfor influensområde til Bussveien (&gt; 1000 m)</li><li>• Eneboligstruktur som kan være vanskelig å fortette</li><li>• Analyseområdet ligger ikke innenfor prioritert byakse i gjeldende kommuneplan</li></ul>
<b>MULIGHETER</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Vurdere muligheter for fortetting langs kollektivaksen i Oalsgata for å styrke samordnet areal og mobilitet</li><li>• Vurdere hvilke områder hvor boligfortetting kan være aktuelt, og hvor det ikke bør fortettes av ulike hensyn</li></ul>	<b>FARER</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Transformasjon av næringsareal på Stangeland til boligformål vil redusere sentrumsnære næringsarealer som det er behov for</li><li>• Langsiktig grense LNF gir begrenset mulighet for bolig og næringsutvikling mot vest</li><li>• Veitrafikkstøy kan være en utfordring</li></ul>

#### Analyseområdets rolle i Sandnes byutvikling

Analyseområdet er ikke innenfor prioritert byakse i kommuneplanen, men er tett knyttet opp til byaksen. Som vist til over inngår store deler av Trones og deler av Stangeland som del av prioritert byakse. Analyseområdet er innenfor regionalt prioriterte utviklingsområder i regional plan. Langsiktig utvikling

innenfor dagens tettstedsavgrensning bryter ikke med kommuneplanens arealstrategi 2023-2038 om vekst innefra og ut, med fokus på sentrum og byaksen.

### **Egenskaper ved analyseområdet**

Karakertrekk for mobilitet: Det er kort vei til overordnet veiinfrastruktur. Dagens næringsområde på Stangeland er tett knyttet opp mot E39, noe som er gunstig for mest mulig effektiv transport og distribusjon av gods og varer. Innenfor området er det et hoved- og bydelsnett for sykkel, og det er påkobling til Sykkelstamveien ved Oalsgata og Stavangerveien. Bussrute 2 går i dag gjennom området. Ytterkantene av området har gjennomsnittlig ca. 2 km i luftlinje til Sandens sentrum. Dette er innenfor sykkelavstand selv om terrenget er relativt kupert opp fra Sandnes sentrum. Med bakgrunn i reisevanedata for Sandnes (Reisevaner og potensial for redusert bilbruk i Sandnes kommune, Analyser av Nasjonal RVU 2028/19 – 2022/23, NORCE, har området potensial for endret reisemiddelfordeling og økt gang og sykkel. En langsiktig og skånsom fortetting kan øke potensialet ytterligere.

Landskapstrekk: Åpent, flatt Jærelandskap med tydelig avgrensning og barriere mot E39 og Rv444. Grenser opp mot langsiktig grense landbruk mot vest. Skillet mellom bebyggelsen og landbruksområdene er tydelig og gjennomgående i nord-sør retning. Det vil være et sterkt brudd med nasjonale og regionale føringer for nedbygging av LNF å anbefale en større arealutvikling på vestsiden av langsiktig grense landbruk. Dette vil også være et brudd med regional og kommunal arealstrategi.

Blå og grønne strukturer: Det er en mer eller mindre sammenhengende grønnstruktur for rekreasjon og urbant friluftsliv fra Håholen i nord, via Varatunparken, gjennom boligområdet Smeaheia til Sandnes Idrettspark. Dette er viktige kvaliteter med stor opplevelsesverdi for etablerte boligområder og for bydelen, og er en viktig ressurs som kan støtte opp om ny utvikling. Det vil være i strid med mål og strategier for attraktiv by- og stedsutvikling å bygge ned eller forringe eksisterende blå og grønne strukturer i analyseområdet. Grønne lunger for rekreasjon og tur er en viktig ressurs når byen vokser.

<http://kudos.dfo.no/documents/25842/files/23673.pdf>

Rogaland vil i tiden fremover oppleve utfordringer knyttet til økt nedbør. I en byutvikling med større grad av fortetting- og transformasjon vil flere tette flater kunne føre til særlige overvannsproblematikk. Her vil blågrønne løsninger for klimatilpasning kunne avlaste avløpssystemer ved å forsinke og fordrøye vannet. Blågrønne løsninger utnytter naturens egne funksjoner, som for eksempel vannstrømsregulering eller erosjonssikring, til å dempe de negative effektene av klimaendringer. I tillegg vil det å bringe naturen inn i byer og tettsteder kunne bidra med tilleggsverdier, slik som økt naturmangfold og områdekvalitet.

Bebyggelsesstruktur: Det overordnede inntrykket er at analyseområdet er dominert av en boligstruktur som kan være vanskelig å fortette. Det er overvekt av eneboligbebyggelse og rekkehusbebyggelse.

### **Gjennomførbarhet og kommunal bærekraft**

Det er ikke fleksibilitet til å utvide med nye større områder for bolig og næring inn i langsiktig grense landbruk. Dette vil være i strid med nasjonale, regionale føringer og kommuneplanens jordvernmål. Nedbygging av LNF innenfor langsiktig grense bygger ikke opp om arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel, hvor et viktig hensyn er å skåne landbruksjord.

Næringsområdet på Stangeland ble vurdert som næringsområde i gjeldende kommuneplan 2023-2038. Området har en beliggenhet tett på overordnet veinett og er viktig for bedrifter som har behov for å være lokalisert sentralt opp mot analyseområdene. En endring av formål næring til bolig bebyggelse anses som lite ønskelig og ikke gjennomførbart på både kort og lang sikt.

Muligheter for fortetting langs kollektivaksen i Oalsgata bør utredes og vurderes. Det kan på lang sikt bidra til å styrke samordnet areal og mobilitet, og som bygger opp om kommuneplanens arealstrategi. Det bør også vurderes et oppfølgingsprosjekt i kommuneplanens handlingsprogram for å undersøke i hvilke andre

områder boligfortetting kan være aktuelt, og hvor det ikke bør fortettes av ulike hensyn. I denne typer analyser skal det legges stor vekt på områdekvalitet, områdekarakter og hensyn til kulturmiljøer. Vurderinger av gjenbruk av eksisterende bebyggelse og hvordan disse kan inngå som en del av en fortetting og transformasjon skal være en viktig del av analysene.

## Oppsummering

### **Boligreserve, fortettings- og transformasjonspotensial**

Boligreserven i området er samlet sett lav. Det vil si at per i dag er restkapasiteten innenfor vedtatte reguleringsplaner lav på alle plannivå. Generelt er området dominert av eneboliger og rekkehus, noe som gjør fortetting mer utfordrende. Enkelte områder har allerede høy utnyttelse og fortettingspotensialet blir som følger av dette redusert. Muligheter for fortetting langs kollektivaksen i Oalsgata bør utredes, da dette kan styrke samordnet areal- og transportutvikling.

Næringsområdene på Stangeland er vurdert å være riktig lokalisert med hensyn til beliggenhet tett på overordnet veiinfrastruktur og funksjoner og markeder bedriftene skal betjene. Næringsområdene er viktige for mange bedrifter og anbefales ikke transformert og omregulert til bolig hverken på kort eller lang sikt.

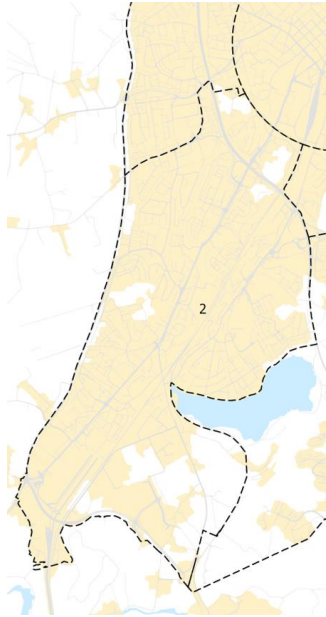
### **Konflikter**

En større utvikling og nedbygging av LNF- områder vest for langsiktig grense landbruk vil være et brudd med nasjonale og regionale føringer. En stor nedbygging av landbruksjord vil være i strid med jordvernmål og kommuneplanens arealstrategi.

Blågrønne strukturer bør ikke bygges ned da dette strider mot mål for attraktiv byutvikling. Grønne lunger for rekreasjon og tur er en viktig ressurs når byen vokser. Blågrønne løsninger for klimatilpasning må gis en særskilt tyngde i kommunens videre by- og tettstedsutvikling.

Analyseområde 1 – Trones og Stangeland vurderes ikke som langsiktig utviklingsretning i denne kommuneplanen. Dette er først og fremst knyttet til begrenset fortettings- og transformasjonspotensial uten å bygge ned LNF og blågrønne strukturer. Områdets nærhet til Sandnes sentrum, avgrensning mot vedtatt byakse, Sykkelstamveg og kollektiv gjør allikevel området interessant for videre utredninger. Det foreslås derfor et oppfølgingsprosjekt for å vurdere konsekvenser og muligheter for fortetting innenfor delområder. Med bakgrunn i kunnskap per i dag anses fortetting i tilknytning til Oalsgata og områder tett opp mot byaksen som mest interessante.

## 7.2.2 ANALYSEOMRÅDE 2 – GANDDAL OG SANDVED



### KJENNETEGN VED DAGENS SITUASJON

- Analyseområdet er tydelig avgrenset mot Rv444 og langsiktig grense LNF i vest.
- Sandvedparken, Stokkelandsvannet og Vagleskogen er svært viktige tur- og rekreasjonsområder som inngår i, eller grenser opp mot analyseområdet. Det er disse landskapsrommene som kjennetegner analyseområdet best.

### SWOT

<p><b>STYRKER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nærhet til Sandnes sentrum og Ganddal lokalsenter</li> <li>• Gang- og sykkelavstand til togstasjon (Sentrum, Skeiane og Ganddal)</li> <li>• Kort vei til hovednett for buss i Jærveien og Hoveveien</li> <li>• Kort vei til blå og grønne tur- og friluftsområder</li> <li>• Det er stor boligreserve innenfor området</li> <li>• Næringsområdene på Vagle og Godsterminalen er viktige formål innenfor analyseområdet</li> <li>• Analyseområdet er del av bybåndet mellom Sandnes og Stavanger, som har høyest prioritet for arealutvikling i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke, 2023</li> </ul>	<p><b>SVAKHETER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Analyseområdet ligger utenfor influensområde til Bussveien (&gt; 1000 m)</li> <li>• Kun Ganddal lokalsenter ligger innenfor prioritert byakse i gjeldende kommuneplan. Øvrige deler av analyseområdet er lokalisert utenfor byaksen</li> </ul>
<p><b>MULIGHETER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Potensiale for transformasjon og fortetting</li> <li>• Styrke Ganddal som lokalsenter</li> <li>• Koble fremtidig utbygging på Stokkeland mot Ganddal stasjon og Ganddal lokalsenter med et godt gang- og sykkelnettverk</li> <li>• Ny sykkelforbindelse fra Bogafjell til Ganddal lokalsenter og togstasjon</li> </ul>	<p><b>FARER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Innenfor analyseområdet er det arealer som er støyutsatt</li> <li>• Nedbygging av tur- og friluftsområder</li> <li>• Nedbygging av LNF</li> <li>• Transformasjon av viktige næringsområder til boligformål bør unngås</li> <li>• Gjennomgangstrafikk og næringstransport i Hoveveien er problematisk</li> </ul>

## **Analyseområdets rolle i Sandnes byutvikling**

Langsiktig utvikling av analyseområdet bryter ikke med overordnede regionale føringer og retningsvalg for framtidig arealutvikling. Områdene er lokalisert i det regionalt prioriterte bybåndet. Langsiktig fortetting og transformasjon bygger opp om kommuneplanens arealstrategi. Ganddal lokalsenter er en del av vedtatt byakse i kommuneplan 2023-2038.

Stokkeland ble lagt inn som utbyggingsområde for bolig i kommuneplanens arealdel 2023-2038. Det er utarbeidet en mulighetsstudie hvor det presenteres en utbygging med om lag 1650 boliger og ca. 175 000 m<sup>2</sup> BRA totalt. Utnyttelsen for utbyggingsfeltene er i mulighetsstudien 72% BRA.

Utbyggingsområder er ikke en del av byaksen i vedtatt kommuneplan. Det er viktig å tenke langsiktig om hvordan området kan knyttes tettere på Ganddal lokalsenter, og betydningen framtidig dobbeltspor og flytting av Ganddal stasjon kan få for bymessig utvikling av Ganddal.

### **Egenskaper ved analyseområdet**

Særpreget fra kulturarv: Det er registrert flere kulturmiljø og kulturminner med verdi innenfor analyseområdet (Kulturminneregisteret for Sandnes). Ferdsselsårene, både veier og jernbane med togstopp, har vært viktig for etablering og utvikling av Ganddal. Tilsvarende har Storåna hatt en viktig rolle for historisk utvikling. På 1800- tallet og 1900-tallet etablerte handelsfolk og håndverkere seg langs ferdsselsårene og elven.

De mange kulturminnene sentralt på Ganddal kan komplisere fortetting og transformasjon i analyseområdet, men det kan også bli en styrke gjennom å være tydelige identitetsmarkører. Særpreget fra kulturarv kan gi en spennende inngang til en transformasjon av analyseområdet, og gi ny arealutvikling en identitet og spennende karakter.

Karakertrekk for mobilitet: Analyseområdet har enkel adkomst til overordnet veinett. For næringstransport er dette et viktig fortrinn. Fra Sandnes sentrum til Ganddal er Jærveien (Fv44) en viktig forbindelse for bil og buss, men også for sykkel. Det er viktig å løfte fram Jærveien som en viktig hovedforbindelse for sykkel og tilrettelegge med et godt tilbud. Sandvedparken er hovedforbindelse nord-sør for gående. Gående skal gis førsteprioritet gjennom dette viktige turdraget.

Busstilbud på hovednett for kollektiv langs Kvernelandsveien er viktig for å underbygge vedtatt arealutvikling i bydelen. Et godt busstilbud med bedre frekvens er viktig for å bygge opp om Ganddal lokalsenter.

Næringstransport og gjennomkjøringstrafikk i Hoveveien mot Ganddal er en stor flaskehals og barriere. Gjennomkjøring er svært negativt for nærmiljøet langs Hoveveien og for Ganddal lokalsenter. Dette vil være en vedvarende problemstilling inntil trase for tverrforbindelsen mellom E39 og Vagle er landet og veien kan bygges. Dette er en overordnet problemstilling som vi prege kortsiktig og langsiktig utvikling i området, og tiltak som bedrer trafikksituasjonen per i dag diskuteres.

Det er sykkelavstand og stort potensiale for økt sykling til Sandnes sentrum og sørover til Ganddal lokalsenter. Med sykkel er det effektivt å raskt å komme til togstopp på Ganddal, Skeiane og i sentrum. Det er et godt og tilgjengelig nettverk for gange.

Analyseområdet har svært god tilgjengelighet til togstopp på Ganddal, Skeiane og Sentrum stasjon. I tillegg til boligvekst i sentrale områder langs Bussveien, legger Regionalplan for Jæren opp til fortetting og vekst tilknyttet stopp langs jernbanen og stasjonsbyene sørover. Regionale prioriteringer langs Jærbanen betyr økt pendling på strekningen mellom Sandnes og Nærbø.

Gjennom vedtatte statlige retningslinjer for arealbruk og mobilitet er nullvekstmålet styrket, og kommunene Klepp og Time skal i større grad forholde seg til dette. For å redusere samlet trafikkbelastning

er det viktig at pendling inn mot Nord-Jæren i større grad kan skje gjennom valg av miljøvennlige transportmidler. Dobbeltspor mellom Nærbø og Sandnes er derfor en viktig langsiktig satsing. Jærbanen med framtidig dobbeltspor kan ha en sterk konkurranseflate mot personbiltransport.

Regulering av dobbeltspor fra Sandnes til Nærbø vil også ha betydning for videre utvikling av analyseområdet. Blant annet skal dagens stasjon flyttes til sørsiden av Kvernelandsveien. Dette samsvarer med kommuneplanens strategier for lokalsenteret på Ganddal. Overordnede og langsiktige planer for vei og jernbane vil kunne påvirke når og hvordan området kan videre utvikles.

Blå og grønne strukturer: Analyseområdet har nærhet til blå og grønne strukturer med god, til svært god kvalitet, og som gir positiv merverdi til langsiktig arealutvikling.

Ganddal er godt rustet når det gjelder turmuligheter og rekreasjon, med både Stokkelandsvannet og Sandvedparken som begge møtes i Ganddal sentrum. Stokkelandsvannet med turvei er viktig for bydelen Ganddal, men er også et godt brukt turområde for andre bydeler. Enda bedre tilrettelegging for gange og sykkel fra Bogafjell til Ganddal stasjon kan gi stort potensiale for flere miljøvennlige hverdagsreiser, og kombinere gange, sykkel med tog fra Ganddal stasjon.

Bebyggelsesstruktur: Analyseområdets størrelse og bebyggelsestruktur egner seg til fortetting og transformasjon. En langsiktig transformasjon til boligformål er vurdert å ikke være i strid med den dominerende arealbruken i området. En tettere og mer urban boligstruktur kan tilpasses dagens dominerende arealbruk. Deler av områdene er imidlertid støyutsatte, og hvordan slike utfordringer kan løses må veie tungt i fremtidige løsningsforslag.

### **Gjennomførbarhet og kommunal bærekraft**

Utvikling av analyseområdet krever nye reguleringsplanprosesser og vil ta tid avhengig av kompleksiteten og utfordringer som må avklares gjennom de ulike prosessene. Kommuneplans samfunnsdel 2023-2038 har tydelige utviklingsstrategier for Ganddal lokalsenter. Flere sentrale og overordnede planer er ikke kommet til slutføring og dette kan til en viss grad påvirke utviklingen av området.

## **Oppsummering**

### **Boligreserve, fortetnings- og transformasjonspotensial**

Analyseområdet har størst boligreserve av de fem områdene i denne utredningen. Utvikling av Ganddal lokalsenter kan gi en mer bymessig og kompakt utvikling innenfra og ut i tråd med kommuneplanens arealstrategi og kan gi økt attraktivitet, flere tilbud og møteplasser for innbyggerne i dag og for nye utviklingsområder. Analyseområdet har nærhet til blå og grønne strukturer med god, til svært god kvalitet, og som gir positiv merverdi til langsiktig arealutvikling.

Analyseområdet har stort potensiale for økt gange- og sykkel, og framtidig dobbeltspor fra Nærbø til Sandnes vil øke kapasiteten og tilbudet for flere kollektivreisende. Potensiale for økt andel miljøvennlige transportformer støtter opp om nullvekstmålet, gjør området mer bærekraftig og er viktig i områder med stor boligreserve.

### **Konflikter**

Registrerte kulturmiljøer og kulturminner kan komplisere fortetting, men kan også gi identitet og styrke til endringene. Utvikling må skje i varsomt for å ivareta kulturmiljøene.

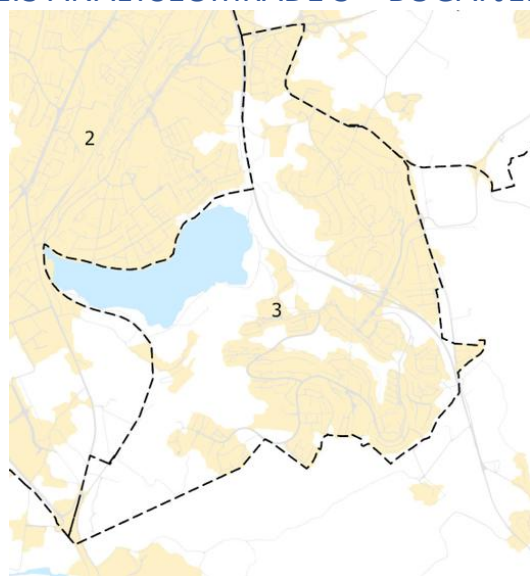
Gjennomkjøringstrafikk og næringstransport blant annet i Hoveveien skaper barrierer og dårligere nærmiljø i etablerte boligområder. Lokale løsninger for å redusere trafikk og realisering av tverrforbindelse E39 – Vagle er avgjørende.

Deler av analyseområdet er støyutsatt, noe som må håndteres i fremtidige løsninger. Støy kan være avgjørende for om områder eller enkelttomter kan transformeres til boligformål.

Videre utvikling av Ganddal lokalsenter er i stor grad avhengig av overordnede planer som dobbeltspor Sandnes – Nærbø og vendespor med flytting av Ganddal stasjon. Som vist til over, er gjennomgangstrafikk og næringstransport i Hoveveien og gjennom Ganddal sentrum en viktig problemstilling som må løses. Alle disse hensynene er langsiktige og komplekse. Det bør vurderes som oppfølgingsoppgave å utarbeide en mulighetsstudie - eventuelt en områdeplan inkludert en mulighetsstudie for Ganddal lokalsenter.

Analyseområde 2 – Ganddal og Sandved er vurdert som interessant for videre arealutvikling i denne kommuneplanperioden.

### 7.2.3 ANALYSEOMRÅDE 3 – BOGAFJELL



#### KJENNETEGN VED DAGENS SITUASJON

- Dagens bebyggelse er avgrenset av Markagrensen (Sandnesmarka).
- Bebyggelsen grenser mot store og viktige natur- og friluftsområder.
- I kommuneplan 2023-2038 er det regulert friområde mellom den tette bebyggelsen på Bogafjell og Stokkelandsvannet.
- Regulert friområde og LNF langs Stokkelandsvannet i kommuneplan 2023-2038.

#### SWOT

<p><b>STYRKER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Analyseområdet har et godt nettverk for gående</li> <li>• Kort vei til tur- og friluftsområder</li> <li>• Enkel kobling mot E39 sørover og nordover</li> <li>• Sosial infrastruktur som skoler, barnehager er etablert i området</li> <li>• Idrettsanlegg og kirke er etablerte samlingssteder</li> </ul>	<p><b>SVAKHETER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Utnyttelsen i utbygde boligområder er høy, og muligheter for fortetting er vurdert begrenset</li> <li>• Liten boligreserve</li> <li>• Analyseområdet ligger utenfor influensområde til Bussveien (&gt; 1000 m)</li> <li>• Analyseområdet ligger utenfor influensområde til Ganddal stasjon (&gt; 1000 m)</li> <li>• Analyseområdet ligger utenfor prioritert byakse i kommuneplan 2023-2038</li> <li>• Analyseområdet ligger utenfor prioriterte utviklingsområder i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke, 2023</li> </ul>
<p><b>MULIGHETER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ny sykkelforbindelse fra Bogafjell til Ganddal lokalsenter og togstasjon kan styrke mobiliteten</li> <li>• Utvikling av lokalsenter kan gi nye muligheter i bydelen</li> </ul>	<p><b>FARER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nedbygging av tur- og friluftsområder</li> <li>• Nedbygging av LNF</li> <li>• Kritisk infrastruktur</li> </ul>

## Analyseområdets rolle i Sandnes byutvikling

Analyseområdet har liten boligreserve innenfor dagens tettstedsavgrensning, og regulerte områder og anses som så godt som fullt utbygd. Utnyttelsen i boligområder som Bogafjell og Håbet er generelt høy, og fortetningsmulighetene er derfor vurdert som begrenset.

Skal analyseområdet vokse og utvikles med nye boligområder innebærer dette utbygging og nedbygging av viktige friluftsområder, og at jordbruksareal bygges ned. Analyseområdet er ikke innenfor prioriterte områder for byutvikling i gjeldende kommuneplan og en videre arealutvikling vil ikke bygge opp under kommuneplanens arealstrategi. Langsiktig utvikling av analyseområdet utenfor allerede regulerte områder bryter med overordnede regionale føringer og retningsvalg for arealutvikling.

### Egenskaper ved analyseområdet

Karakertrekk for mobilitet: En utbygging av området kan innebære nye veiforbindelser mot Bogafjell eller vestover mot Fv505 Kvernelandsveien. Terrenget er relativt bratt, noe som gjør det noe mer krevende både teknisk og økonomisk å bygge ut ny veiinfrastruktur. Det er ikke eksplisitt utredet hvordan økt utbygging og etablering av nye veiforbindelser vil slå ut med hensyn til mobilitet, men en videre utvikling i denne retningen vil redusere muligheten til å nå målene om nullvekst i henhold til forpliktelser i Byvekstavtalen. Nullvekstmålet skal nås med både effektiv arealbruk i de prioriterte analyseområdene, og at veksten i personbiltransport skal skje med gange, sykkel og kollektiv.

Det er ikke kollektivtilbud i dag som dekker hele analyseområdet. Det er en forutsetning for framtidig arealutvikling at det kommer et godt kollektivtilbud som betjener et større utbyggingsområde tidlig. Etablering av nye bussruter og forbindelser ligger utenfor Sandnes kommunes ansvarsområde. Det er vanskelig å vurdere et framtidig tilbud per i dag da dette området ikke inngår i en regionalt prioritert utviklingsretning eller i Sandnes kommunes vedtatte byakse.

Området har et godt gang- og turveinett, men mangler gode sykkelforbindelser mot Ganddal og Ganddal stasjon. Det er viktig å legge til rette for gode gang- og sykkelforbindelser som knytter boligområdene tettere sammen og gjør mobiliteten enklere mot Ganddal lokalsenter og Ganddal stasjon.

Blågrønne strukturer og LNF: Bruken av formålet friområde har vært en langsiktig og overordnet strategi i alle kommuneplaner fra 1990- tallet. Dette ble brukt bevisst da Bogafjell ble lagt inn som nytt langsiktig utbyggingsområde i kommuneplan 1995-2010. I friluftskartlegging i regi av Rogaland fylkeskommune er friområdet her registrert som svært viktig.

De langsiktige overordnede planene viser at dette området har hatt, og fortsatt vil ha en viktig rolle som friluftsområde i urbane områder. Friområdets rolle i byutviklingen forsterkes som følge av ny boligutbygging på Stokkeland.

Nedbygging av LNF innenfor analyseområdet er utfordrende sett opp mot nasjonal, regionale og kommunale jordvernmål.

Innhenting av et mer detaljert kunnskapsgrunnlag vil være nødvendig om Analyseområde 3 besluttes å inngå i en langsiktig utviklingsretning. Vurdering av både konsekvenser og muligheter i eventuelle videre prosesser vil avklare hvor stor negativ effekt en nedbygging av friområdene kan få for eksisterende bebyggelse, for natur og naturmangfold og konsekvenser for landbruk.

Energi: Kraftledninger og nettanlegg: I dag går det kraftforsyningslinjer og byggeforbudssone gjennom området. Dette er viktige hensyn som må vektlegges og vurderes nøye ved en eventuell anbefaling om langsiktig utbygging i denne retningen. Utbyggingsarealene kan reduseres vesentlig og de totale kostnadene kan bli høyere.

## Samfunn og tjenester

Større utbyggingsområder gir muligheter for etablering av nye møtesteder, utvikling av nye boligkonsepter hvor sosial inkludering er viktige kvaliteter.

## Gjennomførbarhet og kommunal bærekraft

Utvikling av analyseområdet krever endring av formål i kommuneplanens arealdel og ny områderegulering/detaljreguleringer. Dette vil ta tid avhengig av kompleksiteten og utfordringer som må avklares gjennom de ulike prosessene. En videre utvikling i denne retningen vil kreve regional avklaring.

## Oppsummering

### Boligreserve, fortetnings- og transformasjonspotensial

Analyseområdet har liten boligreserve. I henhold til kommunens oversikt er det ca. 210 boligenheter som er regulert eller er under regulering, men ikke bygget.

Fortetningspotensialet anslås å være relativt begrenset da store deler i dag består av tett bebyggelse med høy utnyttelse.

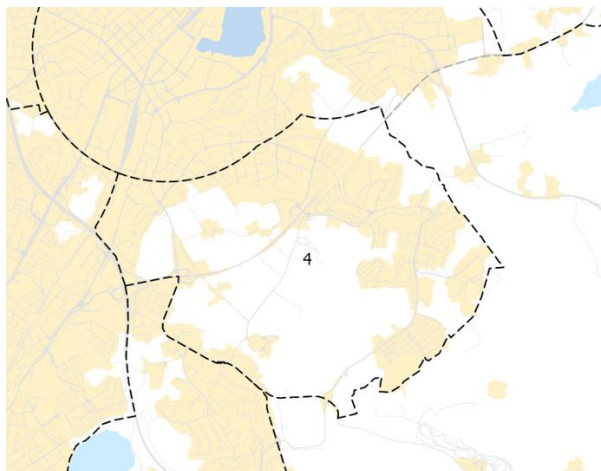
### Konflikter

Skal analyseområdet vokse og utvikles med nye boligområder innebærer dette utbygging i viktige friluftsområder, og at jordbruksareal bygges ned. Videre er det kritisk infrastruktur med byggeforbudssoner innenfor analyseområdet.

Analyseområdet er ikke innenfor prioriterte områder for byutvikling i kommuneplanens arealdel og en videre arealutvikling vil ikke bygge opp under arealstrategi i kommuneplanens samfunnsdel. Langsiktig utviklingsretning utenfor allerede regulerte områder bryter med overordnede regionale føringer og retningsvalg for arealutvikling.

I denne utredningen vurderes ikke analyseområde 3 – Bogafjell å inngå i en langsiktig utviklingsretning. Beslattes det å allikevel å vurdere denne retningen som interessant i en senere kommuneplanperiode, vil innhenting av et mer detaljert kunnskapsgrunnlag være nødvendig. Vurdering av både konsekvenser og muligheter i eventuelle videre prosesser vil avklare hvor stor negativ effekt en nedbygging av friområdene kan få for eksisterende bebyggelse, for natur og naturmangfold og konsekvenser for landbruk.

## 7.2.4 ANALYSEOMRÅDE 4 – AUSTRÅTT



### KJENNETEGN VED DAGENS SITUASJON

- Dagens bebyggelse er avgrenset av Markagrensen (Sandnesmarka) i gjeldende kommuneplan 2023-2038.
- Dagens bebyggelse grenser mot store og viktige natur- og friluftsområder, som Melsheia, Vedafjellet.

## SWOT

<b>STYRKER</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• God kollektivbetjening (hovedrute buss)</li><li>• Analyseområdet har et godt nettverk for gående og syklende</li><li>• Analyseområdet har kort avstand til overordnet veinett</li><li>• Sykkelavstand til Sandnes Sentrum</li><li>• Gang- og sykkelavstand til barneskoler, ungdomsskoler og barnehager</li><li>• Idrettsanlegg og bydelshus er etablerte samlingssteder</li><li>• Det er avsatt areal til kirke</li><li>• Analyseområdet har kort vei til tur- og friluftsområder</li></ul>	<b>SVAKHETER</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Analyseområdet er utenfor influensområde for Bussveien (&gt; 1000 m)</li><li>• Analyseområdet ligger utenfor prioritert byakse for kommuneplan 2023-2038</li><li>• Analyseområdet ligger delvis innenfor prioriterte utviklingsområder i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke, 2023</li><li>• En langsiktig endring fra LNF til andre formål innebærer regional avklaring</li></ul>
<b>MULIGHETER</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Boligreserve i Kleivane</li><li>• Kulturmiljøer som gir analyseområdet identitet</li><li>• LNF i analyseområdet bør utredes for framtidig boligutvikling på lang sikt (2060- perspektiv). Slike arealer bør ikke omdisponeres i denne kommuneplanprosessen, men utredes videre for best egnet formål i framtiden</li></ul>	<b>FARER</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Nedbygging av dyrka mark</li><li>• Nedbygging av tur- og friluftsområder</li><li>• Formålsendring og utbygging som bryter Markagrensen</li><li>• Formålsendring av LNF uten tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag som støtter opp om eller belyser konsekvenser</li><li>• Områder som er utsatt for flom</li></ul>

### Analyseområdets rolle i Sandnes byutvikling

Langsiktig utvikling i deler av analyseområdet bryter ikke med overordnede regionale føringer og retningsvalg for framtidig arealutvikling. Sentrale områder er lokalisert i det regionalt prioriterte bybåndet. Nedbygging av LNF bryter med regionalt jordvernmål i regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke, 2023. Formålsendring fra LNF og utbygging på kort sikt er ikke i samsvar med kommuneplanens arealstrategi 2023-2038. Formålsendring fra LNF til utbyggingsformål er negativt i forhold til jordvernmål i kommuneplanen. Analyseområdet har områder regulert til LNF, men utenfor Markagrensen.

### Egenskaper ved analyseområdet

Karakertrekk for mobilitet: Det er sykkelavstand og stort potensiale for økt gange og sykling til Sandnes sentrum. Med sykkel er det effektivt å raskt å komme til togstopp på Skeiane og i sentrum. Trafikk som ikke har målpunkt i Sandnes sentrum har enkel adkomst til E39. Korte avstander til mange funksjoner gir et større potensiale for å overføre personbiltransport til miljøvennlig mobilitet. Stor potensiale for å gå og sykle til skole.

Blå og grønne strukturer: Enkel tilgang og kort avstand til tur- og rekreasjonsområder som Riaren, Ragnhildsnuten, Melsheia og Vedafjellet.

Regulerte og bebygde arealer i Skaarlia, Skaret og Kleivane markerer ytre bebyggelse mot Markagrensen og viktig friluftsområder. Ny bebyggelse inn i Markagrensen og friluftsområdene er ikke i tråd med kommuneplanens arealstrategi.

Bebyggelsestruktur: Eneboliger og rekkehus er den dominerende boligstrukturen i dag. Nyere områder har en høyere utnyttelse og en større variasjon i bebyggelsestyper. Det er en mindre boligreserve i Kleivane. Det er lite fortetningspotensial i de nyere og tette utbygde boligområdene.

Grunnforhold og flom: Det er områder ved Høylandsåna som ligger innenfor aktsomhetsområde for flom.

### **Samfunn og tjenester**

Analyseområdets geografiske lokalisering med sykkelavstand og et godt busstilbud til Sandnes Sentrum gir flere muligheter til et godt og variert tilbud av offentlige/private tjenester, handel og kulturtilbud.

Analyseområdet har et også et lokalt og variert tilbud for idrett, bydelshus, ulike lag og foreninger. Det er i dag et tilbud av barneskoler, ungdomsskoler og barnehager innenfor gang- og sykkelavstand.

### **Gjennomførbarhet og kommunal bærekraft**

Utvikling av analyseområdet ut over de områder som ikke allerede er omdisponert til bolig krever endring av arealformål i kommuneplanens arealdel. Område- og/eller detaljregulering er nødvendig. Endring fra LNF til boligformål vil være i strid med regionalt og lokale jordvernmål, og det er nødvendig å avveie konsekvenser mot måloppnåelse og behov. Avklaringer om rammebetingelser og krav fra statlige og regionale myndigheter er nødvendig.

Vurderinger av arealinnspill til ny kommuneplan kan være koblet til, og påvirke langsiktige vurderinger av arealbruken i området. I samlet kommuneplanforslag må det stilles spørsmål om hvilke formål som er viktig, og riktig lokalisert sett opp mot et langsiktig boligbehov (etter 2060).

Ytterligere langsiktig boligutvikling innenfor analyseområdet kan være mulig. Det er mulig å etablere en variert boligtypologi og det er kort avstand til skole, barnehage, dagligvarer og til Sandnes sentrum med tjenester og handel. Langsiktig utvikling etter 2060 må utredes videre. Konsekvensene i forhold til nedbygging av landbruksjord og framtidig boligbehov er sentrale problemstillinger. I denne kommuneplanrevisjonen anbefales det ikke formålendring fra LNF til boligformål. Videre utredninger og vurderinger av konsekvenser foreslås som oppfølgingsoppgave i kommuneplanens handlingsprogram.

### **Oppsummering**

#### **Boligreserve, fortetnings- og transformasjonspotensial**

Det er fortsatt boligreserve innenfor analyseområdet. Etter bydelene Ganddal og Lura har Austrått størst boligreserve i henhold til kommunens registreringer. Reserven er i all hovedsak i Kleivane.

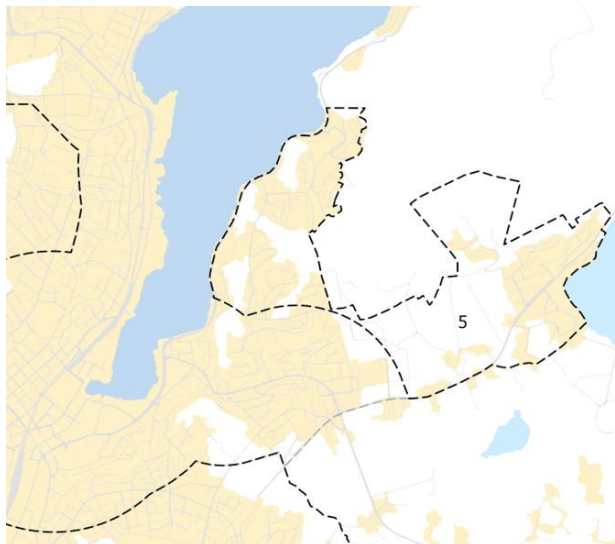
Boligene i Skaarlia og i Kleivane består av eneboligbebyggelse, rekkehus og leiligheter. Bebyggelsen er allerede tett med høy utnyttelse. Fortetningspotensialet i disse regulerte boligområdene vurderes dermed som liten.

#### **Konflikter**

En videre arealutvikling vil medføre nedbygging av landbruksjord og utfordre lokale og regionale jordvernmål. Utvikling i retning Austrått skårer høyt på andre kriterier i analysen som blant annet mobilitet og sosial infrastruktur.

Analyseområde 4 – Austrått vurderes ikke som langsiktig utviklingsretning i denne kommuneplanen, men **med bakgrunn i samlet kriterieanalyse kan Austrått vise seg å være mer aktuell og egnet for areal- og boligutvikling i et langsiktig perspektiv etter 2060.** Eller når kommunens areal- og boligreserve eventuelt blir kritisk lav.

## 7.2.5 ANALYSEOMRÅDE 5 – VATNE OG GRAMSTAD



### SWOT

<b>STYRKER</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Nærhet til sjø</li><li>• Kort vei til tur- og rekreasjonsområder</li><li>• Gode solforhold</li></ul>	<b>SVAKHETER</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Liten boligreserve</li><li>• Analyseområdet ligger utenfor influensområde til Bussveien (&gt; 1000 m)</li><li>• Analyseområdet ligger utenfor prioritert byakse i kommuneplan 2023-2038</li><li>• Analyseområdet ligger utenfor prioriterte utviklingsområder i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke, 2023</li><li>• Delvis kupert og bratt terreng gjør utbygging krevende og kostbar å bygge ut</li></ul>
<b>MULIGHETER</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Vern av kulturmiljøer gjennom bruk i deler av Vatneleiren</li><li>• Mulighet for ulike boligtypologier</li></ul>	<b>FARER</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Nedbygging av natur- og friluftsområder</li><li>• Lang avstand til sentrumsfunksjoner</li><li>• Dårlig kollektivtilbud per i dag</li><li>• Bygger ikke opp om nullvekstmål (Redusert utslipp, kø og støy ved hjelp av effektiv arealbruk og nullvekst i personbiltransport)</li></ul>

### Analyseområdets rolle i Sandnes byutvikling

Langsiktig utvikling i denne retningen bryter med overordnede regionale føringer og retningsvalg for framtidig arealutvikling. Gramstad som regionalt prioritert utbyggingsområde ble tatt ut av Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke i 2023. Langsiktig utvikling til boligformål bygger ikke opp under arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel.

### Egenskaper ved analyseområdet

Karakerttrekk ved mobilitet: Trafikk til og fra Vatne kan ledes utenom Sandnes sentrum via Fv516 Lutsiveien til E39. Trafikk mot Gramstad vil ledes gjennom Sandnes sentrum eller via Hana og Skippergata. Avstanden til Sandnes sentrum er >5000 m både fra Vatne og fra Gramstad, og det er langt til de viktigste funksjoner. Nærmeste lokalsenter er Hana. Avstandene til senterstruktur og daglige funksjoner er i stor grad utenfor gang- og sykkelavstand, og en utvikling av retningene kan gi økt trafikk i en grad som gjør det vanskelig å nå nullvekstmålet Sandnes kommune har forpliktet seg til.

Blå og grønne strukturer: Det er gode forutsetninger for hverdagsturer tett på boligbebyggelsen og det er korte avstander til store tur- og rekreasjonsområder. Friluftsområdene har i tillegg til å dekke et lokalt behov, også stor attraktivitet som regionale tur- og friluftsområder. Områdene langs Gandsfjorden fra sentrum mot Gramstad har tilgang til sjønære kvaliteter.

Jordvern: Utviklingsretning mot Vatne kan utløse økt press for nedbygging av landbruksjord langs Fv516 Lutsveien fra Vatnekrossen. Dette er utfordrende, og vil ikke være i tråd med kommuneplanens vedtatte jordvernmål.

Annet: Områder nært Dybingen er innenfor aktsomhetsområde for flom.

### **Gjennomførbarhet og kommunal bærekraft**

Utvikling av analyseområdet både i retning Gramstad og Vatne vil kreve endring av kommuneplanens arealstrategi og formålsendring i kommuneplanens arealdel. Videre er regionale avklaringer om langsiktig utvikling nødvendig. Regionale avklaringer tilsier at utvikling i disse retningene er lite aktuell.

### Oppsummering

#### **Boligreserve, fortetnings- og transformasjonspotensial**

Boligreserven i områdene Gramstad og Vatne er lav. Ut over eventuell boligfortetting på enkelttomter og mindre områder er fortetningspotensialet innenfor regulerte og bebygde områder vurdert å være begrenset.

#### **Konflikter**

Avstandene til etablerte senterstrukturer og daglige funksjoner er i stor grad utenfor gang- og sykkelavstand, og med et noe begrenset kollektivtilbud. En stor utvikling i disse retningene kan være negativt i forhold til forpliktelser om nullvekst i personbiltrafikk.

Analyseområde 5 – Vatne og Gramstad anbefales ikke vurdert som en utviklingsretning i denne kommuneplanen.

## **8. ANBEFALING AV UTVIKLINGSRETNINGER I KOMMUNEPLAN 2027-2042**

### **8.1 OPPSUMMERING**

Utredningen har kartlagt forskjeller mellom 5 analyseområder for å gi et grunnlag for målrettede anbefalinger om utviklingsretninger og langsiktig arealutvikling for bolig i kommuneplan 2027-2042. Utredningen vil også gi innspill til videre drøftinger om kommuneplanens arealstrategi.

Utredningen av analyseområdene viser tydelige forskjeller mellom analyseområdene:

**Analyseområde 1 - Stangeland og Trones** har god tilgjengelighet og nærhet til Sandnes Sentrum og stort potensial for økt andel gange og sykkel, men boligreserven innenfor analyseområdet er lav. Selv om boligreserven vurderes som lav i denne utredningen, så gir det ikke en dekkende beskrivelse for bydelene Trones og Sentrum samlet. Store deler av bydelen inngår i prioritert byakse med regulerte områder for arealutvikling. I disse områdene i byaksen er det boligreserve.

Videreføring av viktige næringsområder på Stangeland, jordvern og grønnstruktur setter klare rammer for videre arealutvikling.

**Analyseområde 2 - Ganddal og Sandved** utmerker seg med høy tilgjengelighet til kollektivtransport. Hovedkollektivruter i Jærveien og i Hoveveien gir samlet god flatedekning og god frekvens. Jærbanen gir god tilgjengelighet til skinnegående kollektiv ved Ganddal stasjon, Skeiane stasjon og i Sandnes Sentrum. Analyseområdet har potensiale for flere gående og syklende.

Området har stor boligreserve og transformasjonspotensiale, men utfordres av støy i noen områder.

**Analyseområde 3 – Bogafjell** er i stor grad ferdig utbygd med høy tetthet og derfor lite potensiale for videre fortetting i eksisterende boligområder. Videre utbygging vil kreve nedbygging av viktige friluftsområder og jordbruksareal.

Analyseområdet ligger utenfor prioriterte utviklingsretninger og krever regional avklaring. En utviklingsretning her utfordrer mobilitetsmål.

**Analyseområde 4 – Austrått** har eksisterende og god sosial infrastruktur og stort mobilitetspotensial, men utvikling av nye områder for arealutvikling forutsetter inngrep i LNF-områder.

Området har noe boligreserve, men videre utbygging krever regional avklaring, og kan komme i konflikt med jordvernmål.

**Analyseområde 5 – Vatne og Gramstad** har i denne analysen svakest forutsetninger for bærekraftig mobilitet- og arealutvikling i kommende kommuneplanperiode. Analyseområdet ligger utenfor prioriterte utviklingsretninger, har dårligere kollektivtilbud sammenlignet med de andre analyseområdene, og har lang avstand til sentrumsfunksjoner. Utbygging her vil utfordre nullvekstmålet<sup>5</sup> og regionale arealstrategier.

**Hvilke områder svarer best ut premisser om:**

- **Samordnet arealbruk med transportsystemet:**  
Analyseområde 1 – Ganddal og Sandved har samlet sett best integrasjon med et miljøvennlig transportsystem. God kobling til stasjonsstruktur på Jærbanen, flatedekning og frekvens med buss og gode forutsetninger for gange og sykling. Vatne/Gramstad og Bogafjell har svakest forutsetninger i denne analysen, og bryter med nullvekstmålet.
- **Gode by- og bomiljø med nærhet til hverdagsfunksjoner:**  
Alle analyseområdene har gode bomiljø. Det er svært viktig å løfte fram. Det som skiller analyseområdene på dette premisset er samlet bredde av tilbud, nærhet til daglige funksjoner og sosial infrastruktur. Analyseområde 1 – Trones og Stangeland, Analyseområde 2 - Ganddal og Sandved, og Analyseområde 4 – Austrått svarer samlet og helhetlig best ut dette premisset.
- **Klimavennlig og arealeffektiv utbygging:**  
I denne analysen svarer en langsiktig utviklingsretning mot Ganddal best på arealeffektivitet og utfordrer omregulering av jordbruksjord minst. Stokkeland ble lagt inn som langsiktig utviklingsområde for bolig i gjeldende kommuneplan.

## 8.2 ANBEFALINGER TIL NY KOMMUNEPLAN

Dette kapitlet presenterer anbefalinger basert på kartlegging og analyse av områdenes egenskaper og kvaliteter.

Analysen viser at Sandnes kommune fortsatt bør beholde arealutvikling til områder som har et godt kollektivtilbud - både flatedekning og frekvens – og til områder som har en kombinasjon av Bussvei, øvrig bussveinett med minimum 15 minutters frekvens og et skinnegående tilbud som Jærbanen.

---

<sup>5</sup> Nullvekstmål: Redusert utslipp, kø og støy ved hjelp av effektiv arealbruk og nullvekst i personbiltransport

Analysen viser også at nærhet til sosial- og teknisk infrastruktur, et godt tjenestetilbud og bynære grønne områder for rekreasjon og friluftsliv er viktig for innbyggernes hverdagsaktivitet. Fortetting og transformasjon må prioriteres i områder der dette bidrar til, eller ikke går på bekostning av, gode bomiljøer eller god by- og stedsutvikling.

Generelt:

- Analysen gir støtte til anbefalinger om å videreføre og videreutvikle vedtatt arealstrategi.
- Analysen gir støtte til anbefalinger om å prioritere utvikling i områder med god kollektivdekning, nærhet til senterstruktur, og til områder med stort potensiale for økt gange og sykkel.
- Analysen gir støtte til at utvikling av næring og bolig i Sandnes Sentrum, i byaksen og i lokalsentrene i byaksen fortsatt skal gis høyest prioritet.
- Analysen gir støtte til å avgrense gjeldende byakse til Vatnekrossen (krysset Noredalsveien x Lutsiveien).
- Formålendringer til bolig i langsiktig grense landbruk anbefales ikke.
- Analysen gir støtte til at eksisterende blågrønne strukturer ikke bygges ned, og at disse styrkes.
- Analysen gir støtte til å styrke et finmasket gang- og sykkelveinett i alle analyseområdene, samt å knytte bydeler og områder sammen med gode forbindelser og grønne områder.

Analyseområde 1 – Stangeland og Trones:

- Videreføre eksisterende næringsområde på Stangeland. Analysen viser at næringsområdet ikke bør inngå i en langsiktig transformasjon til boligutvikling. Muligheten for å utvide næringsområdet bør vurderes, men uten å bryte langsiktig grense landbruk.
- Utrede muligheter og konsekvenser for boligfortetting langs Oalsgata fra sentrum til næringsområdet på Stangeland for å styrke samordnet areal og transport.
- Utrede fortettingspotensial i bydelene Trones og Stangeland med den hensikt å vurdere hvilke områder som kan fortettes og hvilke områder som ikke bør fortettes av ulike hensyn. Vurderinger av områdekarakter<sup>6</sup> er et viktig premiss som blant annet må legges til grunn for vurderinger av potensial.

Analyseområde 2 – Ganddal og Sandved:

- Ny bysone fra Sandnes Sentrum til Ganddal. Analysene viser at strekning Sandnes Sentrum til Ganddal kan anbefales som ny utviklingsretning i kommuneplan 2027-2042.
- For avgrensing av ny utvidet byakse (bysone 2) anbefales det å ta utgangspunkt i anbefalinger og kart fra Byutredningen<sup>7</sup>.
- Det anbefales å vektlegge viktige gangforbindelser som kobler fortettings- og transformasjonsområder og eksisterende bolig- og næringsområder med parkområdet langs Storåna. Jernbanen kan fremstå som en barriere og det er viktig å tenke strategisk og langsiktig om gode øst – vest forbindelser for gående. En optimalisering av attraktive gangforbindelser til jernbanens stoppesteder og holdeplasser for buss er viktig.
- Det anbefales å jobbe strategisk for økt kollektivtilbud for buss på hovedrute i Kvernelandsveien.

Analyseområde 3 – Bogafjell:

---

<sup>6</sup> Områdekarakter: I planlegging brukes begrepet områdekarakter for å forstå hva som gjør et område unikt, hva som fungerer godt, og hva som må tas hensyn til når det skal utvikles videre. Områdekarakter betyr de særpregene som kjennetegner et bestemt område – slik som byggeskikk, tetthet, funksjoner, grønstruktur, historikk, kulturmiljø, landskap, mobilitet og sosiale forhold. Områdekarakter beskriver områdets identitet.

<sup>7</sup> Byutredningen: Byutredninger 2025 er et kunnskapsgrunnlag som viser strategier og ulike virkemiddelpakker for å nå nullvekstmålet.

- Etablere en ny trase for gående og syklende fra Bogafjell til Ganddal og Ganddal stasjon.

#### Analyseområde 4 – Austrått:

- Analyseområdet bør utredes for mulig arealutvikling med formål bolig et i langsiktig perspektiv, og etter 2060.
- Omregulering fra formålet LNF til boligformål anbefales ikke i denne kommuneplanperioden.
- Vurder behov for å bygge ned LNF i KP-perioden. Kriterieanalysen viser at Austrått også har gode forutsetninger for langsiktig boligutvikling. Arealinnspill til ny kommuneplan i dette området må vurderes i et slikt perspektiv.
- Vurder konsekvenser av å endre boligformål tilbake til LNF.

#### Analyseområde 5 – Vatne og Gramstad:

- Styrke gang- og sykkelnettverket mot Hana lokalsenter og Sandnes sentrum.

### RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER

#### Ny Bysone 2 (bestemmelsesområde #2)

##### Retningslinjer:

Innenfor sone 2 ønsker Sandnes kommune en utvikling som bygger opp under en kompakt by<sup>8</sup> med hovedvekt på boliger, tjenester, handel og kontorarbeidsplasser. Etablering av nye plasskrevende næringer eller handel med plasskrevende varer ønskes ikke. Nye tiltak bør støtte opp under etablerte og planlagte løsninger for kollektiv og gange- og sykkel.

##### Bestemmelser for utnyttelsesgrad, parkering og uteoppholdsareal

	Bolig	Næring
<b>Utnyttelsesgrad</b>	70 – 150 % BRA	60 -140 % BRA
<b>Bilparkering</b>	Blokk: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maks 1,2 plasser per boenhet.</li> </ul> Småhus: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maks 1,8 plasser per boenhet.</li> </ul>	Maks 0,9 plasser pr. 100 m <sup>2</sup> .
<b>Sykkelparkering</b>	Boenheter over 60 m <sup>2</sup> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Min. 3 plasser per boenhet.</li> </ul> Boenheter under 60 m <sup>2</sup> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Min. 2 plasser per boenhet.</li> </ul>	Høy arbeidsplass- og besøksintensitet: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Min. 2 plasser per 100m<sup>2</sup>.</li> </ul> Lav arbeidsplass- og besøksintensitet: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Min. 0,5 plasser per 100m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Felles uteoppholdsareal (MUA)</b>	30 m <sup>2</sup> pr. boenhet.	
<b>Privat uteoppholdsareal (MUA)</b>	Blokk: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Min. 6 m<sup>2</sup> per boenhet.</li> </ul> Småhus: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Min. 60 m<sup>2</sup> per boenhet.</li> </ul>	

Endelig utnyttelsesgrad fastsettes ved regulering, med grunnlag i stedsanalyse og arealstrategiens prinsipper om «innenfra og ut». Høyeste utnyttelsesgrad skal benyttes langs kollektivaksene og med synkende utnyttelsesgrad ved økende avstand.

<sup>8</sup> Kompakt by: En kompakt by er en tett og funksjonsblandet bystruktur (variasjon av boligtypologier, service og næring) som reduserer transportbehov og bevarer sammenhengende blå og grønne strukturer. Utbygging konsentreres innenfor eksisterende tettstedsgrenser, med vekt på senterstruktur og knutepunktutvikling.

## INNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS HANDLINGSPROGRAM

- Analyseområde 1 – Trones og Stangeland: Vurdere muligheter for fortetting langs kollektivaksen i Oalsgata for å styrke samordnet areal og mobilitet. I en slik analyse skal vurderinger av områdekarakter og kulturmiljøer være en viktig del av utredningsarbeidet.
- Analyseområde 1 – Trones og Stangeland: Mulighetsstudie for å vurdere hvilke øvrige områder boligfortetting kan være aktuelt, og hvor det ikke bør fortettes av ulike hensyn. I en slik analyse skal vurderinger av områdekarakter og hvordan kulturmiljøer kan bevares og bli en styrke for byutviklingen være en viktig del av arbeidet. Kobling til byaksen bør inngå i en slik mulighetsstudie. Store deler av bydelen Trones og Sentrum ligger i allerede vedtatt byakse. Områdene bør derfor ses sammen.
- Analyseområde 2- Ganddal og Sandved: Mulighetsstudie, eller områdeplan inkludert mulighetsstudie for Ganddal lokalsenter.
- Analyseområde 3 – Bogafjell: Mulighetsstudie for videre utvikling av lokalsenter på Bogafjell som del av kunnskapsgrunnlag til neste revisjon av kommuneplanen.
- Analyseområde 3 – Bogafjell: Forbindelse for gående og syklende mellom Ganddal og Bogafjell.

## 9. SANDNES MOT 2060: SCENARIER FOR BYUTVIKLING

Menon Economics og WSP har gjennomført en analyse for arealutvikling i Sandnes kommune med blikk mot 2060 [Sandnes mot 2060: Scenarier for byutvikling](#).

Analysen har et langsiktig perspektiv ut over kommuneplanperioden 2027-2042.

Analysen kan leses som et selvstendig kunnskapsgrunnlag med konsulentenes anbefalinger til Sandnes kommunes langsiktige kommuneplanarbeid. Analysen er også benyttet for å teste ut anbefaling om utviklingsretning i dette fagnotatet. Hensikten har da vært å teste hvordan blant annet utviklingsretning sørover fra Sandnes sentrum til Ganddal tåler ulike framtidige utviklingsbaner – hvor robust<sup>9</sup> og godt anbefalingen står seg når forutsetningene endres og usikkerheten<sup>10</sup> øker.

### 9.1 Kort om analysen

**Bakgrunn og formål:** Sandnes kommune har i flere tiår opplevd sterk befolkningsvekst og tilflytting. Sterke drivkrefter har blant annet vært høy næringsaktivitet både i kommunen og i regionen – særlig innen petroleumssektoren, og indirekte gjennom bedrifter som leverer produkter og tjenester til denne viktige sektoren. Fremtiden (lang tidshorisont) kan imidlertid være preget av økende usikkerhet og større spenn i mulige utviklingsbaner. Kommunen må også ta på alvor at demografien er i endring. Sandnes har hatt, og har fortsatt en ung befolkning, men i likhet med resten av landet vil det skje en endring mot en aldrende befolkning.

Oppsummert kan kommunen stå overfor flere, og andre type utfordringer som får betydning for beslutninger om langsiktig arealutvikling. Utfordringer og behov kan være ulike om det skal planlegges for lavere vekst og endret demografi, enn om utgangspunktet er fortsatt sterk vekst.

I møte med disse problemstillingene har Menon Economics og WSP benyttet en scenariometodikk for å drøfte hvordan ulike strategiske veivalg påvirker langsiktig arealutvikling mot 2060. Scenariometodikk handler om hvordan vi kan planlegge for en framtid vi ikke kjenner, og forberede beslutninger i dag med en forståelse for konsekvenser beslutningene kan ha i framtiden. Scenarioene er ikke spådommer eller

---

<sup>9</sup> Robusthet: Handler i dette fagnotatet om hvor godt et tiltak eller en anbefaling fungerer på tvers av ulike framtidsscenarier, altså uavhengig av hvordan framtiden faktisk blir.

<sup>10</sup> Usikkerhet: Handler om hva vi ikke vet om framtiden.

målsettinger, men bevisst valgte ytterpunkter som tydeliggjør mulighetsrommet og gir innsikt i konsekvensene av ulike valg.

### Oppbygging av analysen:

Rapporten analyserer hvordan Sandnes kan utvikle seg i et langsiktig perspektiv gjennom en kombinasjon av to mulige samfunnsscenarioer og tre alternative arealstrategier.

Analysen har fire trinn som bygger på hverandre:



1. 2 scenarier som skisserer helt ulike utviklingsløp for næringsutvikling og sysselsetting. Scenariene bygger på mulige endringer i eksterne drivkrefter (som konsulentene kaller impulser i analysen). De eksterne drivkreftene – impulsene - har særlig fokus på utviklingen i petroleumsnæringen og virksomheter som direkte og indirekte er avhengig av petroleumsnæringen og dens kobling til klimautfordringene og grønn omstilling.
  - a. Scenario 1 har fortsatt vekst som utgangspunkt. Veksten i Sandnes og i regionen fortsetter i tråd med utviklingen de siste tiårene. Petroleumsnæringen holder seg sterk, og suppleres av vekst i grønne industrier med mer. Regionen tiltrekker seg unge tilflyttere, og sysselsettingen øker jevnt over hele perioden.
  - b. Scenario 2 skisserer en sterk endring drevet av globale drivkrefter utenfor regionens mulighet for å påvirke eller styre. Arbeidsmarked endres, og sysselsettingen faller raskt som følge i store endringer blant annet i petroleumsnæringen.
2. 3 alternative planstrategier eller retningsvalg for hvordan Sandnes kommune kan respondere på endringer i næringsaktivitet og sysselsetting. Planstrategiene handler i hovedsak om arealbruk, med fokus på bolig og næring, men også transportløsninger og organisering av offentlige tjenester kan inngå her.
  - a. Restriktiv arealstrategi bygger på gjeldende arealstrategi i kommuneplanen, men går mye lengre med hensyn til å hindre nedbygging av ubebygde arealer.
  - b. Arealekspansiv næringsstrategi: Styrker Sandnes rolle som næringskommune og prioriterer næringsarealer sentralt og i randsonene. Det gis mindre rom for boligvekst i sentrale områder.
  - c. Arealekspansiv boligstrategi: Prioriterer bolig både i og utenfor sentrumsområdene, særlig småhus og familieboliger.

- I trinn 3 drøftes hvordan kombinasjoner av de to scenariene virker sammen med planstrategiene, og konsekvenser for bo- og sysselsetting. Ulike kombinasjoner gir ulik etterspørsel etter kompetanse i kommunen, antall arbeidsplasser, etterspørsel etter ulike typer boliger og næringsarealer.
- I trinn fire drøftes konsekvenser for bærekraft – Hvordan konsekvensene over kan slå ut i langsiktig innvirkning på miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft.

## Hovedfunn

Selv om rapporten *Sandnes mot 2060* ikke er et mål eller en plan, gir den et verdifullt kunnskapsgrunnlag for langsiktig planlegging. Utredningen viser til følgende hovedfunn:



I rapporten trekkes restriktiv arealstrategi fram som samlet best sett opp mot de to scenarioene for næring og sysselsetting. Menon vurderer at Sandnes kan få et økende og langsiktig behov for leiligheter, særlig sentrumsnært og sentralt i kommunen, uavhengig av scenario. Behovet for ulike typer leiligheter og nye bo- konsepter henger blant annet tett sammen med demografien på lang sikt endres, og befolkningen blir eldre. Kommunen bør planlegge tidlig for slike endringer. Restriktiv arealstrategi gir størst rom for flere leiligheter. Det kan bli behov for å tenke økt fortetting også utenfor sentrum for å styrke den lokale mobiliteten mellom eneboliger, småhusbebyggelse og leiligheter i bydelen. Det vil gi både eldre som ønsker å bli boende i nærmiljøet, samt de yngre som gjerne starter familiekarrieren i mindre boenheter et mer variert boligtilbud.

Restriktiv strategi med konsentrert bebyggelse gir mer kostnadseffektiv tjenesteproduksjon for Sandnes kommune. Tilrettelegging for en god boligmiks kan redusere helse- og sosialutgifter, forutsatt tilpasning til en aldrende befolkning slik at flere kan bo hjemme lengst mulig. Det forutsetter også godt samarbeid med private utviklere og aktører for å sikre god gjennomføringsevne.

Restriktiv arealstrategi scorer best på grønn bærekraft, med mindre transportbehov, lavere arealbruk og streng forvaltning av naturarealer sammenlignet med de andre planstrategiene.

Arealekspansiv næringsstrategi gir flest arbeidsplasser. Næringsarealer og langsiktig arealreserve med riktig lokalisering for nye næringer og virksomheter, kan fungere som en omstillingstrygghet ved oljedgang. Dette kan indirekte medvirke til å holde på arbeidskraft i Sandnes og i regionen.

En svært arealekspansiv boligstrategi gir større risiko i et lavscenario, med overskudd av småhus og mulig boligprisfall.

	Strategi		
	Restriktiv	Næring	Bolig
<b>Grønn bærekraft</b>	+++	+ 	0
<b>Sosial bærekraft</b>	+	++	-
<b>Finansiell bærekraft</b>	+	+ 	0

## Anbefaling

Menon og WSP anbefaler Sandnes kommune å videre utforske en arealstrategi som legger seg inn mot en restriktiv utviklingsretning, men kombinert med målrettet bruk av arealer til arealintensiv og framtidrettet næringsutvikling som kan motvirke større usikkerhet.

Klyngevis fortetting fra Ganddal – Sandnes sentrum - byaksen foreslås for enklere transport- og mobilitetsplanlegging.

## 9.2 Sammenheng mellom «Utviklingsretninger i kommuneplan 2027-2042» og «Sandnes mot 2060 – Scenarier for byutvikling»<sup>11</sup>

### 9.2.1 Ulik rolle i kommuneplanarbeidet

De to kunnskapsgrunnlagene har ulike tidshorisonter og har ulike analytiske innganger på utredningene. «Alternative utviklingsretninger i kommuneplan 2027-2042» svarer på hva og hvor kommunene bør anbefale å utvikle på kort og mellomlang sikt, men «Sandnes mot 2060» svarer på hvorfor og med hvilke langsiktige konsekvenser ulike valg kan være robuste over lang tid.

#### **Utviklingsretninger i kommuneplan for Sandnes kommune 2027-2042 (Sandnes kommune):**

- Er et planfaglig kunnskapsgrunnlag direkte rettet mot arealstrategi i kommuneplan 2027-2042
- Utredningen har en stedsspesifikk tilnærming og benytter kriterieanalyse som metode:
  - Analyse av konkrete områder (Trones/ Stangeland, Ganddal/ Sandved, Austrått, Bogafjell, Vatne/ Gramstad)
  - Vurderer blant annet boligreserve, fortettings- og transformasjonspotensial, mobilitet, steds kvaliteter, jordvern, natur og gjennomførbarhet for hvert av de konkrete områdene
- Resultater i anbefalinger for:
  - Hvilke områder som bør prioriteres i planperioden
  - Hvilke områder som ikke bør utvikles med begrunnelser eller som bør utredes videre først etter 2060

#### **Sandnes mot 2060: Scenarier for byutvikling (Menon Economics)**

- Er strategisk, og har en mer samfunnsøkonomisk vinkling
- Er ikke en plan eller et mål
- Viser ytterpunkter
- Har en lang tidshorizont (2060) og håndterer høy usikkerhet
- Bruker scenariometodikk:
  - To utviklingsscenarier (høy vekst vs. petroleumskolaps)
  - Tre prinsipielt ulike arealstrategier (restriktiv, næringseksansiv, boligseksansiv)
- Analyserer konsekvenser for:
  - Sysselsetting
  - Boligmarked
  - Kommunens økonomi
  - Sosial og miljømessig bærekraft

---

<sup>11</sup> Kapittel 9.2: KI er brukt som verktøy til å bearbeide tekst i kapittel 9.2. Teksten er gjennomgått og kvalitetssikret av administrasjonen.

### 9.2.2 Samme hovedretning

Begge utredningene peker i samme hovedretning. De understøtter en utvikling basert på fortetting og transformasjon i sentrale og kollektivnære områder, særlig i tilknytning til vedtatt byakse og i ny bysone fra Sandnes sentrum til Ganddal. Begge rapportene anbefaler tilbakeholdenhet med nye store utbyggingsområder i LNF- og randsoner og at konsekvenser vurderes nøye.

«Sandnes mot 2060» viser gjennom scenarier med både høy og lav vekst at en videre kompakt byutvikling og lang tidshorisont gir god bærekraftig måloppnåelse, og kan være robust i møte med en usikker framtidig utvikling.

Kommunedirektøren vurderer at rapportene samlet gir et kunnskapsgrunnlag der anbefalingene i kommuneplan for Sandnes kommune 2027-2042 er godt forankret i langsiktige vurderinger av demografi, boligbehov, næringsutvikling og kommunens økonomiske bærekraft. Dette styrker forutsigbarheten for arealutviklingen, bygger opp om nasjonale og regionale føringer og reduserer risiko for irreversible retningsvalg som i ettertid kan vise seg å være uheldige under nye, ukjente og endrede rammebetingelser.