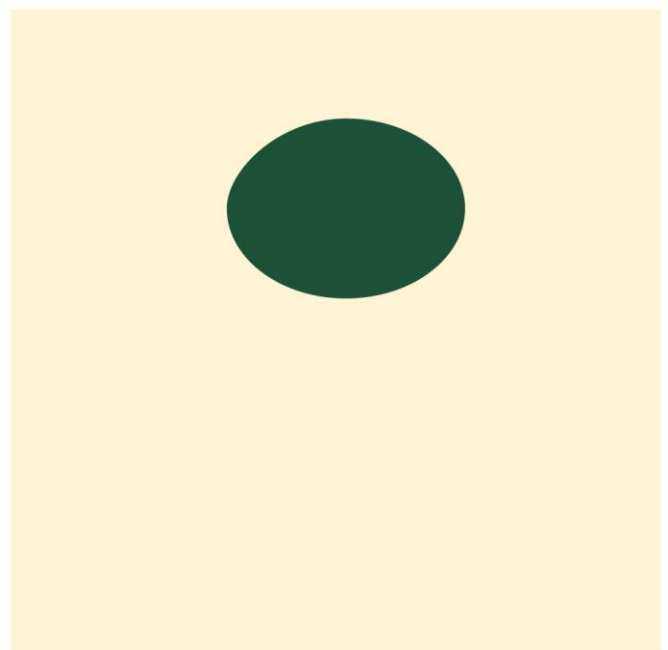




Langsiktig grense landbruk for Hommersåk og Figgjo. Prosjektrapport.

12.12.2025
Samfunnsutvikling



Innholdsfortegnelse

1.	Bakgrunn og problemstilling.....	2
2.	Forhold til gjeldende strategier og planer	3
2.1	Regionalplan for Jæren og søre Ryfylke	3
2.2	Gjeldende arealstrategi, Kommuneplanen 2023 - 2038	3
2.3	Jordvernmål	4
3.	Tidligere utredninger.....	4
3.1	Klima- og miljøplan 2021 – 2023.....	4
3.2	Lokalsenterutredninger 2018	5
4.	Medvirkning	5
5.	Boligutvikling og arealreserve i tettstedene	6
5.1	Boligutvikling 2010 – 2024.....	6
5.2	Boligreserve	7
5.3	Utvikling.....	9
6.	Landbruk	9
7.	Omlegging av E-39.....	11
8.	Anbefalinger	11
8.1	Hommersåk.....	12
8.2	Figgjo.....	12

1. Bakgrunn og problemstilling

Rogaland fylkeskommune fremmet ved forrige kommuneplanrevisjon (2023) innsigelse til manglende grense landbruk rundt lokalsentrene Hommersåk og Figgjo, jf. regionalplanens føring om å innarbeide langsiktig grense for tettsteder med mer enn 2 000 innbyggere.

Ved mekling ble innsigelsen løst på følgende måte (utdrag fra meklingsprotokollen):

Langsiktig grense landbruk (Hommersåk og Figgjo)

Innsigelsen er løst.

Sandnes kommune legger inn i handlingsprogrammet for kommuneplanen at det skal arbeides med fastsetting av langsiktig grense rundt tettstedene Hommersåk og Figgjo fram mot neste kommuneplan.

Sandnes kommune og Rogaland fylkeskommune skal gjennom dialog bli enige om hva arbeidet skal munne ut i, og hvilke hensyn den langsiktige grensen skal sikre (landbruk, friluftsliv m.m.).

Kommunedirektøren vurderer at behovet for å spare landbruksarealer må vurderes opp mot tettstedenes behov for vekst og utviklingsmuligheter. For både Figgjo og Hommersåk er det landbruksarealer og landbruksdrift tett på de bebygde arealene. Dette gir potensiale for konflikt dersom byggeområdene utvides.

Sett i sammenheng med det overnevnte er det også viktig at en langsiktig grense landbruk ikke medvirker til at tettstedene vokser ut i områder med andre naturgitte verdier, som vi også ønsker å ta vare på.

I denne rapporten brukes både begrepet «tettsted» og begrepet «lokalsenter». Begrepet lokalsenter omfatter i kommunens arealstrategi og i kommuneplanbestemmelsen bare de arealene som er avsatt til sentrumsformål. Begrepet tettsted omfatter i denne rapporten både lokalsenteret og de omkringliggende områdene for bolig tjenesteyting og næring.

Denne rapporten gir grunnlag for å sette langsiktig grense landbruk for Figgjo og Hommersåk i kommuneplanens arealdel.

2. Forhold til gjeldende strategier og planer

2.1 Regionalplan for Jæren og søre Ryfylke

Regionalplanen stiller krav om at kommunene innenfor planområdet må sette langsiktig grense for landbruk rundt alle tettsteder med over 2 000 innbyggere.

Regionalplanen er imidlertid ikke helt presis på betydningen av denne grensen, og begrepene «*langsiktig grense landbruk*» og «*langsiktig grense for utvikling*» brukes om hverandre.

I kap. 7.2.3 i regionalplanen finner vi følgende definisjon:

Langsiktig grense landbruk avgrensar eksisterende og framtidige utbyggingsområder mot kjerneområder for landbruk og andre sammenhengende landbruksområder.

Vi oppfatter at grensen i henhold til regionalplanen er et strategisk grep for å hindre byspredning på bekostning av kjerneområder for landbruk og andre sammenhengende landbruksområder.

2.2 Gjeldende arealstrategi, Kommuneplanen 2023 - 2038

Gjeldende arealstrategi legger opp til utbygging innenfra og ut, med fokus på sentrum og byaksen. I tillegg viser arealstrategien tettstedene, herunder Hommersåk og Figgjo, med en strategi om levende lokalsamfunn og «vedlikeholdsvekst».

Vedlikeholdsvekst er ikke konkret definert, men blir forstått som en tilstrekkelig vekst til å opprettholde funksjoner som er av vesentlig betydning for opprettholdelse av tettstedet. For mindre tettsteder kan dette dreie seg om grunnleggende funksjoner som skole, barnehage og nærbutikk. For større tettsteder kan det også omfatte andre tjenestetilbud, idrettsanlegg og helsetjenester m.m. Hommersåk og Figgjo er ulike i så måte.

I regionalplanen er vedlikeholdsvekst definert slik:

Vekst med sikte på å opprettholde stabile bomiljø og utnytte etablert sosial og teknisk infrastruktur. ...

I gjeldende arealstrategi er det gitt følgende utviklingsstrategier for de 2 lokalsentrene:

Hommersåk

Hovedgrep: Hommersåk lokalsenter styrkes som reiselivsdestinasjon med fokus på båtliv, rekreasjon, turmuligheter og opplevelser.

- Hommersåk lokalsenter styrkes med nærhandel, boligbygging, tjenestetilbud og sosiale møtesteder for bydelens innbyggere.
- Lokalsenteret utvikles med mulighet for overnatting, bevertning og gjestehavn.
- Nye planer og utbyggingsprosjekter skal sikre siktlinjer, offentlige passasjer og sosiale møteplasser koblet til sjø.
- Nye planer og utbyggingsprosjekter skal bidra til opparbeidelse av Kaiveien som sentrumsgate og en sammenhengende gangforbindelse langs Vågen.
- Turveier øst og vest for Hommersåk sentrum videreføres gjennom sentrumsområdet.

Figgjo

Hovedgrep: Figgjo lokalsenter utvikles basert på stedets egenart med særlig fokus på Figgjoelva og kulturmiljøet knyttet til stedets industrihistorie.

- Elvefronten opparbeides for allmenn tilgjengelighet, uteopphold og rekreasjon
- Nye plan og byggeprosjekter skal sikre attraktive gang- og sykkelforbindelser og offentlige byrom langs Figgjoelva.
- Nye plan og bygge prosjekter skal tilføre offentlig og private tjenestetilbud og sosiale møteplasser innenfor senterområdet.
- Kulturminnemiljøet ved den gamle bikinifabrikken skal bevares og videreutvikles, og kobles til lokalsenterområdet. Kulturmiljøet nord og sør for elven skal ivaretas.

2.3 Jordvernmål

I samfunnsdel til kommuneplanen 2023 – 2038 er det gitt følgende jordvernmål for Sandnes kommune:

Jordvernmål for Sandnes:

- Det er en ambisjon om at årlig omdisponering av jordbruksareal i Sandnes kommune skal være minst mulig.
- Det er mål om at fysisk nedbygging av jordbruksareal i planområdet i perioden til 2038 skal være minst mulig, men i gjennomsnitt ikke mer enn 50 dekar årlig.
- Det er mål om at total mengde omdisponert jordbruksareal i kommuneplanen over tid ikke skal overskride det årlige behovet i kommuneplanperioden.
- Det er mål om at nedbygging av jordbruksareal til landbruksbygg/-tiltak ikke skal overstige 10 % i året av det lokale jordvernmålet

3. Tidligere utredninger

3.1 Klima- og miljøplan 2021 – 2023.

I Klima- og miljøplanen er det gitt dette temakartet med langsiktig grense for landbruk og kjerneområde landbruk:



Langsiktige grense mot vest er lagt inn i kommuneplankartet med linjesymbol.

Kjerneområdene i temakartet er lagt inn i gjeldende kommuneplan som hensynsone landbruk, med følgende retningslinje:

7.6.1 Retningslinje – Hensyn landbruk/kjerneområde landbruk (pbl. § 11-8, bok c) (H510)

Retningslinje – Hensyn landbruk/kjerneområde landbruk (pbl. § 11-8, bok c)

I denne sonen, blant annet Jødestad og Bråstein/Tjessheim/Håland, tillates bare tiltak knyttet til stedbunden næring. Ved forvaltning av områdene skal det legges særlig vekt på å bevare ressursgrunnlaget i et bærekraftig og langsiktig perspektiv.

For Hø10 Lauvvik skal landbruksinteresser, landskap og strandsone ivaretas i detaljregulering.

3.2 Lokalsenterutredninger 2018

Sandnes kommune utredet lokalsentrene på Figgjo og Hommersåk i 2018. Basert på innspill i medvirkning, handelsanalyse, kulturminner og mulighetsstudie i regi av Alexandria Algards Architects, ble det utarbeidet utviklingsstrategier, ny kartavgrensning og bestemmelser til kommuneplanen for 2019-2035. Strategiene vist i kap. 2.2 over er en del av resultatene fra disse studiene.

Begge utredningene påpeker et utviklingspotensiale innenfor lokalsentrene. Dette potensialet har tilført både boliger og næring til tettstedet og gir fortsatt muligheter for attraktiv stedsutvikling.

4. Medvirkning

Langsiktig grense vil fastsettes ved vedtak av kommuneplanens arealdel. Forslag til grense vil altså være gjenstand for høring etter lovkravene.

Rogaland fylkeskommune:

I tråd med meklingsprotokollen skal det være dialog med Rogaland fylkeskommune om hva arbeidet skal munne ut i, og hvilke hensyn den langsiktige grensen skal sikre (landbruk, friluftsliv m.m.).

Foreløpige betraktninger (prosjektbeskrivelse) ble drøftet i planforum senhøstes 2024. Eventuelt behov for videre dialog vurderes under høring av kommuneplanen.

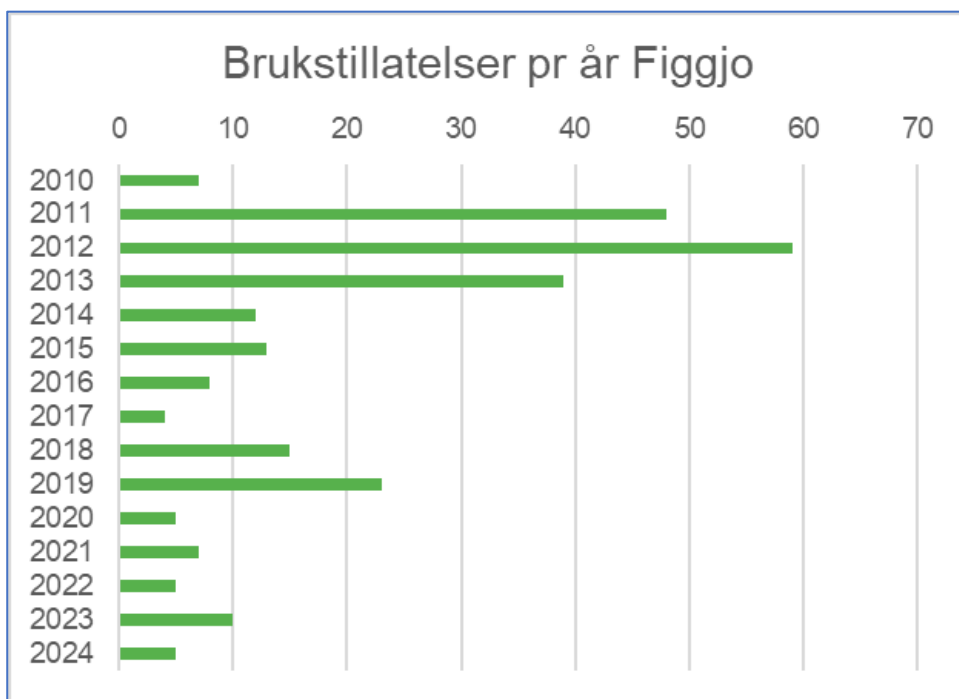
Berørte grunneiere:

Grunneiere varsles via ordinær høring av kommuneplanen.

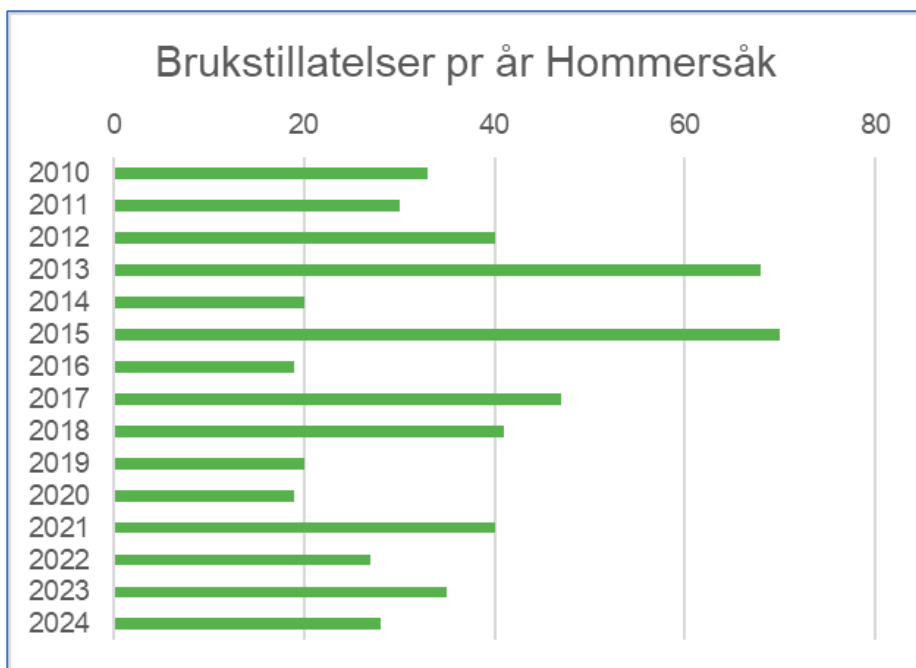
5. Boligutvikling og arealreserve i tettstedene

5.1 Boligutvikling 2010 – 2024

Antall brukstillatelser for boliger i perioden fra 2010 til 2024 er gjengitt i figurene under. Tallene gjelder hele bydelene, men i praksis er det innenfor tettstedene at utviklingen har funnet sted.



På Figgjo var det en høy boligetablering for årene 2011 til 2013, og en markant lavere utbygging i årene etter. Samlet ble det tatt i bruk 260 nye boliger i hele perioden. Snitt pr. år for hele perioden er 17,3 og snitt pr. år fra 2020 til 2024 er 6,4.



På Hommersåk ser vi en mer jevn fordeling i hele perioden, med 2013 og 2015 som årene med høyest boligetablering (68 og 70 brukstillatelser). Samlet ble det tatt i bruk 537 nye boliger i hele perioden. Snitt pr. år for hele perioden er 35,8 og snitt pr. år fra 2020 til 2024 er 29,8.

5.2 Boligreserve

Teoretisk boligreserve pr. 01.01.25 er vist i tabell og kartutsnitt under. Tabellen viser antall boliger som kan bygges innenfor vedtatte reguleringsplaner og hvor mange boliger som er beregnet kan bygges innenfor områder avsatt til bolig i kommuneplanen, men som ikke er regulert ennå.

Historikken viser at det også bygges en del boliger utenfor det som beregnes i «boligreserven». Dette er typisk boliger som bygges som fortettingsprosjekter, såkalt «eplehagefortetting». I årene 2022 – 2024 ble det tatt i bruk totalt 8 boliger utenfor boligreserven på Hommersåk og 6 på Figgjo. Det utgjør henholdsvis ca. 10 % og 50 % av det totale antallet brukstillatelser i den samme perioden. I tabellen under har vi lagt til grunn en tilsvarende fordeling fremover i tid.

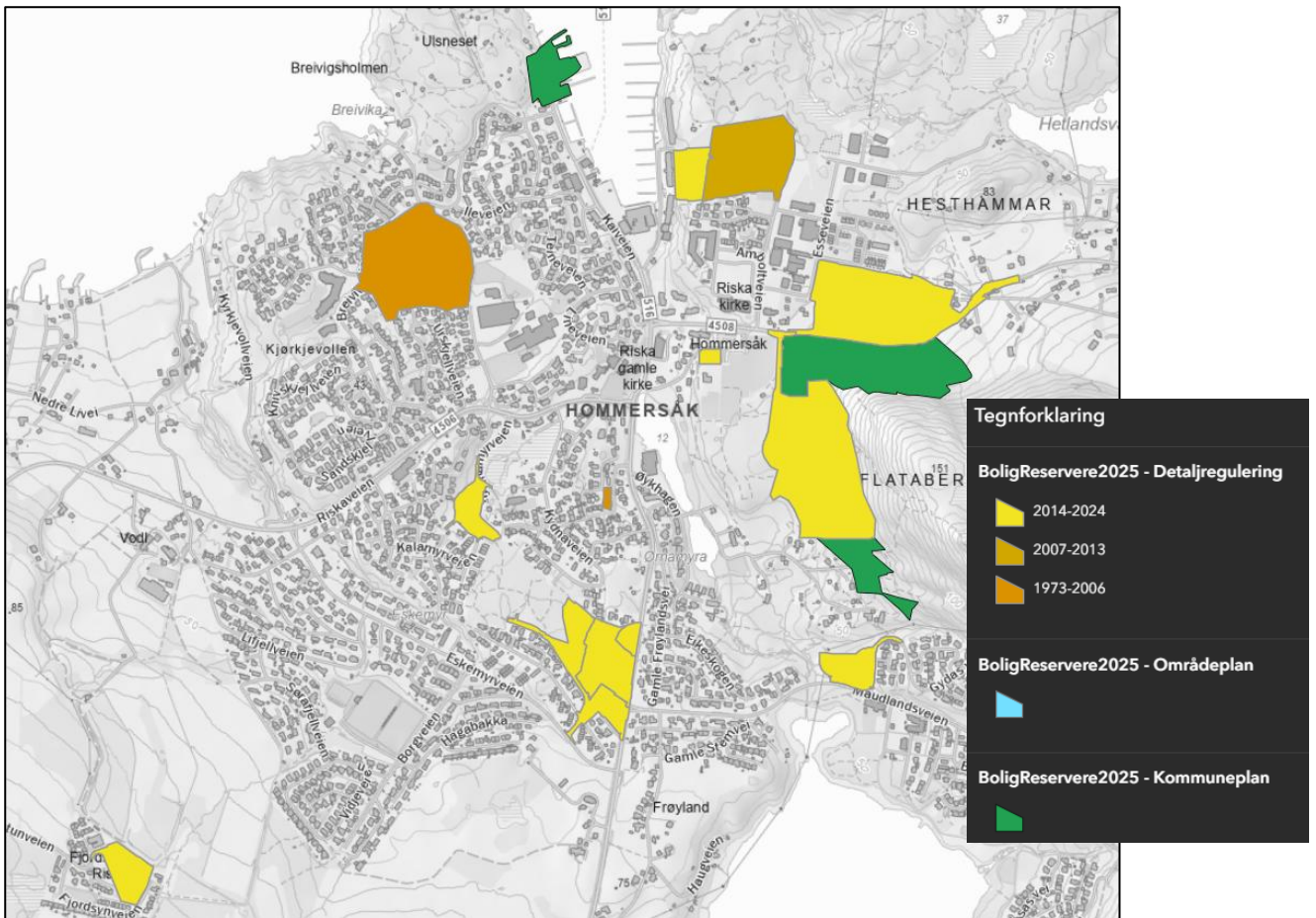
Boligreserve:

	Hommersåk	Figgjo
I områder med vedtatt reguleringsplan	457	81
Estimert i områder som er avsatt til bolig i kommuneplan, men som ikke er regulert ennå.	169	84
Eplehagefortetting	+ 10% = 60	+ 50% = 82
Sum boenheter	686	247

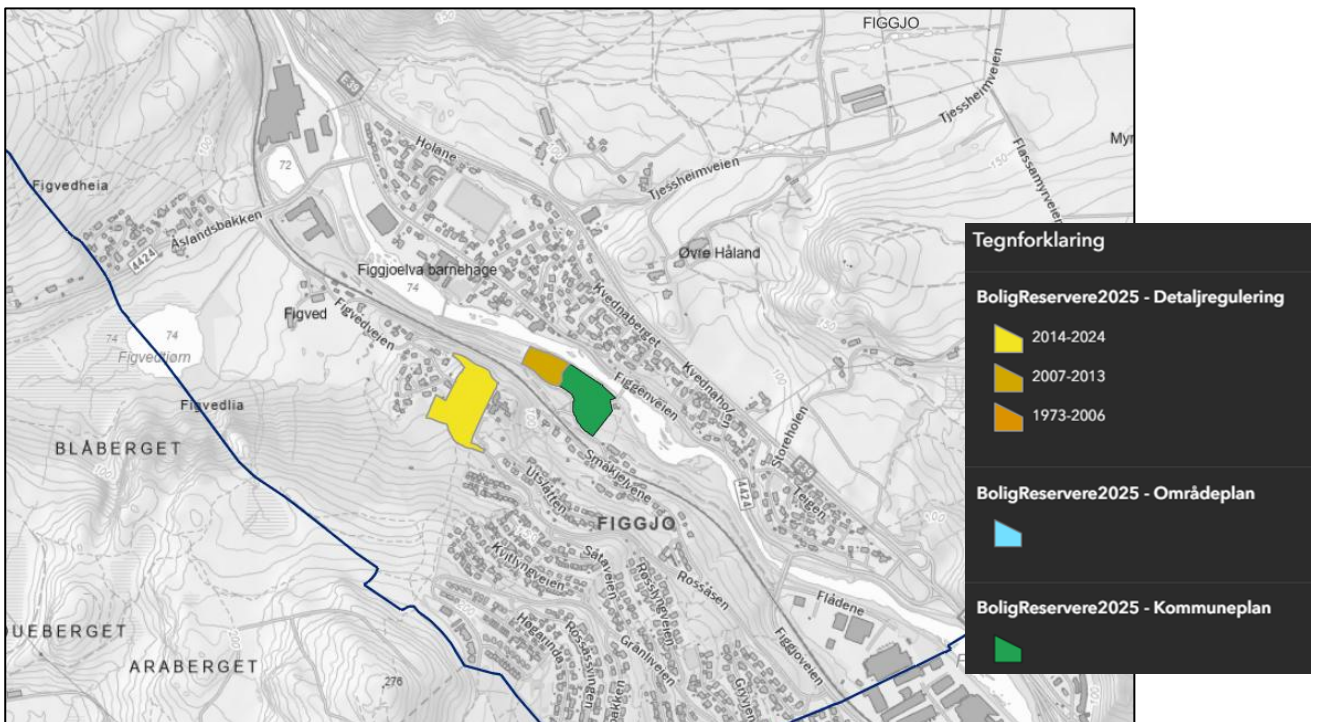
Det er viktig å understreke at boligreserven er en teoretisk beregning. Ser vi på de konkrete områdene kan en anta at det reelle potensialet er noe lavere.

På grunn av mange utenforliggende faktorer er det på generelt grunnlag vanskelig å forutse om et utbyggingspotensiale blir realisert eller ikke. Ser vi på Hommersåk så ligger imidlertid deler av potensialet (8 enheter) i bebyggelsesplan fra 1986 (Kyrkjevollen felt H) og deler i område langs Bersagelveien avsatt til bolig i kommuneplanen (estimert til 50 enheter). I området langs Bersagelveien er det mange private grunneiere og realisering av potensialet forutsetter en enighet mellom disse.

Både alder på reguleringsplan og kompliserte grunneierstrukturer er forhold som kan tyde på at potensialet er vanskelig å realisere.



Figur 1: Boligreserve Hommersåk, fordelt på vedtaksår og plantype.



Figur 2: Boligreserve Figgjo, fordelt på vedtaksår og plantype.

5.3 Utvikling

Det er krevende å anslå et nøyaktig boligbehov i et område, særlig på lang sikt. Mange faktorer kan spille inn. Selv med god oversikt over gjeldene areal- og boligreserve vil forhold som eksisterende boligtyper, befolkningsvekst, befolknings sammensetning, økonomisk utvikling og stedets attraktivitet spille inn på hva det reelle behovet for nye boliger er.

Dersom vi legger til grunn den historiske utviklingen i perioden 2010 til 2024 for videre utvikling av tettstedene, vil dagens arealreserve holde for en boligutbygging i 15 - 20 år fremover for både Hommersåk og Figgjo. For Figgjo er det årene 2011 – 2013 som drar opp snittet. Dersom vi holder disse årene utenfor beregningen, vil arealreserven holde for nesten 35 år på Figgjo.

For Hommersåk vil nedleggingen av de 3 eksisterende skolene kunne frigi arealer til utvikling av bolig- og/eller tjenesteyting. Eiendomsavdelingen jobber p.t. med å avklare mulig bruk av disse områdene.

På kort sikt synes det opplagt at dagens boligreserve og utviklingsreserve vil være tilstrekkelig for begge tettstedene. For Figgjo også på veldig lang sikt.

På Hommersåk er boligreserven relativt sett mindre, og det kan stilles spørsmålsteget ved om arealreserven er tilstrekkelig for å opprettholde en vedlikeholdsvekst på lang sikt.

Boligtilbudet på Hommersåk gir i dag boliger til alle aldersklasser, og på grunn av bydelen sin befolknings- og boligmengde er det rimelig å forvente at det skjer en omfattende boligsirkulasjon. Boligsammensetningen viser likevel et underskudd av leiligheter eller andre mindre boliger. Det er derfor vanskelig å fastslå at boligsirkulasjonen alene vil være tilstrekkelig for å opprettholde et botilbud for barnefamilier, uten at det tilføres nye boliger.

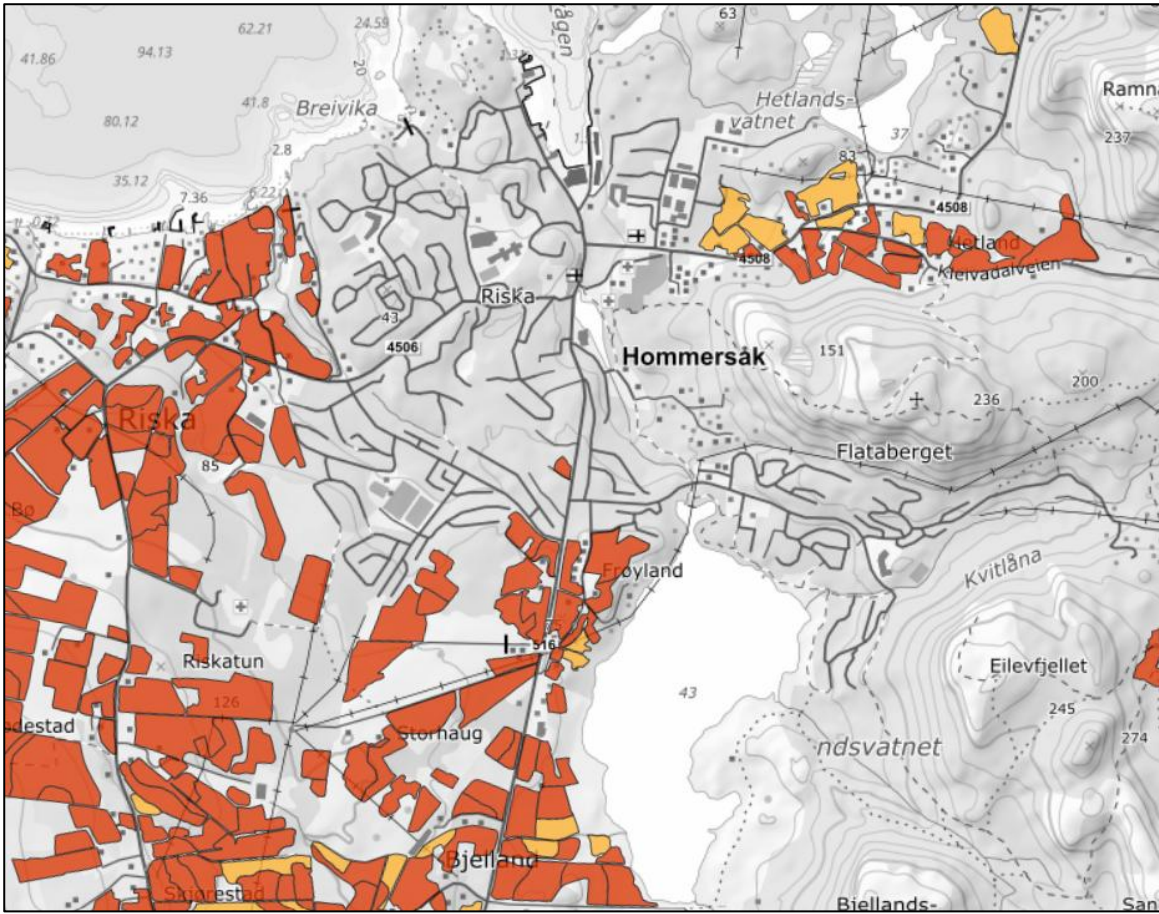
Ved de siste kommuneplanrevisjonene er det fremmet forslag om utvidelse av boligområdene på Hesthammeren. Dette er også fremmet som forslag til kommende kommuneplan. I 2023 ble disse avvist med begrunnelse i konflikt med naturverdier og med henvisning til at boligreserven på Hommersåk allerede var stor nok. Innenfor kommende kommuneplanperiode står denne argumentasjonen fremdeles. På lengre sikt kan en restriktiv langsiktig grense mot landbruk medføre at nettopp denne type arealer må ofres, gitt at det skal foregå en vekst.

6. Landbruk

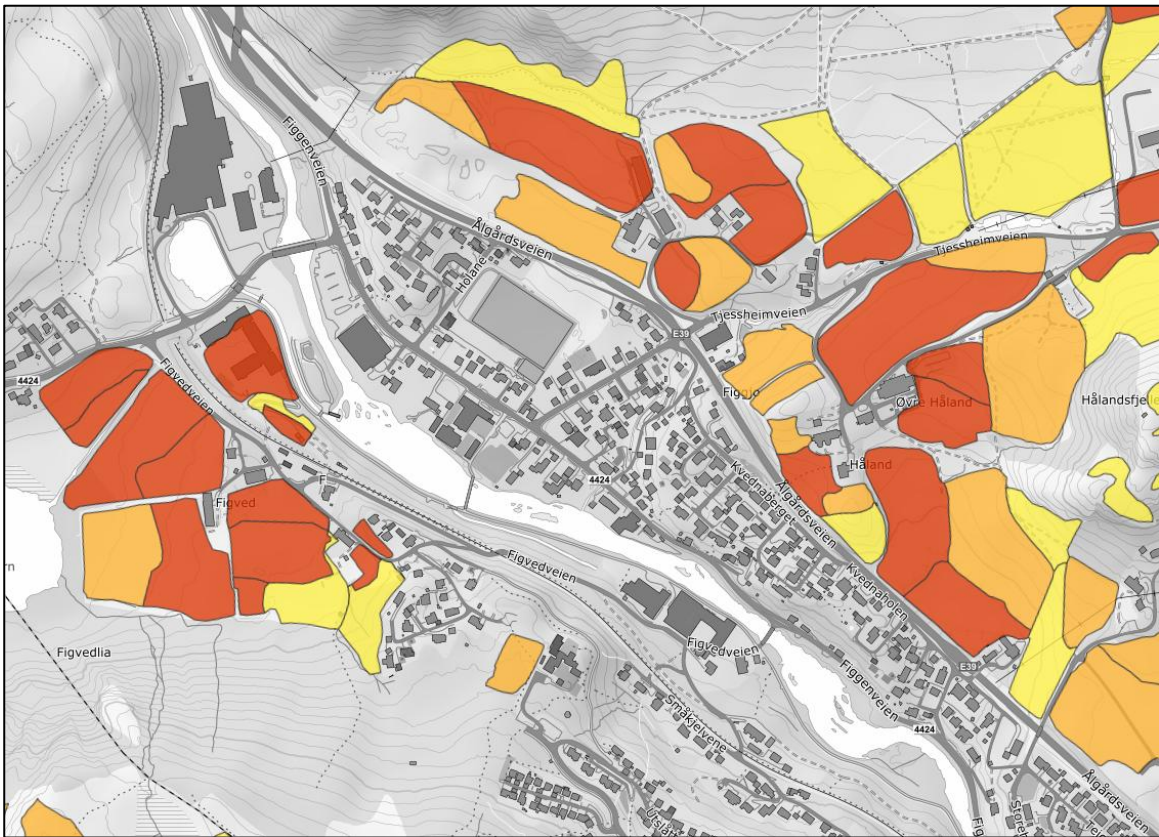
Både Hommersåk og Figgjo har landbruksarealer tett innpå den bebygde strukturen og noen steder grenser boligbebyggelsen til fulldyrka areal. For begge stedene er det også definert kjerneområde landbruk.

I kartene under er det vist utsnitt fra NIBIO sine kart over jordkvalitet. Rød og oransje farge viser områder med henholdsvis meget god og god jordkvalitet. Gul farge viser områder med noen begrensninger.

For både Hommersåk og Figgjo er jordbruksarealene godt drevet og inngår i et aktivt jordbruksmiljø. Kommunedirektøren vurderer at det vil være svært negativt å redusere arealressursene begge plasser.



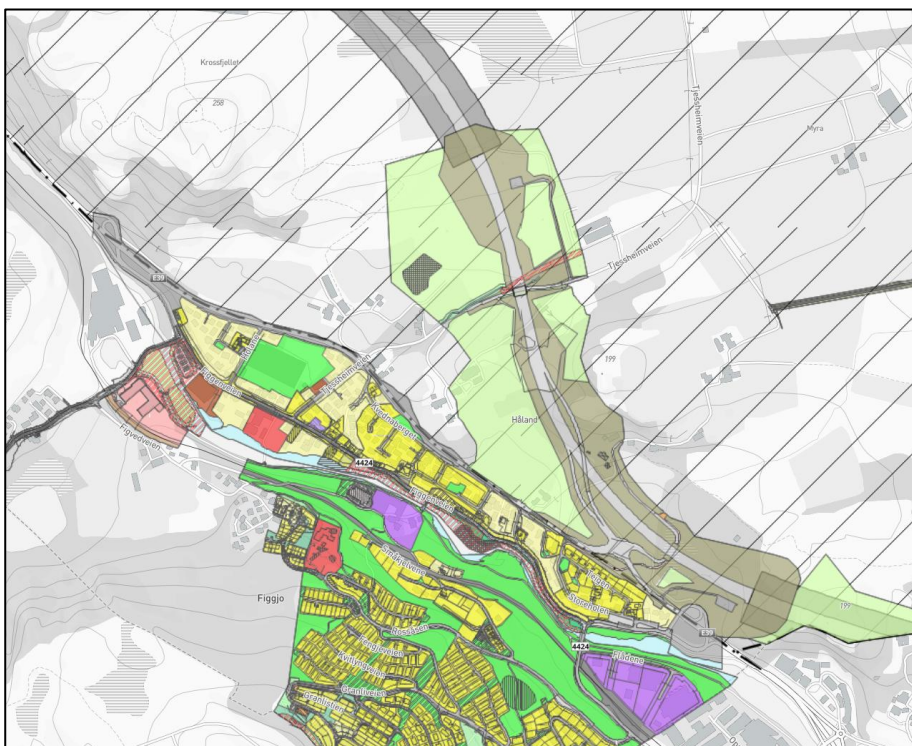
Figur 3: Jordkvalitet Hommersåk



Figur 4: Jordkvalitet Figgjo

7. Omlegging av E-39

Vedtatt omlegging av E-39 forbi Figgjo gir en oppdeling av eksisterende jordbruksarealer innenfor kjerneområdet. Det gir grunn til å vurdere en justering av kjerneområdet.



Figur 5: Vedtatte reguleringsplaner vist sammen med kjerneområde landbruk (sort skravur).

8. Anbefalinger

Basert på analysene over anbefaler kommunedirektøren en langsiktig grense landbruk som ligger tett på eksisterende utbyggingsområder, med følgende unntak:

- For Hommersåk anbefales det at grensen gir noen rom for utvikling mot sør.
- For Figgjo anbefales det at ny E-39 gir grunnlag for grensen mot nord og øst.

Det er viktig å være bevisst på at en langsiktig grense ikke gir endring av arealformål. Når grensen gir noe rom for Hommersåk, så ligger likevel formålet LNF fast. Grensen gir et signal om at dersom det blir behov for å ta i bruk nye arealer på Hommersåk, så kan disse områdene vurderes.

Kartutsnittene under viser kommunedirektørens anbefaling.

