

Sandnes kommune

# Planbeskrivelse

Kommuneplan 2027-2042

Høringsforslag forslag 29.04.2026

## Innhold

1. Hva er en kommuneplan? .....	3
2. Hvordan lages en kommuneplan? .....	4
2.1 Politisk bestilling .....	4
2.2 Medvirkning.....	4
2.3 Koordinering med andre planprosesser.....	4
2.4 Kartlegging og utredninger .....	5
2.5 Politisk involvering og behandling.....	6
2.6 Omfang av planen .....	6
3. Videreutvikle og forsterke .....	7
4. Tall i Sandnes .....	7
4.1 Befolkning.....	7
4.2 Boliger .....	10
5. Hva er viktig for oss i Sandnes - Samfunnsdelen.....	11
5.1 Verdier, mål og strategier .....	11
5.2 Bærekraftsdimensjonene .....	11
5.3 Hovedmål 1: Sandnes skal være et inkluderende og mangfoldig samfunn.....	12
5.4 Hovedmål 2: Sandnes skal være en attraktiv kommune .....	13
5.5 Hovedmål 3: Sandnes kommune skal være en ansvarlig og offensiv samfunnsutvikler .....	14
6. Hva er hovedgrepene i planen? .....	15
6.1 Arealstrategi .....	15
6.2 Utviklingsstrategier for lokalsentrene.....	20
6.3 Mobilitet .....	24
6.4 Langsiktig utviklingsretning .....	30
6.5 Lokalsentrene Forsand og Sviland .....	33
6.6 Langsiktig grense landbruk Hommersåk og Figgjo.....	36
6.7 Nye arealer til næring.....	40
6.8 Planvask .....	42
6.9 Reviderte bestemmelser .....	44
6.10 Kommunedelplan for blågrønne strukturer .....	47
7. Klimamål .....	48

7.1 Klimastrategi .....	48
7.2 Klimabudsjett.....	49
8. Hvilke konsekvenser har kommuneplanen? .....	49
8.1 Rettferdig fordeling – sosial ulikhet.....	50
8.2 Oppnåelse av nullvekstmålet.....	50
8.3 Arealregnskap.....	51
8.4 Jordvern.....	52
8.5 Naturverdier, friluftsliv og landskap.....	53
8.6 Klimakonsekvenser .....	54
8.7 Klimatilpasning .....	56
9. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) .....	56
9.1 Generelt.....	56
9.2 Restrisiko .....	57
9.3 Forholdet til kommunens overordnede ROS-analyse.....	58
10. Hvordan har vi vurdert innspillene .....	59
11. Videre framdrift .....	60

## 1. Hva er en kommuneplan?

Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument. Kommuneplanen skal sikre at kommunen har felles visjon og mål, og felles gjennomføringsstrategier. Som vårt felles styringsverktøy er kommuneplanen forpliktende for alle tjenesteområder i kommunen. Sandnes kommune sin overordnede visjon er: Sandnes i sentrum for fremtiden. Romslig, modig og sunn. Kommuneplanen er laget for å realisere denne visjonen.

Kommuneplanen består av to hoveddeler; en samfunnsdel med mål og strategier og en arealdel med kart og juridisk bindende bestemmelser og retningslinjer.

Samfunnsdelen beskriver våre felles mål og strategier. Målene og strategiene gjelder både for egen drift, utvikling av tjenestetilbud og for den fysiske utviklingen av arealene innenfor kommunegrensen. Samfunnsdelen har også et eget kapittel med oppgaver vi skal jobbe mer med frem mot neste revisjon.

I arealdelen bestemmes hovedtrekkene for hvordan vi faktisk skal bruke arealene i kommunen, og rammer, betingelser og hensyn som gjelder. Kommuneplanens arealdel har et plankart, bestemmelser og noen utvalgte temakart. Rammene og arealbruken som vises i arealdelen er juridisk bindende.

I tillegg lages det en planbeskrivelse. Planbeskrivelsen beskriver kommuneplanens hovedinnhold, virkemidler og konsekvenser. Planbeskrivelsen beskriver også hvordan samfunnsdelen og arealdelen forholder seg til de nasjonale og regionale regler og retningslinjer som gjelder for kommunal planlegging. Planbeskrivelsen er lagt opp slik at du vil få en god forståelse av kommuneplanen og endringene som er gjort i denne revisjonen. Underveis er det henvisninger til underliggende materiale, som vil gi deg mer detaljer og bedre innblikk i arbeidet som ligger bak planforslaget.

Kommuneplanen gjelder i 15 år fra den blir vedtatt. Det betyr at målene og rammene for arealbruk som vi vedtar nå, må sees i et langsiktig perspektiv. Dette er nødvendig for å kunne utvikle gode tjenester og for gi en forutsigbar og gjennomtenkt arealutvikling.

Kommuneplanen blir likevel revidert hvert fjerde år. Det gir oss mulighet til en kontinuerlig kvalitetsheving av planen, og mulighet for å endre planen i forhold til endrede utviklingsmuligheter og utfordringer i samfunnet. For eksempel er klima og natur tydeligere fremhevet i denne kommuneplanrevisjon enn i tidligere kommuneplaner. Ved hver revisjon blir planen gjeldende for 15 nye år.

## 2. Hvordan lages en kommuneplan?

### 2.1 Politisk bestilling

Gjennom planstrategi for Sandnes kommune vedtok kommunestyret at kommuneplanen skulle revideres med oppstart i 2024. Sandnes kommune varslet oppstart av kommuneplanarbeidet 1. mai 2024 og sendte planprogram for kommuneplanen på høring med høringsfrist 1. juli 2024. Det ble samtidig åpnet for å sende inn forslag til endret arealbruk i tråd med de føringene som var gitt i planprogrammet våren 2025. Det kom inn 115 forslag til endring av arealformål.

### 2.2 Medvirkning

Medvirkning er viktig for å engasjere befolkningen og grupper av befolkningen i planutformingen. I denne revisjonen er følgende medvirkningsopplegg gjennomført:

- Tidlig medvirkning på utfordringer og muligheter til utfordringsbildet i planstrategien med Barn- og unges kommunestyre (BUKS) og Sandnes unge kommunestyre (SUK).
- Arealvindu for eksterne arealinnspill til kommuneplanen våren 2025.
- Møter med Ressursgruppen for Sandnes i næringsforeningen og Boligforum.
- Egne medvirkningsopplegg med innbyggere i prosjektene lokalsenterutredning Forsand og lokalsenterutredning Sviland.
- Regionalt planforum med overordnet myndighet våren 2025.
- Dialogmøte med fylkeskommunen og Statsforvalter om temaet massehåndtering høsten 2025.

### 2.3 Koordinering med andre planprosesser

I utarbeidelsen av ny kommuneplan er de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging fra 2023 lagt til grunn. Utarbeidelsen av kommuneplanen er også sett i sammenheng med andre planer og strategier, og følgende regionale føringer har vært førende for denne kommuneplanprosessen:

- Utviklingsplan for Rogaland – regional planstrategi 2025-2028
- Regionalplan for klimatilpasning i Rogaland
- Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke
- Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018-2040
- Regionalplan for Preikestolen og Lysefjordområdet
- Regionalplan for Setesdal vesthei, Ryfylkeheiane og Setesdal Austhei (Heioplanen)

- Regionalplan for vannforvaltning
- Regional kulturplan
- Regionalplan for kulturmiljø 2023-2035
- Nærings- og innovasjonsstrategi for Rogaland
- Jordvernstrategi for matfylket Rogaland
- Regionalplan for grønn industri
- Samferdselsstrategi for Rogaland 2026-2037
- Bymiljøpakke Nord-Jæren og Byveksttalen
- Byutredningen for Nord-Jæren

De regionale planene for areal og transport gir viktige føringer og regionale planbestemmelser for handel gjelder foran kommuneplanens bestemmelser. I tillegg har kommunens egne planer lagt føringer og prioriteringer for valg, strategier og løsninger i både samfunns- og arealdelen. Følgende planer er lagt til grunn for utformingen av kommuneplanen:

- Klimastrategi 2025-2035
- Kommunedelplan for sentrum 2018-2035
- Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer
- Interkommunal kommunedelplan for Forus (IKDP Forus)
- Aktive Sandnes 2024-2034
- Kommunedelplan for blågrønne strukturer (under arbeid)

## 2.4 Kartlegging og utredninger

Kommuneplanen bygger på et omfattende kunnskapsgrunnlag, utarbeidet av Sandnes kommune selv, innleid ekspertise og fra andre kunnskapsbaser. Underveis i planbeskrivelsen er det henvisninger til kunnskapsgrunnlaget. Utredningene er opplistet her:

- Gjennomgang og vurdering av samfunnsdelens mål og strategier
- Oppdatering av arealstrategi i kommuneplanen
- Utrede alternative utviklingsretninger
- Utredning av lokalsenter (Forsand og Sviland)
- Vurdere areal i tilknytning til eksisterende utbyggingsområder
- Anbefale langsiktig grense for utbygging rundt Hommersåk og Figgjo
- Utredning av sjøarealene, status og muligheter
- Oppfølging av gjennomføringsprosjekt for fortetting og transformasjon
- Utarbeide overordnet mobilitetsstrategi med vekt på sykkel og gange
- Avklare langsiktig forvaltning av fritidsbebyggelse i LNF

- Utarbeide forstudie for næringspark på Sviland
- Styrke kunnskapsgrunnlag på naturmangfold
- Gjennomføre en flomutredning av Storånavassdraget

Komplett kunnskapsgrunnlag er beskrevet på [nettsiden for kommuneplanen](#), med lenke til de aktuelle dokumentene.

## 2.5 Politisk involvering og behandling

Politisk nivå har behandlet saker relatert til kommuneplanen i flere omganger. I arbeidet med utfordrings- og mulighetsbildet til planstrategien, ble det gjennomført et arbeidsverksted med kommuneplanutvalget. Medlemmene fikk komme med innspill til de viktigste utfordringene og mulighetene de neste 15 årene.

Planstrategi og planprogram ble behandlet i to omganger av kommuneplanutvalget og kommunestyret. Først et høringsutkast, deretter vedtak av planstrategi og planprogram i oktober 2024. Til planprogrammet la politikerne med en liste med punkter fra a-m, som kommunedirektøren skulle jobbe med i planutformingen. Det er utarbeidet et eget notat som svarer ut hvordan kommunedirektøren har jobbet med de punktene.

Underveis har kommuneplanutvalget blitt orientert om pågående arbeid.

Kommuneplanutvalget hadde et arbeidsverksted om mål og strategier i sitt møte 05.06.2025. Et tidlig utkast til mål og strategier ble lagt frem som [orienteringssak](#) i kommuneplanutvalget 29.09.2025, hvor innspillene utvalget hadde i juni også var oppsummert. I dette møte ble også de eksterne arealinnspillene som kom inn våren 2025 oppsummert, uten noen vurderinger eller anbefalinger.

I løpet av 2025 ble det også lagt frem to orienteringssaker om mulighetsstudiene for henholdsvis Forsand og Sviland lokalsenter. Kommuneplanutvalget har underveis også blitt orientert om arbeidet med nye kommuneplanbestemmelser.

Kommuneplanutvalget behandlet kommuneplanen i to møter, 16. mars og 13. april. I det første møtet ble samfunnsdelen behandlet, og innspillene knyttet til næringsformål og masseutfyllinger. I møtet 13.april ble et helhetlig arealplanforslag behandlet. Kommunestyret gjorde sitt endelige vedtak på et samlet høringsutkast 20. april. Det ble foreslått noen endringer til kommunedirektørens forslag for både samfunnsdel, arealdel og bestemmelser.

I forkant av møtet den 13. april var utvalget og gruppeledere på en heldagsbefaring for å se på arealinnspill som var kommet inn.

## 2.6 Omfang av planen

Kommuneplanens arealdel skal omfatte hele kommunen. I vår plan er ikke Sandnes sentrum og deler av Forus tatt med. Jernbanen fra Skeiane stasjon til kommunegrensen mot Klepp er heller ikke med. Disse områdene har sin planavklaring i henholdsvis:

- Kommunedelplan for Sandnes sentrum (sentrumsplanen)
- Interkommunal kommunedelplan for Forus (IKDP Forus)
- Kommunedelplan for dobbeltspor Sandnes-Nærbø

## 3. Videreutvikle og forsterke

Vi har tatt utgangspunkt i den kommuneplanen som gjelder, og foreslått justeringer som gjør planen mer tydelig og som forsterker de valgene som ble gjort ved forrige revisjon.

For å videreutvikle har vi benyttet målstrukturen i gjeldende kommuneplan. Tre delmål til hvert hovedmål er et nytt grep. Strategiene er også omformulert og endret for å treffe utfordringsbildet. Noen er slått sammen, og nye strategier er kommet til. Kapittel 5 beskriver de enkelte hovedmål og de endringer som er gjort i strategiene.

Arealstrategien er videreutviklet, og det er innført et nytt begrep: byutviklingssoner. Byutviklingssone 1 er byaksen, og sone 2 er den utvidede byaksen. Dette er områder hvor kommunen ønsker at mesteparten av utviklingen skal skje. Sonene har egne utviklingsstrategier og egne sett med bestemmelser for utnyttelse, parkering og uteoppholdsareal. Arealstrategien er beskrevet i kapittel 6.1. Mobilitet er et viktig premiss for arealstrategien. Det er utarbeidet en egen mobilitetsstrategi. Mobilitet er beskrevet i kapittel 6.2.

Kommunedirektøren har hatt særlig oppmerksomhet mot næringsareal. Vi har gjennomført en kartlegging av næringsareal i kommunen, og vi foreslår noen utvidelser av eksisterende næringsareal. Dette er beskrevet i kapittel 6.3.

Planvask er et begrep som har kommet inn i planleggingen de senere årene. Det innebærer å vurdere allerede avsatte areal til utbyggingsformål, og om de skal videreføres eller tilbakeføres til LNF. Kommunedirektørens arbeid med dette er beskrevet i kapittel 6.7.

Bestemmelsene har fått helt ny struktur og det er også noen innholdsendringer. Endringer i bestemmelser er beskrevet i kapittel 6.8.

## 4. Tall i Sandnes

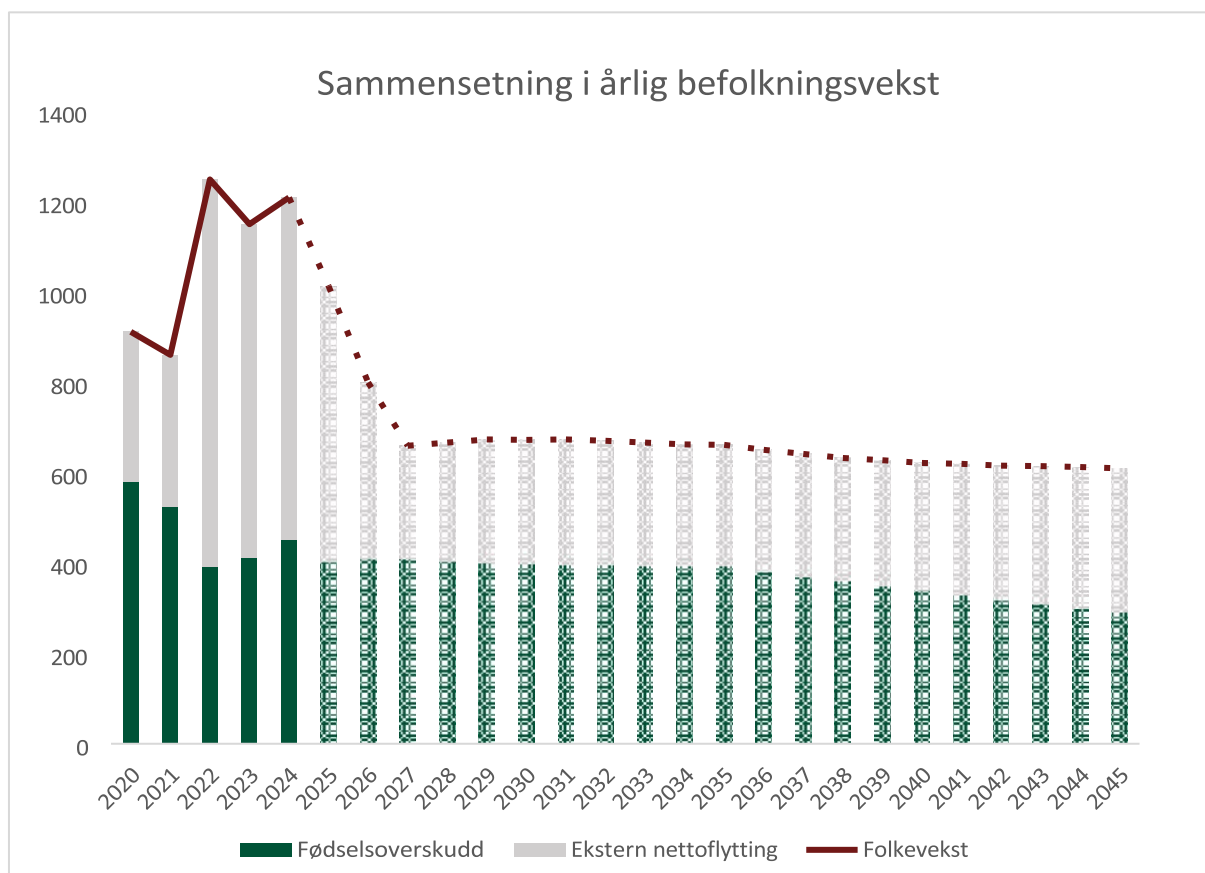
### 4.1 Befolkning

Sandnes har i lang tid vært preget av vekst. Veksten har for det meste vært drevet av et høyt fødselsoverskudd<sup>1</sup>, og innflyttere i etableringsfasen. Sandnes fortsetter å vokse, men veksten er forventet å ligge på et lavere nivå framover. I 2025 vokste Sandnes med 1 prosent.

---

<sup>1</sup> Fødselsoverskudd er antall fødte minus antall døde.

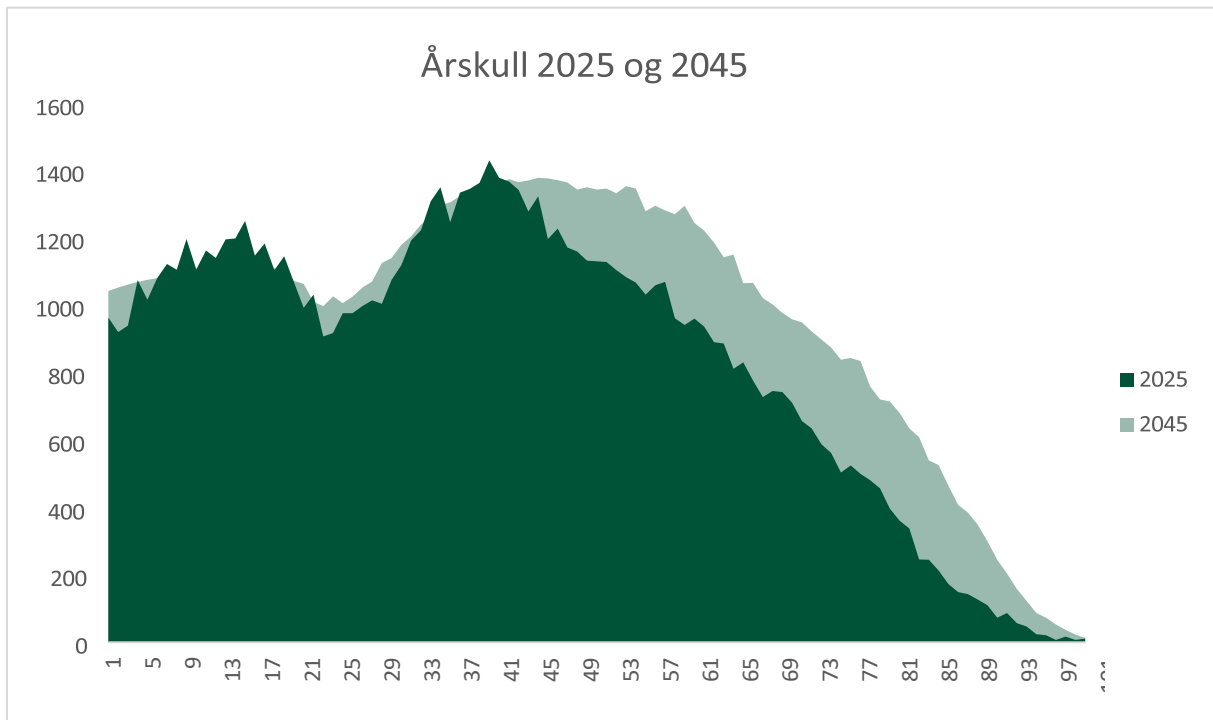
Figur 1 viser sammensetningen i årlig befolkningsvekst fra 2020 til 2024, og framskrevet fra 2025 til 2045. Vi forventer at ekstern nettoflytting<sup>2</sup> ligger på et lavere nivå enn før, og at fødselsoverskuddet kommer til å stabilisere seg på et lavere nivå enn tidligere år.



Figur 1: Sammensetning i årlig befolkningsvekst. Registrert vekst 2020-2024, framskrevet vekst 2025-2045. (Kilde: SSB, KOMPAS).

Sandnes har en ung befolkning sammenlignet med landet som helhet og andre kommuner. 25,7 prosent av Sandnes sin befolkning er under 20 år, og for landet som helhet er tilsvarende tall 22,0 prosent. Andelen av befolkningen som er over 60 år er 20,2 prosent i Sandnes mot 25,2 prosent på landsbasis. Selv om Sandnes har en yngre befolkning enn landet som helhet, blir også Sandnes eldre. Figur 2 viser befolkningen i Sandnes fordelt på årskull i 2025 og i 2045. Befolkningsveksten fram mot 2045 vil for det meste komme i de eldre aldersgruppene. Noen av de eldste aldersgruppene kommer til å fordoble seg fra 2025 til 2045.

<sup>2</sup> Ekstern nettoflytting er antall innflyttede til Sandnes minus antall utflyttede fra Sandnes.

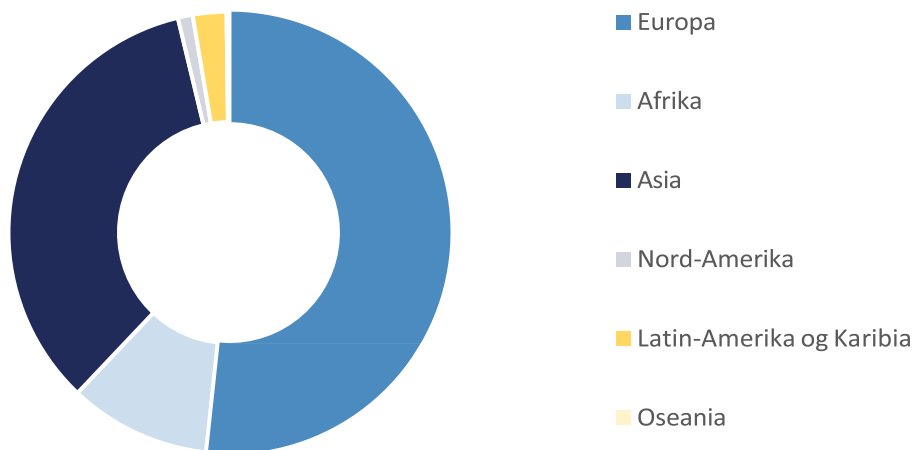


Figur 2: Befolkningen i Sandnes fordelt på årskull i 2025, og framskrevet på årskull i 2045. (Kilde: SSB. KOMPAS).

Nesten 27 prosent<sup>3</sup> av befolkningen i Sandnes har enten innvandret til Norge, eller er født i Norge med to foreldre som har innvandret til Norge. Sandnes har en høy andel innvandrere og barn av to foreldre som har innvandret sammenlignet med landet som helhet. Innvandrerbefolkningen har bakgrunn fra ulike steder, og over halvparten har bakgrunn fra Europa (se figur 3).

<sup>3</sup> Tall fra 2025.

### Innvandrere og norskfødte barn med to innvandrerforeldre



Figur 3: Innvandrere og norskfødte med to innvandrerforeldre – verdensdelbakgrunn. Tall fra 2025. (Kilde: SSB).

[Dersom du ønsker å utforske boligstatistikk for Sandnes, se statistikksidene våre her.](#)

## 4.2 Boliger

Basert på framskrivninger er boligbehovet i Sandnes kommune estimert til å være omtrent 8 000 boliger i kommuneplanperioden 2027 - 2042. [Boligreserven](#) gir en oversikt over tallene og hvor disse arealene ligger.

I områder som allerede er avsatt til boligutbygging i gjeldende kommuneplan er det plass til over 16 000 boliger fordelt på:

- Detaljplaner: 4 642
- Områdeplaner: 2 580
- Kommuneplan: 9 171

I ny kommuneplan foreslår vi å endre noen områder på Austrått, Høle, Forsand og Sviland. Se nærmere omtale i eget fagnotat om planvask. Det reduserer boligreserven på kommuneplannivå med 4 275 boliger.

Det vil si at Sandnes kommune har et anslått behov for 8 000 boliger i kommuneplanperioden, mens reserven ligger på omtrent 12 000 boliger. Tallene viser også at det er boligreserver i alle bydeler, mest i de områdene som omfattes av byutviklingssone 1 og 2. Dette sikrer en bærekraftig utvikling i hele kommunen.

## 5. Hva er viktig for oss i Sandnes - Samfunnsdelen

**Folkehelse og bærekraftig utvikling skal ligge til grunn for all planlegging og tjenesteutøving i Sandnes kommune.**

### 5.1 Verdier, mål og strategier

Samfunnsdelen inneholder tre hovedmål, og 9 delmål. Til hvert delmål er det formulert strategier som skal bidra til at vi når målene. I tillegg er folkehelse og bærekraftig utvikling underliggende verdier som danner et fundament i kommuneplanen. Disse verdiene skal ligge til grunn for all planlegging og tjenesteutøving i Sandnes kommune.

Etter en større omlegging av målstrukturen i 2019-planen, ble hovedmålene videreført i 2023, og de er foreslått videreført i 2027-planen. Hovedmålene i kommuneplanen skal være overordnede og langsiktige. Skal de gi retning, må de stå seg over tid. Den store endringen i denne kommuneplanen, er at 13 overskrifter på strategiene er blitt til 9 omformulerte delmål, som fanger opp mye av det samme. At delmålene er færre, er et forsøk på å forenkle å samle strategier som hører sammen. At vi innfører delmål, gir en hensiktsmessig måte å dele opp hovedmålene på. Det sikrer den røde tråden fra kommuneplanen ned til øvrige tema- og fagplaner.

Et hovedgrep er å fjerne formuleringer som å sikre og skape, og heller vise til hva kommunen, sammen med innbyggere, lag, foreninger og næringsliv skal få til sammen. Dette både fordi det ofte er sånn at man er avhengig av flere parter for å nå målene. Men det handler også om å tilpasse kommunens virksomhet til en ny virkelighet. Både demografisk og økonomisk.

Strategiene er omformulert på samme måte. Noen er videreført, andre endret eller spisset og noen er slått sammen. Målene og delmålene beskrives under.

### 5.2 Bærekraftsdimensjonene

Bærekraftsdimensjonene utgjør fundamentet for bærekraftig utvikling og består av tre gjensidig avhengige pilarer: miljø, økonomi og sosiale forhold. For å skape en reell bærekraftig fremtid må disse tre dimensjonene integreres og balanseres, da tiltak i én dimensjon ofte påvirker de andre. De 17 bærekraftsmålene fra FN er bygget opp rundt disse områdene.

De tre hoveddimensjonene er:

- **Miljømessig bærekraft:** Handler om å ta vare på naturen, redusere klimagassutslipp, bevare biologisk mangfold og forvalte naturressurser på en måte som sikrer grunnlaget for fremtidige generasjoner.
- **Sosial bærekraft:** Handler om å skape et rettferdig samfunn. Menneskerettigheter, arbeidsvilkår, likestilling, utdanning, helse og livskvalitet for alle
- **Økonomisk bærekraft:** Handler om å skape økonomisk vekst og verdier uten å ødelegge miljøet eller forringe sosiale forhold. Det innebærer ansvarlig produksjon og forbruk.

### Samspeillet mellom dimensjonene

Bærekraftig utvikling oppnås når man tar helhetlige valg. Eksempelvis kan et kjøp av brukt utstyr (miljø) redusere kostnader (økonomi) og samtidig støtte en lokal bedrift som inkluderer mennesker i arbeid (sosialt). Målet med samfunnsutviklingen er å finne balansen mellom bærekraftsdimensjonene. I enkelte tilfeller vil en dimensjon veie tyngre enn andre, men totalt sett må disse balanseres for å sikre en bærekraftig utvikling. Det har vi forsøkt å gjøre i denne samfunnsdelen.

## 5.3 Hovedmål 1: Sandnes skal være et inkluderende og mangfoldig samfunn

Hovedmålet bygger på kommunens visjon om å være romslig, et samfunn som har plass til alle. Et inkluderende og mangfoldig samfunn innebærer at Sandnes kommune skal legge vekt på mellommenneskelige relasjoner og sosiale forhold i samfunnsutviklingen. Her legger vi grunnlaget for god folkehelse. Alle innbyggere skal føle seg inkludert og ha de samme mulighetene. Vi jobber for å fremme tilhørighet og prioriterer de mest sårbare gruppene. God utdanning skal gi barn og unge en god start på livet, ferdigheter og et godt grunnlag for voksenlivet.

I kommuneplanen fra 2023 hadde dette hovedmålet fire hovedstrategier:

- Tilby gode tjenester
- Skape gode og likeverdige livsvilkår
- Styrke mangfoldet og det frivillige engasjementet i befolkningen
- Sikre god dialog med innbyggerne

I denne kommuneplanen er dette de tre delmålene:

- Legger til rette for gode hverdagsliv
- Bygger opp om mangfold og frivillighet
- Arbeider for god innbyggerinvolvering

### Legger til rette for gode hverdagsliv

Dette delmålet handler mye om tjenestene kommunen yter til innbyggerne. Fra barnehage til eldreomsorg. Hvordan kommunen tilrettelegger for at innbyggerne kan leve gode hverdagsliv, men også hvordan kommunen kan stimulere til forebygging og selvhjelp gjennom helsefremmende arbeid og tidlig innsats. Det er en tydeliggjøring av innbyggernes eget ansvar og at kommunen må ta i bruk nye løsninger og teknologi for å møte fremtidens behov.

### Bygger opp om mangfold og frivillighet

Dette delmålet handler om hvordan kommunen legger til rette og støtter opp om et rikt mangfold og frivillig engasjement, og om kommunens ansvar for å styrke kultur og idrett gjennom støtte og samarbeid. Mangfold og inkludering handler også om at alle skal inkluderes uavhengig av bakgrunn, tro, eller andre vesentlige forhold ved en person. Sandnes skal være for alle.

### Arbeider for innbyggerinvolvering

Innbyggerinvolvering handler både om hvordan kommunen legger til rette for at innbyggere engasjerer seg og gis muligheter til å uttale seg i saker som angår dem. Det peker også på innbyggernes eget ansvar for å involvere seg å være aktive samfunnsborgere. Med et demokrati under press i store deler av verden, også Norge, er dette avgjørende for å opprettholde den høye tillitten og demokratiet vi har i Sandnes og Norge i dag.

## 5.4 Hovedmål 2: Sandnes skal være en attraktiv kommune

En attraktiv kommune innebærer at Sandnes skal være et godt sted å bo, leve, jobbe og besøke. Vi skal bevare eksisterende kvaliteter som landbruk, friluftsliv, nærhet til sjø, kulturhistorie, kulturtilbud og idrettsmiljø. Samtidig skal nye arbeidsplasser, varierte boligtyper og urbane kvaliteter gjøre kommunen enda mer attraktiv. Ved å legge til rette for boliger for alle aldersgrupper og tilgjengelige nærmiljø og møteplasser, bidrar vi til et aldersvennlig samfunn. Vi skal ha gode mobilitetsløsninger og legge til rette for at gange, sykkel og kollektivtransport er de reisemidlene folk foretrekker å bruke.

I kommuneplan fra 2023 hadde dette hovedmålet fem hovedstrategier:

- Styrke kommunens storbykvaliteter
- Sikre gode leve- og oppvekstvilkår i alle bydeler
- Ivareta og videreutvikle naturgitte kvaliteter
- Inspirere og tilrettelegge for aktiv og grønn mobilitet
- Tilby gode boliger i attraktive nærmiljø

I denne kommuneplanen er dette de tre delmålene:

- Utvikler byen Sandnes
- Legger til rette for god livskvalitet i Sandnes
- Ivaretar naturen i Sandnes

#### Utvikler byen Sandnes

Delmålet fanger opp det som lå i kommunens storbykvaliteter fra sist kommuneplan. Det handler om hvordan vi vil styrke Sandnes sentrum som regionsenter og de sentrumsnære områdene og byaksen hvor vi ønsker at hovedvekten av utvikling skal skje. Dette delmålet handler også om hvilke funksjoner og hvilke kvaliteter vi mener bør prege en videre byutvikling.

#### Legger til rette for god livskvalitet i Sandnes

Dette delmålet handler om hvordan vi vil utvikle hele Sandnes med gode møteplasser og boligområder med kvalitet. Det handler også om hvordan arealpolitikken skal bygge opp om kollektiv, sykkel og gange, og gjøre det enkelt å ta klimavennlige valg. Å ta vare på historien og bruke den som ressurs når vi utvikler kommunen videre, kan styrke stedsidentitet og stolthet.

#### Ivaretar naturen i Sandnes

Delmålet handler om å ta vare på kommunens naturgitte kvaliteter og å forvalte naturverdier og naturgoder på en god måte. Matjord og natur bør skånes, samtidig som vi sikrer matproduksjon og friluftsliv. Tilgang til sjø er en ressurs for Sandnes som bør styrkes. Sandnes sin posisjon som hyttekommune skal ivaretas, samtidig som den må være bærekraftig. Naturen og grønne arealer er også avgjørende for å håndtere klimaendringene som kommer, med blant annet mer nedbør.

### 5.5 Hovedmål 3: Sandnes kommune skal være en ansvarlig og offensiv samfunnsutvikler

En ansvarlig og offensiv samfunnsutvikler innebærer at Sandnes kommune skal ha en aktiv rolle i by- og samfunnsutviklingen. Vi skal kutte klimautslipp og forvalte ressursene våre på en bærekraftig måte. Sandnes skal legge til rette for at næringslivet får utvikle seg og at det skapes nye arbeidsplasser. Som samfunnsutvikler skal kommunen ta en aktiv rolle for å utvikle et inkluderende, mangfoldig og attraktivt Sandnes, sammen med innbyggerne. Våre medarbeidere er den viktigste ressursen vi har for å kunne levere gode tjenester til innbyggerne. Vi skal sette innbyggerne først i alt vi gjør, og involvere dem i den videre utviklingen av kommunen.

I kommuneplanen fra 2023 hadde dette hovedmålet fire hovedstrategier:

- Utøve et bevisst samfunnsansvar
- Arbeide målrettet for å oppnå klimaforliket
- Tilrettelegge for fremtidens næringer og nye arbeidsplasser
- Være en attraktiv og utviklende arbeidsgiver

I denne kommuneplanen er dette de tre delmålene:

- Jobber for et trygt og klimavennlig samfunn
- Satser på fremtidens verdiskapning
- Er en foretrukken arbeidsgiver

#### Jobber for et trygt og klimavennlig samfunn

Delmålet øker kommunens innsats på klimaomstilling og bygger på klimastrategien kommunestyret vedtok høsten 2025. Kommunen skal kutte egne utslipp og støtte opp om at Sandnessamfunnet kan ta klimavennlige valg, i tråd med de nasjonale klimamålene. Samtidig må vi ruste oss for de klimaendringene vi allerede vet vil komme. Klimatilpasning og samfunnssikkerhet er viktig for å forebygge skade og sikre trygge samfunn.

#### Satser på fremtidens verdiskapning

Framtidens verdiskapning handler både om å legge til rette for at dagens næringsliv kan utvikle seg, men også om å tiltrekke seg morgendagens næringer. Kommunes næringsstrategi legges til grunn. Kunnskap og kompetanse vil være sentralt i sikre en nødvendig omstilling av næringslivet.

#### Er en foretrukken arbeidsgiver

Delmålet handler først og fremst om kommunen selv, som en av regionens største arbeidsgivere. Konkurransen om arbeidskraft vil ikke bli mindre i årene som kommer. For å være en foretrukken arbeidsgiver, må de ansatte føle seg sett og verdsatt, samtidig som de gis utviklingsmuligheter. Med endring i demografi vil også kommunes tjenestebehov endres. Denne endringen må det planlegges godt for.

## 6. Hva er hovedgrepene i planen?

### 6.1 Arealstrategi

Arealstrategien er kapittel 2 i samfunnsdelen. Arealstrategien viser sammenhengen mellom samfunnsutvikling og arealbruk i Sandnes. Den viser hvilke områder vi skal utvikle, og hvilke områder vi skal verne. Arealstrategien er viktig for å samordne bolig-,

areal- og transportplanlegging, utjevne sosiale forskjeller, fremme næringsutvikling, redusere klimagassutslipp og redusere nedbygging av natur og dyrket mark.

Kommunens arealstrategi har blitt utviklet over flere generasjoner kommuneplaner. Arealstrategien i denne kommuneplanen tar utgangspunkt i arealstrategien i kommuneplan 2023, og videreutvikler den.

Det viktigste grepet i denne arealstrategien er å innføre byutviklingssonene byaksen og den utvidede byaksen. I tillegg kommer øvrige områder. Grepet er en videreføring av byaksen fra KP2023, men den både strammes inn og utvides gjennom sonebegrepet. Arealstrategien er illustrert gjennom dette kartet:

- Sone 1, byaksen. Følger jernbane og bussvei fra Stavanger grense til Vatnekrossen, med en større ring (1 km radius) rundt sentrum og en ring rundt Ganddal lokalsenter (500 m radius). I tillegg er Lura, Luravika og Hana markert som lokalsenter i byaksen.
- Sone 2, den utvidede byaksen. Gjelder de bebygde områdene rundt byaksen i nord, og sørover mot Ganddal. Gjelder også lokalsentre utenfor byaksen med sentrumsformål. Områdene som inngår, er der det finnes utviklingspotensial.
- Sone 3. Øvrige områder.

Sonene illustrerer hvor kommunen ønsker at utviklingen skal skje, og på hvilken måte. Det er fortsatt et mål at byen, byaksen og lokalsentrene skal bygges innefra og ut. Jo tettere man er på en senter, jo tettere og mer urbant bør det bygges. Fargenyansene i arealstrategikartet (figur 4 og 5) fra mørkest til lysere illustrerer dette. Ved å skille mellom byaksen og den utvidede byaksen, kommer det også frem at byaksen langs bussveien og jærbanen har en annen karakter og utviklingsmuligheter enn den utvidede byaksen.

I sone 1 legges det opp til tett, urban utbygging med attraktive bomiljøer og gode uteområder. Sone 1 vil det også være en sterkere funksjonsblanding, særlig innenfor lokalsentrene Lura og Hana.

I sone 2 er det lagt vekt på utviklingspotensiale for bærekraftig arealutvikling. Det vil legges til rette for mer varierte boligtyper og noe lavere utnyttelse enn i sone 1. Skalaen for utnyttelse kan benyttes for å sikre et differensiert boligtilbud. Ganddal lokalsenter styrkes som bymessig knutepunkt.

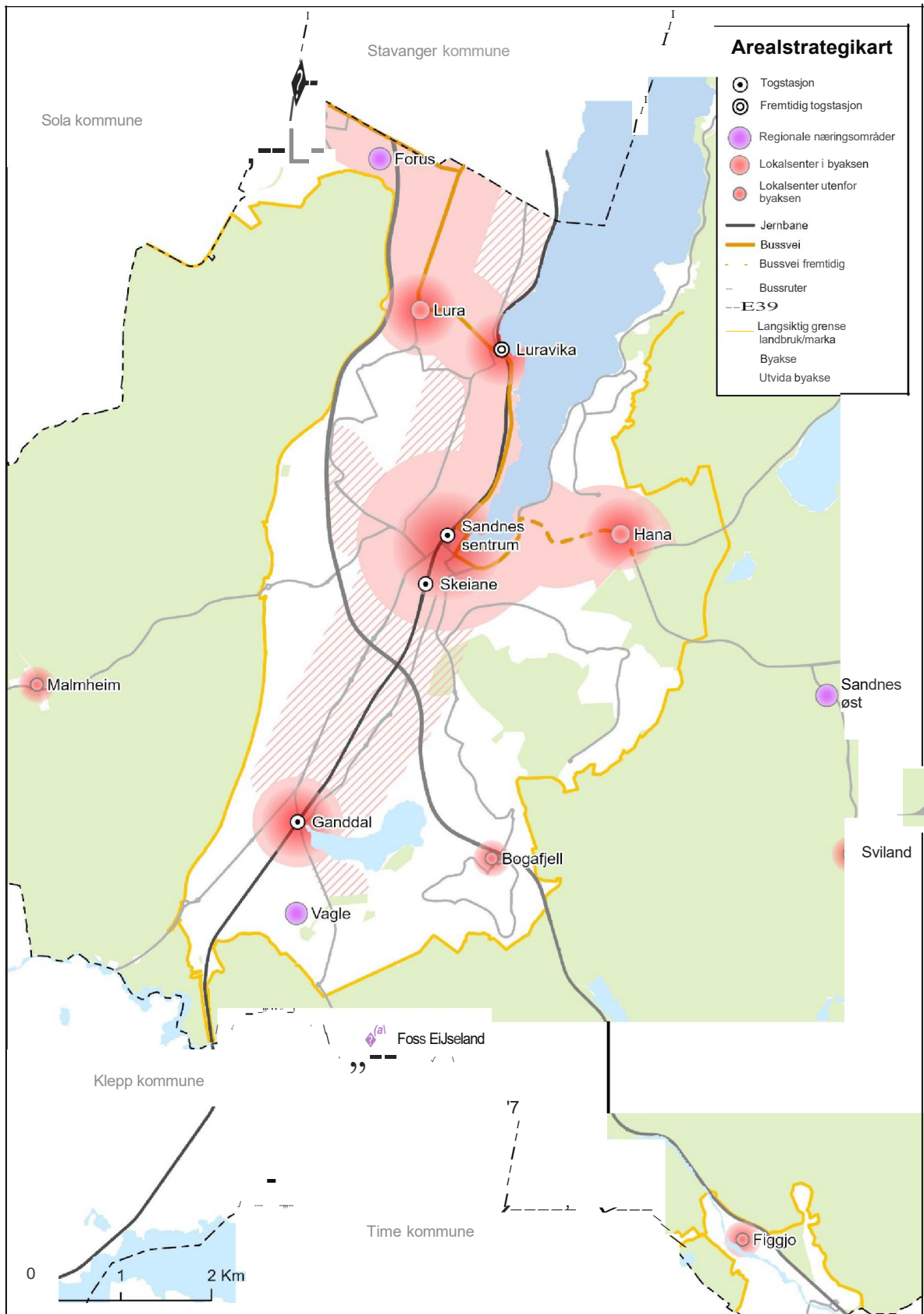
Lokalsentrene utenfor byaksen har andre forutsetninger og potensial. Innenfor senterområdene vil det gis muligheter for en tettere utbygging, sosiale møteplasser og sterkere funksjonsblanding.

Sone 3 er områdene som ligger utenfor sone 1 og sone 2. Hovedgrepet i denne revisjonen er ytterligere forsterkning av byaksen og lokalsentrene fremfor nye feltutbygginger.

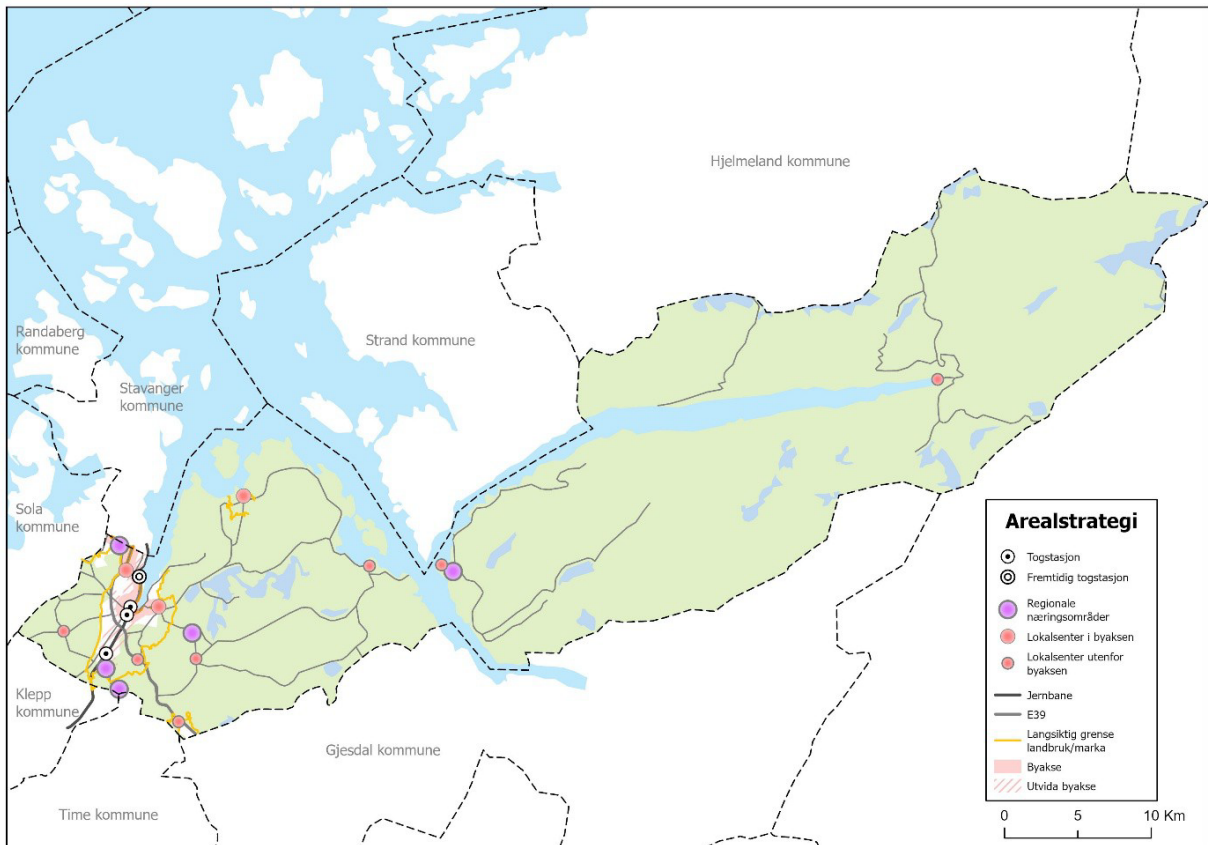
Det er utarbeidet en arkitekturveileder som vil understøtte strategien og gi tydeligere føringer for kvaliteter i utbyggingsprosjektene.

Mobilitet er et premiss for sonene. Mobilitet er nærmere beskrevet i kapittel 6.2.

Sonene er strategisk illustrert, og er ikke i detalj avgrenset i kartet. Strategikartet skal vise tenkningen og retningen, og illustrere forskjellene mellom sonene.



Figur 4: Arealstrategikart byaksen og utvidet byakse



Figur 5: Arealstrategikart Sandnes kommune

Sonene følges opp med egne sett med bestemmelser for utnyttelse, parkering og uteoppholdsareal. Parkeringsnormen går noe opp, mens utnyttelsen går noe ned når man beveger seg fra sone 1 til 2 til 3. Også kravene til uteopphold endrer seg. Se kapittel 6.8 for detaljer om dette.

I arealstrategien anbefales det føringer for byutviklingen gjennom krav til stedstilpasset by- og stedsutvikling og videreutvikling av områders bokvalitet og nærmiljø. God stedstilpassing innebærer blant annet at områder utvikles med utgangspunkt i menneskene som skal bo her og at det tas hensyn til omgivelsenes kvaliteter og lokale forhold som kulturminner, kulturmiljøer, eksisterende bebyggelse og landskap.

Sosial bærekraft som forutsetning for byutviklingen innebærer blant annet at det skal tilrettelegges for boliger og bomiljø for alle befolkningsgrupper og aldersgrupper. Det bør være en større variasjon av boligtyper, boligstørrelser, priser og mulighet for nye boformer. Det bør utvikles bo- og nærmiljø som gir tilhørighet og gode uterom der alle føler trygghet.

## 6.2 Utviklingsstrategier for lokalsentrene

Arealstrategien inneholder noen overordnede utviklingsstrategier for byutviklingssonene. I tillegg ble det ved forrige kommuneplan utarbeidet egne strategier for lokalsentrene. Disse mer spesifikke strategiene videreføres, men kommunedirektøren har valgt å heller presentere de i planbeskrivelsen.

Utviklingsstrategiene under skal legges til grunn ved planlegging i de ulike sentrene.

### **Sandnes sentrum**

- Sandnes sentrum skal fortettes og transformeres for å styrke byens identitet og konkurransekraft. Det skal tilrettelegges for en tetthet og et mangfold som sikrer aktivitet gjennom hele døgnet.
- Sentrumsutviklingen skal bygge opp under stedskvaliteter og kulturhistoriske verdier.
- Sandnes sentrum skal videreutvikles som arena for opplevelser, opphold og rekreasjon. Det skal tilrettelegges for et variert tilbud av boliger, arbeidsplasser, offentlige funksjoner, kultur, handel og møtesteder.
- Lokalisering av offentlige funksjoner i sentrum skal prioriteres i byutviklingen.
- Sandnes sentrum skal utvikles med varierte bomiljø og boligtyper tilpasset ulike alders- og kjøpergrupper.
- Sandnes sentrum skal utvikles med offentlig tjenesteyting og service for å øke sentrums attraktivitet som bosted med et sterkt nærmiljø.
- Det skal tilrettelegges og sikres arealer for en langsiktig og bærekraftig næringsutvikling i sentrum for både etablerte og nye næringer.
- Sandnes sentrum skal styrkes som det viktigste kollektivknutepunktet i kommunen, ikke bare for overganger mellom reisemidler, men som destinasjon for reiser.
- Det skal sikres grønne områder ved utvikling av sentrum.
- Sentrumsområdet skal styrke fremkommeligheten for gående og syklende, med et sammenhengende nettverk av forbindelser og byrom.
- Området rundt Skeiane stasjon skal videreutvikles med effektive og attraktive forbindelser mellom sentrum, Sandvedparken og transformasjonsområder sør for stasjonen.

## Lura sør

- Sandnes kommune vil jobbe aktivt for å etablere et togstopp på Lura. Togstoppet vil komplementere bussveien og bidra til sømløse overganger mellom tog og buss.
- Togstopp på Lura vil supplere øvrige togstopp på Jærbanen og gir økt potensiale for kollektivreiser i Sandnes.
- Sandnes kommune vil utforske muligheten for boligutvikling, sosiale møtesteder, kobling til sjø, nye grønndrag og realisering av manglende sammenhengende gangforbindelse i Luravika i tilknytning til fremtidig Lura togstopp.
- Utvikling av knute- og mobilitetspunktet skal ses i sammenheng med områdeutvikling i Luravika og videre kobling til Lu17 (Roald Amundsensgate 115 med flere) og Lu14 (Roald Amundsensgate 113).
- Sandnes kommune anbefaler at knute- og mobilitetspunktet utvides med tett bystruktur.
- Tett bystruktur innebærer at Sandnes kommune vektlegger steds-, område- og bokvalitet.
- Det bør tilstrebes visuell variasjon, utnyttelse og kvartalsutvikling hvor utforming understøtter en tilrettelegging for alle husholdningstyper og befolkningsgrupper.
- By- og stedsutvikling i tilknytning til fremtidig togstopp skal ikke komme til hinder for drift av havna.
- Utvikling av havna skal ikke indre områdeutvikling og/eller etablering av Lura togstopp.
- Nye plan- og byggeprosjekter skal sikre allmenn tilgjengelighet og ferdsel til og langs Gandsfjorden.

## Lura vest

- Lura vest videreutvikles og styrkes som et mangfoldig bolig- og næringsområde.
- Lura bydelssenter videreutvikles med attraktive og effektive forbindelser til kjerneområde i Forussletta, Kvadrat kjøpesenter, bussveien, fremtidig togstopp og Sandnes sentrum.
- Næringslivet gis mulighet for å utnytte og øke kapasiteten i eksisterende områder som har potensialer for økt utnyttelse, særlig for kategori 2 med tilhørende kontorvirksomhet.

- Sven Kvia (Plan 201926 Detaljregulering Somaveien 1, Lura) utvikles for allsidig næringsvirksomhet kategori 2 og handel.
- Kvadrat kjøpesenter videreføres som et regionalt viktig kjøpesenter.
- Areal for varehandel innenfor planområde Kvadrat skal ikke økes i forhold til dagens situasjon.
- Formål og områdeutvikling skal hensynta at området har et komplekst trafikkbilde og er støyutsatt. Det er særlig viktig at bymessig utvikling i området tilføres gode og attraktive kvaliteter tilpasset formål og omgivelsene rundt. Grønn buffer bør vurderes mot veisystemer og som buffer mellom funksjoner.
- I dag er området bilbasert og store areal er dominert av overflateparkering. Omdisponering av harde flater vil og være nødvendig for å skape grønne areal og overvannshåndtering i tråd med gjeldende prinsipp.

## **Hana**

- Sandnes kommune vil jobbe for snarlig etablering av høyverdig kollektivtilbud til Vatnekrossen. Tilrettelegging av et høyverdig kollektivtransporttilbud på denne akse vil være viktig for en god kollektivbetjening av sentrumsnære områder i Sandnes. Fremføring er også viktig for å sikre en attraktiv utvikling av Hana lokalsenter med en høy andel kollektivreiser.
- Sandnes kommune gjennomfører områdeplan for Hana lokalsenter. Lokalsenterutvikling og tilhørende bolig i og i tilknytning til lokalsenterområdet prioriteres.
- Hana lokalsenter utvikles med bymessig utforming, høy tetthet og områdekvalitet. Etablering av et lokalsenter i Hana bydel vil være viktig for å sikre sosiale møtesteder for innbyggerne i bydelen og ivareta lokal handel og tjenestebehov.
- Park and Ride vurderes i tilknytning til lokalsenteret for å gi tilreisende mulighet til å bytte reisemiddel fra bil til buss.

## **Ganddal**

- Ganddal utvikles med tyngdepunkt i krysset Kvernelandsveien-Hoveveien.
- Ganddal lokalsenter utvikles med bymessig utforming, høy tetthet og områdekvalitet i tilknytning til Jærbanens holdeplass. Utviklingen skal ivareta mulighet for fremtidig gjenåpning av Ålgårdbanen.

- Området mellom Stokkelandsvannet og Sandvedparken utvikles og forsterkes som en attraktiv gangforbindelse.
- Deler av Kvernelandsveien vurderes som sentrumsgate med prioritering av fotgjengere og syklister.
- Nærområdet til Ganddal togstopp tilrettelegges med gode gang- og sykkelforbindelser som kobler sammen togstoppet og de omkringliggende boligområdene.
- Det skal prioriteres kartlegging og dialog om muligheter for innfartsparkering i Ganddalområdet.
- Sandnes kommune skal arbeide for at tverrforbindelsen mellom Ganddal og E39 Bråstein realiseres.

### **Hommersåk**

- 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**

- 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 byggeprosjekter skal tilføre offentlige 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.

### 6.3 Mobilitet

Mobilitet er et sentralt virkemiddel for å oppnå målsettingene som er beskrevet i kommuneplanens samfunnsdel. Målene om *et inkluderende og mangfoldig samfunn, en attraktiv kommune og en ansvarlig og offensiv samfunnsutvikler* gjør det nødvendig at arealbruk, hverdagsmobilitet og transport planlegges og utvikles i en sammenheng. Et viktig fokus i arealstrategien er å utvikle byen og kommunen på en slik måte at flere som bor i den kompakte byen eller i tettstedene ikke trenger å reise mer enn nødvendig, og har større mulighet til å velge gange, sykkel og kollektiv som foretrukket reisemiddel. Mobiliteten skal utvikles på en måte som støtter opp om sosial bærekraft og fordeling og bidra til tryggere og mer effektive reiser. Dette er hovedtilnærmingen i arealstrategiens punkt om mobilitet.

Mobilitetsstrategien ([lenke til mobilitetsstrategien](#)) for Sandnes viser at kommunen har et potensial for å flytte en del av de korteste og mellomlange reisene over på mer miljøvennlige alternativer der forholdene legges til rette for det. Mobiliteten handler derfor ikke om å begrense valgfriheten, men om å prioritere rett transportform på rett sted – slik at alle reiser kan skje tryggere og mer effektivt.

Nullvekstmålet er utgangspunktet for strategien. Dette er et sentralt mål i mobilitetsutviklingen som brukes både i byvekstavtalene, nasjonal transportplan og statlige planretningslinjer. Null vekst i byene og byområdene er et mål om at klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy skal reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektiv, sykling og gange. Næringstransport, både gods-, varetransport og transport til offentlig og privat tjenesteyting er unntatt nullvekstmålet.

#### **Strategiske grep for mobilitet i byutviklingen**

Mobilitetsstrategien for Sandnes kommune beskriver fem strategiske grep som skal operasjonaliseres i kommuneplanens arealdel. Disse grepene utgjør grunnlaget for temakart, samferdselsformål, samferdselslinjer og bestemmelser/retningslinjer om mobilitet i arealdelen.

- **Arealstrategi:** En konsentrert arealutvikling gir kortere reiseavstander, bedre grunnlag for kollektivtransport, større potensial for å gå og sykle og redusert behov for å bygge ned nye arealer.

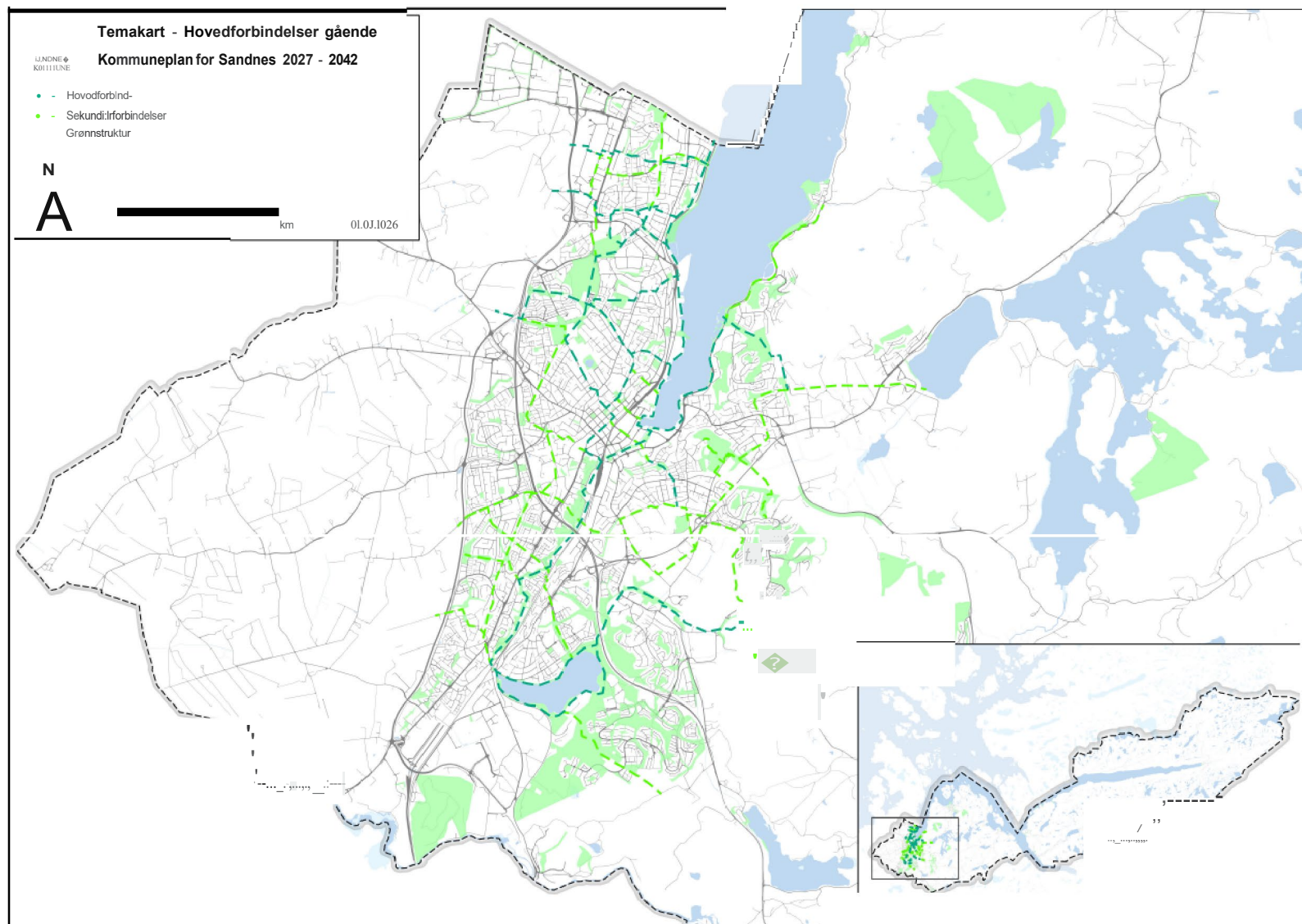
**Arealstrategien** gjennomføres ved å sikre riktig lokalisering av nye bolig- og næringsområder i kommuneplanen, i områdeplaner og i øvrige detaljplaner.

- **Et sammenhengende nettverk for gående og syklende** er avgjørende for å gjøre miljøvennlige transportformer trygge og attraktive. Grepet krever både fysisk tilrettelegging og strategisk prioritering. Mobilitetsstrategien peker på: behov for

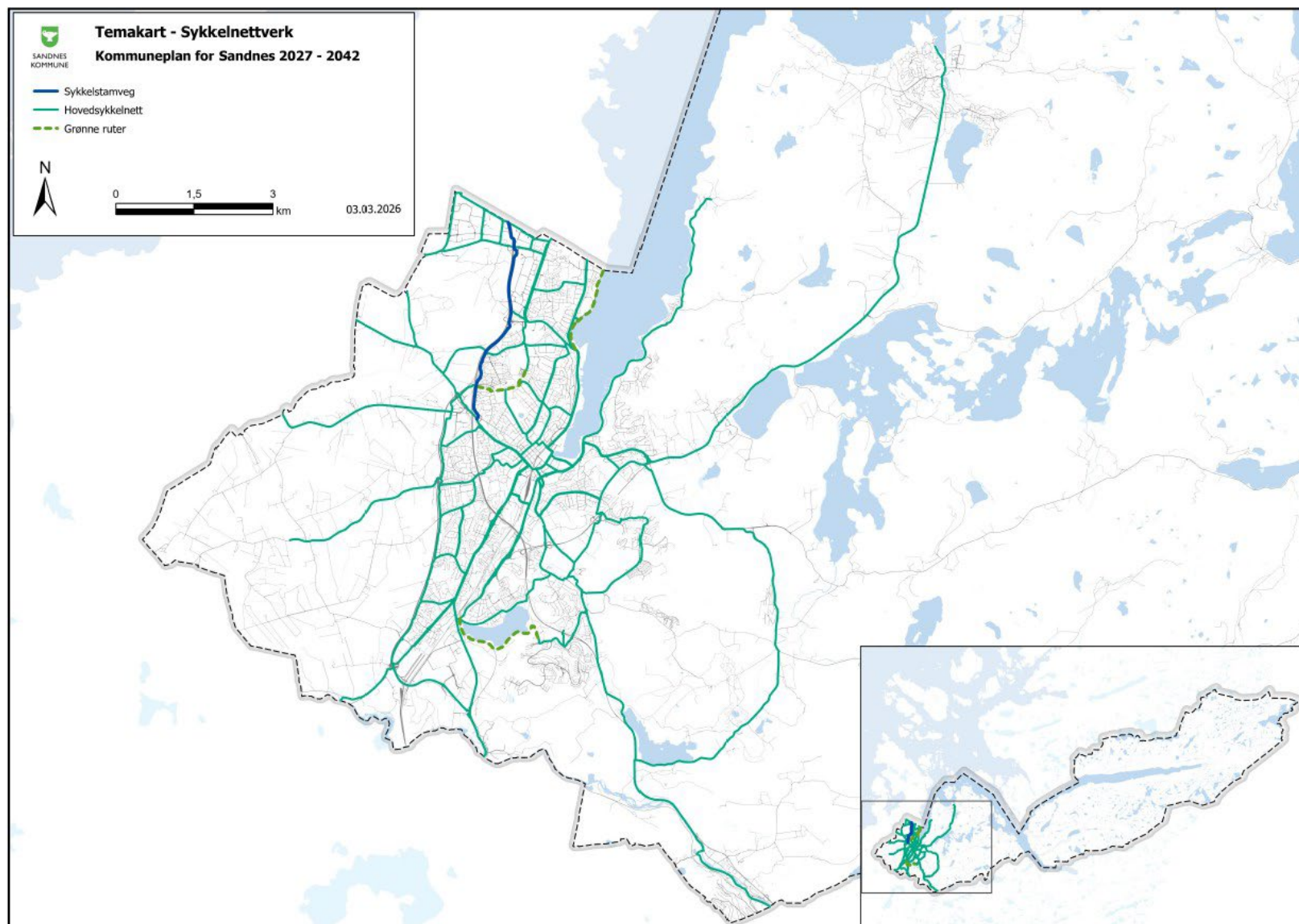
flere direkte og trygge forbindelser, bedre tilknytning til målpunkt som sentrum og lokalsentre, kollektivknutepunkter, skoler og barnehager. I arealdelen konkretiseres dette gjennom nytt temakart for hovednett for gående og syklende og [bestemmelser](#) om sammenhengende hovednett i planer. Kommunen skal prioritere tiltak for gående og syklende, både i egen regi og i samarbeid med Bymiljøpakken.

- Sandnes skal utvikles slik at flere kan bo og arbeide i nærheten av gode kollektivtilbud. Kollektivnettet på Nord-Jæren er grunnleggende for arealutviklingen. Et effektivt kollektivsystem må videreutvikles for å håndtere befolkningsvekst, redusere personbiltransport og gi gode alternativer på mellomlange reiser. Sandnes kommune skal, sammen med regionen på Nord-Jæren, legge til rette for et godt og sammenhengende kollektivnett og arbeide for et kollektivtilbud med sterkere flatedekning. Bussveien og Jærbanen er strukturerende kollektivårer og suppleres av hovednett for kollektiv. I tillegg kommer hurtigbåttilbud til Hommersåk og Lysefjorden.
- Redusere unødvendig kjøring – prioritering av funksjoner: Dette verktøyet skal bidra til å oppnå nullvekstmålet, prioritere næringstransport og skape bedre og tryggere by- og boligmiljøer. Sandnes kommune skal redusere trafikk som ikke er helt nødvendig ved hjelp av prioritering av trafikantgrupper. Gående, syklende og kollektiv prioriteres gjennom mobilitetspyramiden. [Ny bestemmelse](#) skal sikre prioritering i tråd med mobilitetspyramiden. Biltrafikk styres til hovedvegnettet. Det anbefales økt bruk av delingsmobilitet som virkemiddel, og nye parkeringsbestemmelser som veies opp mot nødvendig tilgjengelighet, mobilitet og nullvekstmål. Sandnes kommune har krav til mobilitetsplan i tilknytning til reguleringsplaner. Dette kravet er videreført i bestemmelser til arealdelen.
- Gate- og byromsutforming som styrker byliv og bomiljø: Gater og byrom skal utformes som steder som inviterer til opphold, aktivitet og sosialt liv. Det skal være en tydelig sammenheng mellom bebyggelse, funksjoner og mobilitetsløsninger. I kommuneplanen er gange løftet strategisk fram gjennom mobilitetspyramiden som virkemiddel. Gange er den mest grunnleggende og bærekraftige måten å forflytte seg på. Gange er inkluderende og sosialt utjevne, skaper liv i byen, gir helsegevinster, og gange er avgjørende for kollektivbruk. De fleste kollektivreiser starter med gange og avslutter med gange. Mobilitetsstrategien peker på at gode bygater og byrom skal kjennetegnes av: Lav fart, høy trygghet, universell utforming og grønne kvaliteter.

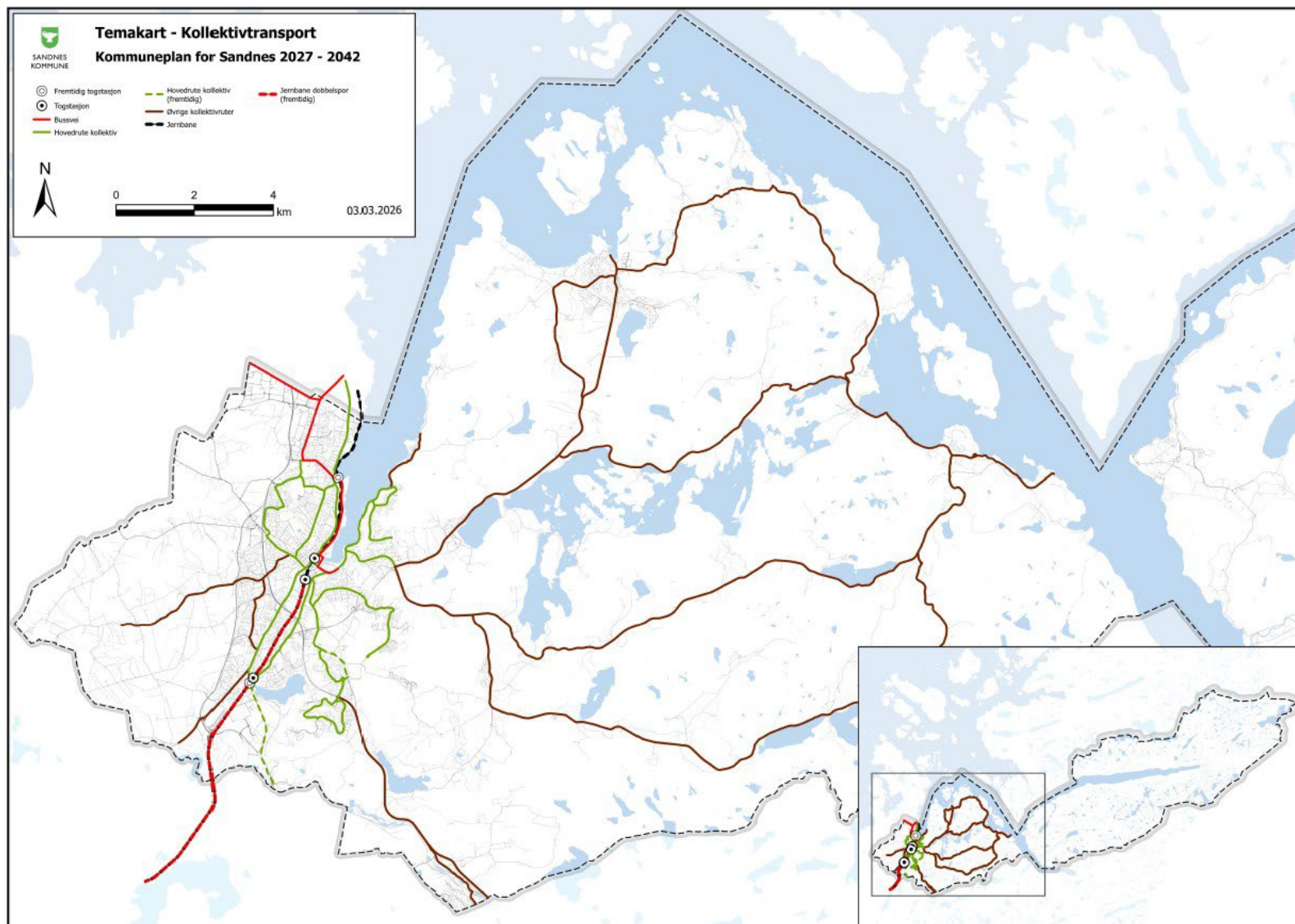
Som en del av arbeidet med mobilitetsstrategien er det utarbeidet nye forslag til temakart for hovedforbindelser gående, sykkelnettverk og kollektivtransport. Kartene er en oppdatert versjon av gjeldende temakart, se figur 6-8.



Figur 6: Temakart hovedforbindelser gående



Figur 7: Temakart sykkelnettverket



Figur 8: Temakart kollektivnettverket

Strategiske grep og virkemidler for mobilitet i kommuneplanens arealdel understøtter planmessige grep om byutviklingssoner i henhold til arealstrategi og strategisk arealkart 2027-2042. Sandnes kommune har definert tre byutviklingssoner i tillegg til lokalsentre. Byutviklingssonene og lokalsentrene viser hvilke områder kommunen ønsker å prioritere for utbygging, og på hvilken måte. Sonene og lokalsentrene har ulike forutsetninger for mobilitet, og arealdelen gir føringer for hvordan mobilitet skal støtte opp under ønsket utvikling.

## 6.4 Langsiktig utviklingsretning

Som del av underlaget til ny kommuneplan er det gjennomført analyser av alternative utviklingsretninger. Vurderingene er samlet i fagnotatet: [Utviklingsretninger, Kommuneplan for Sandnes kommune 2027-2042](#).

Utredningen omfatter fem analyseområder: 1. Trones/Stangeland, 2. Ganddal/Sandved, 3. Bogafjell, 4. Austrått og 5. Vatne/Gramstad.

### Nøkkelbudskap fra analysen

- **Formål:** Formålet i utredningen har vært å identifisere hvilke områder som har best forutsetninger for framtidig arealutvikling, og samtidig sikre at utviklingen skjer i tråd med nasjonale, regionale og lokale mål.
- **Metode:** SWOT-analyse<sup>4</sup> og kriterieanalyse av de fem analyseområdene basert på dagens situasjon og tema som mobilitet, boligreserve, fortetnings- og transformasjonspotensial, jordvern, blågrønne strukturer, steds kvalitet og kommunal bærekraft.
- **Hovedfunn:**
  - **Befolkning og boligreserve:** Sandnes kommune har tilstrekkelig boligreserve for kommuneplanperioden. Det støtter videreutvikling av gjeldende arealstrategi i kommuneplan 2027-2042 for å unngå nedbygging av landbruksjord og blågrønne strukturer.
  - **Ganddal/Sandved:** Analyseområdet har boligreserve, potensial for langsiktig fortetting, god tilgang til kollektivtransport og potensial for økt gange og sykling. Strekningen mellom Sandnes sentrum til Ganddal vurderes i denne utredningen som det området med best forutsetninger for videre arealutvikling i planperioden. Strekningen anbefales som en ny

---

<sup>4</sup> SWOT-analyse står for: Strengths (Styrker), Weaknesses (Svakheter), Opportunities (Muligheter) og Threats (Trusler).

utvidet bysone i ny arealstrategi, samt at Ganddal lokalsenter styrkes som bymessig tyngdepunkt.

- o **Trones/Stangeland:** Analyseområdet har relativt god kollektivtilgjengelighet og får bedret tilbudet når kollektivaksen i Oalsgata er ferdig, men har lav [boligreserve](#) og betydelig innslag av eneboligbebyggelse som gir begrenset fortettingspotensial. Næringsområdene på Stangeland videreutvikles og anbefales ikke transformert. Mulighet for fortetting langs kollektivakser som Oalsgata bør utredes. I denne type 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 del av en fortetting og transformasjon skal være en viktig del av analysene.
  
- o **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. En videre utvikling i denne retningen utfordrer jordvern, jordvernmål og blågrønne strukturer og anbefales derfor ikke som utviklingsretning i denne kommuneplan.

### **Strategisk retning og anbefalt utviklingsretning i kommuneplan 2027-2042**

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 utvidet bysone fra Sandnes sentrum til Ganddal anbefales som ny utviklingsretning i kommuneplan 2027-2042. Den anbefalte utviklingsretningen gir et godt grunnlag for bærekraftig arealforvaltning i Sandnes kommune og er vurdert å være i tråd med regionale planer.

I kommuneplanens [arealstrategi](#) er det anbefalt nye utviklingsstrategier for den utvidede byaksen (sone 2):

- Legge til rette for en bymessig utvikling med rom for varierte boligtyper og noe lavere utnyttelse enn i byaksen.
- Fortette og transformere i områder som er kollektivnære og har god gang- og sykkelpotensial
- Bruke skalaen for utnyttelse for å få differensiert boligtilbud.
- Bedre gang- og sykkelforbindelser til Sandnes sentrum, Ganddal lokalsenter, til stoppesteder for kollektivtransport og mellom nye og eksisterende boligområder.

Ganddal lokalsenter styrkes som bymessig tyngdepunkt.

Fortettingspotensial langs kollektivaksen i Oalsgata utredes frem mot neste revisjon.

Næringsområdene på Stangeland og Vagle beholdes og videreutvikles som næringsområder.

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.

## **Sandnes mot 2060**

Sandnes kommune skal utvikles bærekraftig også etter 2042. [Sandnes mot 2060: Scenarier for byutvikling \(Menon, 2025\)](#) indikerer at en kompakt og mobilitetstilpasset bystruktur også kan være en robust strategi mot økende usikkerhet knyttet til demografiske endringer, klimaendringer og framtidig næringsutvikling.

Scenariearbeidet Sandnes mot 2060 peker på at Sandnes kommune også i et langsiktig perspektiv bør videreføre en arealstrategi som utvikler en kompakt by med redusert reisebehov. Der hverdagslivets gjøremål, så langt det er mulig, kan nås til fots, med sykkel eller kollektivtransport. Det er også i disse områdene kommunen samlet sett kan gi et effektivt tjenestetilbud, bygge videre på eksisterende infrastruktur og avpasse økte investerings- og driftskostnader til endrede behov.

Planlegging mot og etter 2060 innebærer å forholde seg til betydelig usikkerhet. Endringer i befolkningsutvikling, økonomi, teknologi, klima og nye statlige føringer kan komme, og er ofte utenfor kommunens kontroll. Slike skifter i rammebetingelser kan få betydning for hvordan behov for boliger og næringsarealer utvikler seg over tid. Beslutninger om arealutvikling kan ofte være irreversible og lite treffsikre. Det er viktig at beslutninger ikke tas for tidlig eller er basert på et for svakt kunnskapsgrunnlag.

Med bakgrunn i dette, et samlet kunnskapsgrunnlag og en fortsatt robust boligreserve, anbefales det at nye store utbyggingsområder som ikke er i tråd med kommuneplanens arealstrategi ikke vurderes i denne planperioden.

Samtidig er det viktig at Sandnes kommune planlegger klokt for framtiden og viderefører arbeidet med langsiktige analyser av nye utviklingsretninger i kommuneplaner som kommer. Når boligreserven etter hvert blir mindre, er det viktig å kunne legge til grunn et langsiktig og kunnskapsbasert arbeid for strategiske valg om arealutvikling. Et slikt arbeid må avveie hensyn til jordvern, mobilitet, natur, klima og økonomisk bærekraft med mer. En trinnvis og faktaorientert tilnærming vil gi størst trygghet for at store arealbeslutninger også står seg godt under endrede og eventuelt nye rammevilkår.

Som analysene i fagnotat Utviklingsretninger, Kommuneplan for Sandnes kommune 2027-2042 viser, er det retningen mot Austrått som kommer best ut på flere kriterier. I et langsiktig tidsperspektiv, utover kommuneplanperioden, bør den utviklingsretningen utforskes nærmere.

## 6.5 Lokalsentrene Forsand og Sviland

Lokalsentrene på Forsand og Sviland er utredet med sikte på å legge til rette for levende og attraktive bygder (lokalsentre) i de rurale delene av Sandnes kommune.

Utredningene bygger på medvirkningsprosesser med lokale innbyggere og næringsliv, statistikk om befolkning- og boligutvikling, samt mulighetsstudier og fagnotat om ulike aktuelle tema som kulturmiljø og naturverdier. På bakgrunn av et bredt kunnskapsgrunnlag anbefales det utviklingsstrategier, lokalisering og avgrensning av senterområde og bestemmelser for utbygging av ulike formål.

### *Forsand lokalsenter*

For Forsand lokalsenter foreslås det ny senteravgrensning.-

Senteravgrensningen skal ivareta flere hensyn:

- Stedsutvikling
- Næringsutvikling
- Reiselivsutvikling

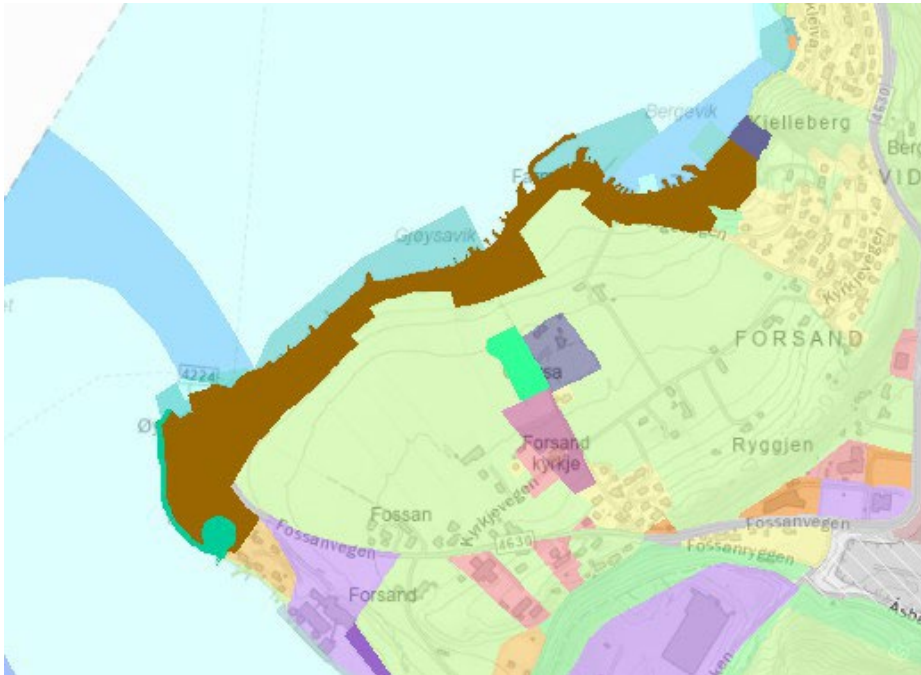
Stedsutvikling ble lagt som et overgripende tema der reiseliv og næringsliv støtter opp om stedsutviklingen, og der hovedvekten er gode bo- og leveforhold for lokalbefolkningen.

Det ble utarbeidet mulighetsstudie og gjennomført analyser av naturverdier og geologi, kulturarv og historie, regionale tilbud og attraksjoner og grundig lokal stedsanalyse. Det ble også lagt vekt på innbyggernes tilbakemeldinger i medvirkningsverkstedene der de fleste peke på området ned mot sjøen som sentrum.

Dette samsvarer med analysene som ble gjort og er også i tråd med den historiske bebyggelsesstrukturen.

Området som peker seg ut til å romme sentrumsfunksjoner er strekningen fra Bergevik til Øyren (se figur 9). Dette er to viktige punkter, både historisk og som lokale samlingssteder. Denne strekningen langs sjøen defineres som et område av særskilt karakter med historisk referanse. De to historisk forankrede punktene i hver sin ende vil sammen med bebyggelsesstrukturen utgjøre senterområdet. Området

representerer både særpreg og stedskvaliteter som vil styrkes ytterligere ved en fremtidig utvikling av senterområdet.



Figur 9: Senteravgrønsning lokalsenter Forsand

Foreslåtte utviklingsstrategier:

- Forsand lokalsenter avgrønses til områdene langs sjølinjen fra Bergevik til Øyren/Nebba, der sjølinjen forsterkes med varierte senterformål, grøntareal og snarveier.
- I lokalsenteret kan det bygges nye, mindre boliger for å gi bydelen en mer variert boligsammensetting.
- Tur- og løypenett styrkes. Områdene videreutvikles med et attraktivt turnettverk tilpasset ulike vanskelighetsgrader der Esmarkmorenen løftes fram som geologisk attraksjon sammen med kulturminner og naturkvaliteter.

Les mer om Forsand lokalsenter [her](#).

### *Sviland lokalsenter*

I konklusjonen for [mulighetsstudien på Sviland](#), som videreføres i kommunens egen [prosjektrapport](#), foreslås en ny senteravgrønsning på Sviland.

### Vurdering

Lokalisering av senterområdet ved skolen og barnehagen faller naturlig i forhold til innbyggernes innspill og i forhold til stedsanalysen og mulighetsstudien.

I tillegg foreslås å strekke senterområdet videre sørover mot idrettsanlegget, samt legge inn arealer på østsiden av Svilandsveien ved Krossen. Krossen var det historiske sentrum på Sviland (jf. [Sandnesløftet](#)). Her var det et lite bygdesenter med meieri, trevarefabrikk, butikk, post og telefon. Det er i gjelden kommuneplan også lagt inn gravlund i nærområdet her.

Idrettsanlegget og gravlunden kan i fremtiden bidra til å styrke sentrumsfunksjoner med for eksempel blomsterbutikk eller kiosk/bakeriutsalg.

Senterområdet er definert langs Svilandsveien, og det legges her til rette for en tett og attraktiv utvikling med muligheter for varierte funksjoner som offentlig og privat tjenesteyting, grønne lunger, sammenhengende forbindelser for myke trafikanter, sosiale møteplasser samt boliger.

Følgende avgrensning foreslås for Sviland lokalsenter:



Figur 10: Senteravgrensning lokalsenter Sviland

Det foreslås følgende utviklingsstrategier for Sviland:

- Sviland lokalsenter får sitt tyngdepunkt som sentrumsområde ved Sviland skole og barnehage og langs Svilandsveien til Svilandskrossen.
- Det legges til rette for moderat befolkningsvekst og fremtidig boligutvikling på vestsiden av Svilandsveien sørover i retning Sørredalen.
- Sviland lokalsenter utvikles med natur- og landskapskvalitetene som premissgivende kvalitet.
- Det legges til rette for sosiale møteplasser, bygdeliv og felleskap, og mulighet for å bo på Sviland i alle livsfaser.
- Det legges til rette for miljøvennlig mobilitet gange og sykkel og ved kortsiktige mobilitetstiltak. Områdeplan for næringsområdet må ivareta mobilitet i et langsiktig perspektiv.
- Det etableres grønne buffere mellom næringsområdene og boligområdene.
- Det etableres bysykler i et av boligfeltene og idrettsanlegget BMX/fotballbanen.

Les mer om Sviland [lokalsenter her](#).

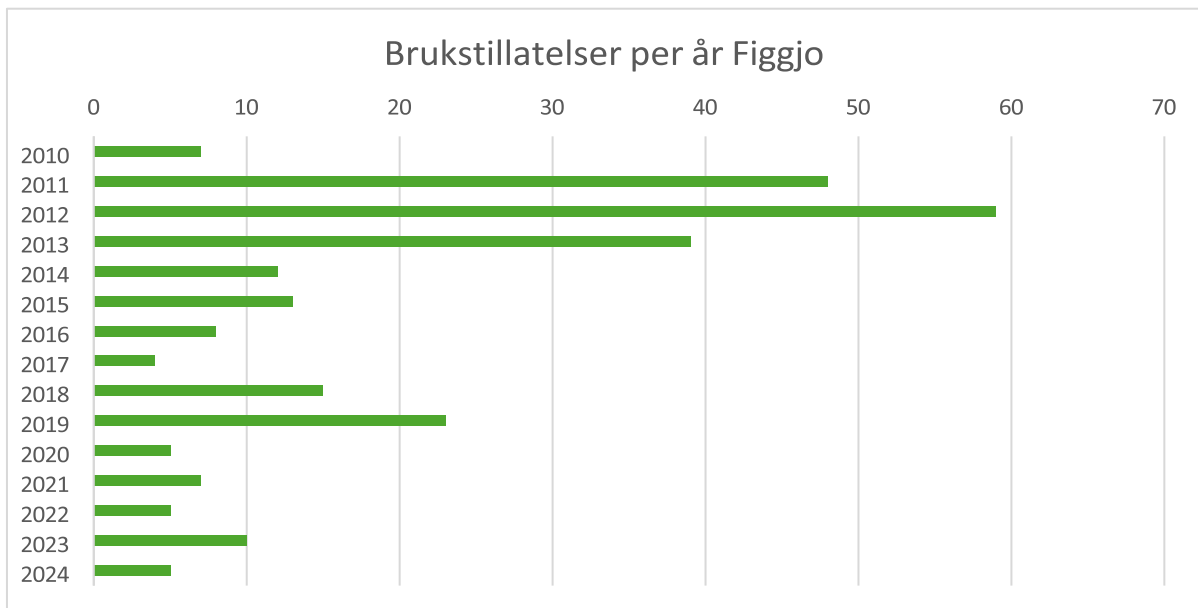
## 6.6 Langsiktig grense landbruk Hommersåk og Figgjo

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.

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.

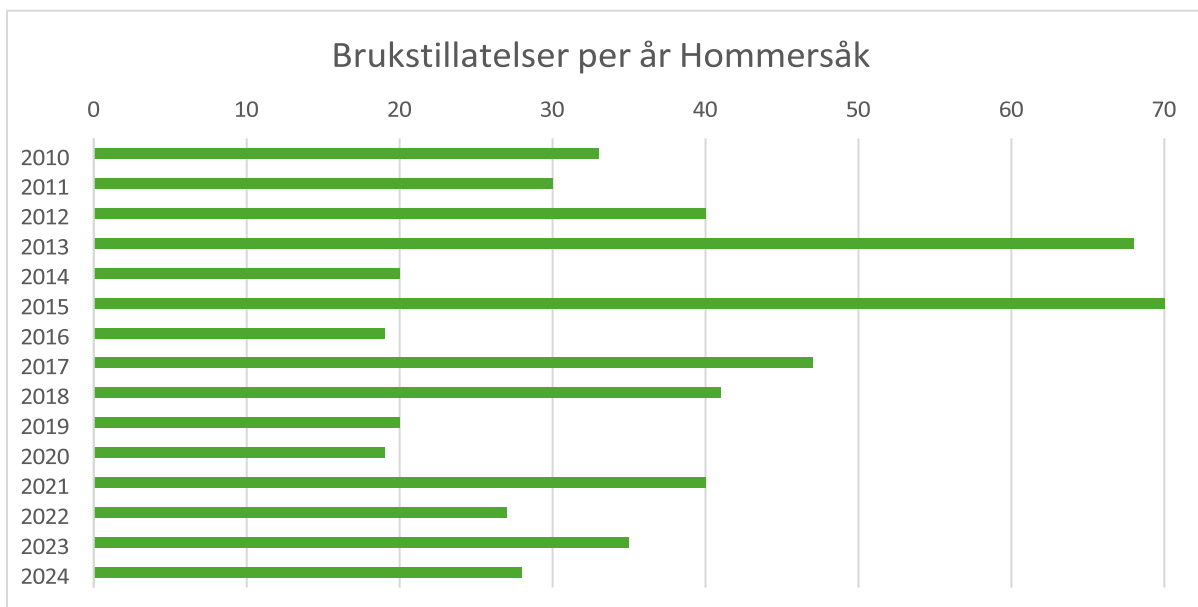
For å komme frem til et anslag på fremtidig boligbehov, er det blant annet sett på historisk boligutvikling.

Figur 11 viser brukstillatelser per år på Figgjo fra 2010-2024. 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 på Figgjo. Snitt per år for hele perioden er 17,3 og snitt per år fra 2020 til 2024 er 6,4.



Figur 11: Brukstillatelser per år Figgjo, 2010-2024. (Kilde: Sandnes kommune)

Figur 12 viser brukstillatelser per år på Hommersåk fra 2010-2024. På Hommersåk ser vi en mer jevn fordeling i hele perioden enn på Figgjo, 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 på Hommersåk. Snitt per år for hele perioden er 35,8 og snitt per år fra 2020 til 2024 er 29,8.



Figur 12: Brukstillatelser per år Hommersåk, 2010-2024. (Kilde: Sandnes kommune).

Boligreserven 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.

### Boligreserve Hommersåk og Figgjo

	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
<b>Sum boenheter</b>	<b>686</b>	<b>247</b>

Dersom vi legger den historiske utviklingen i perioden 2010-2024 til grunn, vil dagens boligreserve holde i 15-20 år for både Hommersåk og Figgjo. For Figgjo er det årene 2011-2013 som trekker opp snittet. Hvis vi holder disse årene utenfor, vil arealreserven holde for nesten 35 år på Figgjo.

Både Hommersåk og Figgjo har landbruksarealer tett på den bebygde strukturen. For begge stedene er det også definert kjerneområde landbruk. Kommunedirektøren vurderer at det vil være negativt å redusere arealressursene begge steder.

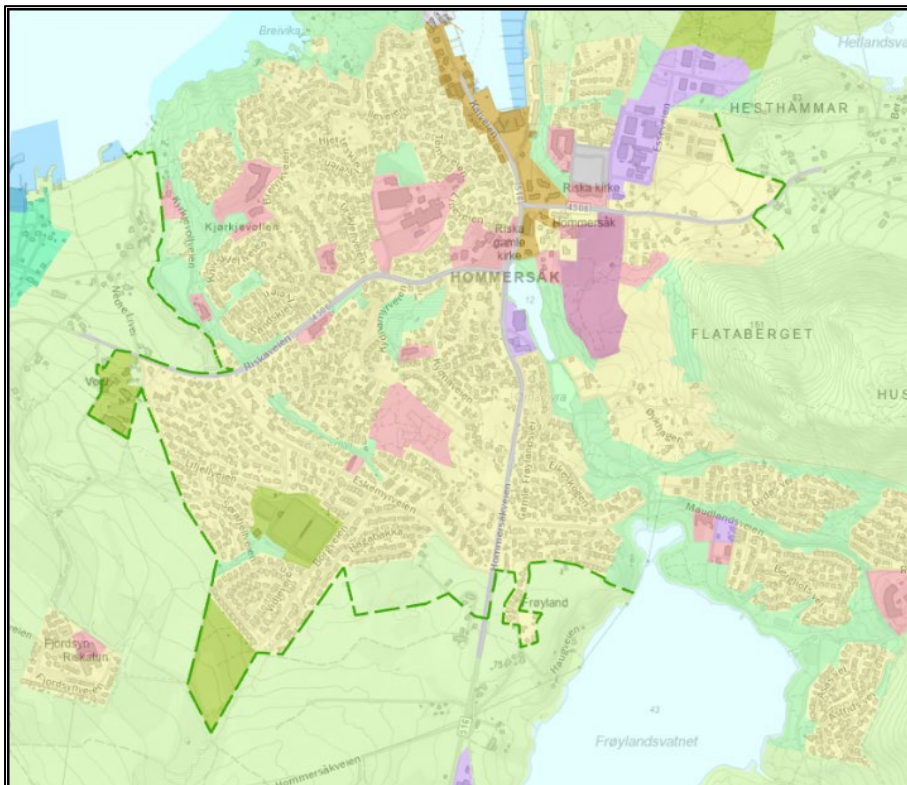
Basert på analysene over anbefaler kommunedirektøren en langsiktig grense landbruk som ligger tett på eksisterende utbyggingsområder, med følgende unntak:

- 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.

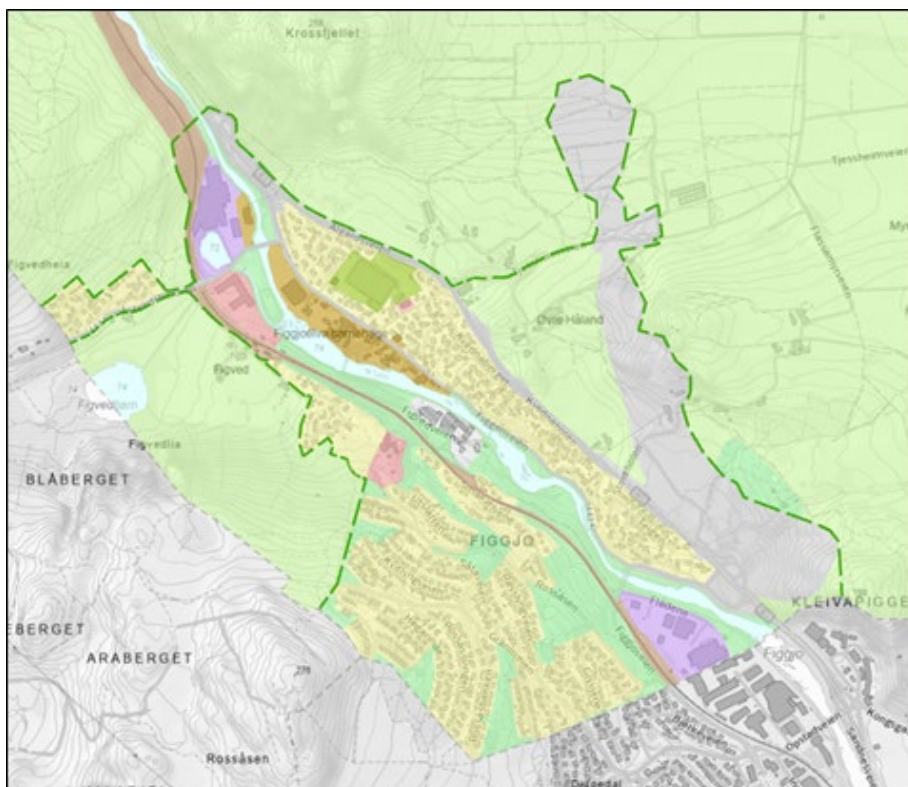
Kartutsnittene under viser kommunedirektørens anbefaling (figur 13 og 14).

## Hommersåk



Figur 13: Forslag langsiktig grense landbruk Hommersåk

## Figgjo



Figur 14: Forslag langsiktig grense landbruk Figgjo.

## 6.7 Nye arealer til næring

Som en del av underlaget til ny kommuneplan er det gjort opp status på alle større næringsareal i kommunen. Det er også gjort en overordnet vurdering av behovet for nye næringsareal. Kartleggingen er samlet i [egen rapport](#).

Sandnes kommunen huser i dag et variert og vitalt næringsliv og scorer høyt på å være en attraktiv kommune for bedrifter. Verdiskapningen i Rogaland, inkludert Sandnes er høy. Vi har alle kategorier næring innenfor kommunegrensen. Sandnes kommune skal tilrettelegge for ny næring samtidig som vi skal bidra til å videreutvikle eksisterende næringer.

*Arbeidsintensiv næring/kontor (Kategori 1):* Hovedtyngden av disse ligger i sentrale områder. Kommuneplanen (og sentrumsplanen) er tydelig på at kontorarbeidsplasser ønskes lokalisert i Sandnes sentrum i tillegg til kjerneområdene på Forus. I dag er det et stort potensial for å huse mange nye kontorarbeidsplasser i sentrum. Kommunen jobber aktivt for å tiltrekke seg større aktører og Equinor vurderte lenge to aktuelle områder i Sandnes sentrum for sitt nye hovedkontor. Dette befester Sandnes som aktuell lokasjon for etablering. (Equinor har nå besluttet å bli værende på dagens lokalisering på Forus.) Sandnes kommune har opprettet en prosjektweb: Næringsadresse Sandnes, for å promotere og løfte fram ledige kontorlokaliteter.

*Allsidig næring/kombinasjonsbedrifter (Kategori 2):* Disse næringene er lokalisert litt over alt i kommunen, inkludert i byaksen. Eksempel på denne type virksomheter er rørlegger- og elektrikerbedrifter, oljeservicebedrifter/ produksjonsbedrifter med noe kontor pluss lager og produksjonslokaler. Det er ikke et mål å relokalisere disse ut av byaksen og byområdet, men å sikre en god utnyttelse av arealene og en god sameksistens med øvrig bebyggelse og infrastruktur.

*Arealkrevende næringer (Kategori 3):* Disse bedriftene er lokalisert i utkanten av den tette bebyggelsen, som på Vagle, Foss Eikeland, Sviland og langs Gandsfjorden (Sandnes Havn). Eksempel på denne typen virksomhet er industri, logistikk og lager. Disse næringene har færre ansatte per 100m<sup>2</sup> BRA, men trenger store areal for å håndtere næringsvirksomheten sin.

Sandnes kommune har i planleggingen lagt vekt på rett virksomhet på rett sted, hvor tilgang til veiinfrastruktur/jernbane og behov knyttet til arealstørrelse, parkering, støy og lignende styrer lokalisering. Føringer for dette ligger i regionalplanen og kommuneplanen.

I arbeid med ny kommuneplan er det vurdert behovet for nye areal. I Sandnes er det krevende å finne nye næringsareal som ikke har høyt konfliktnivå. Nye areal kan fort komme i konflikt med enten landbruksinteresser eller naturinteresser. Politisk nivå har signalisert et ønske om næringsareal som hylleware. I dag svinger det i antall henvendelser kommunen mottar fra aktører som ønsker å etablere seg. Trolig er det en

sammenheng mellom hva som er tilgjengelig og hvor mange henvendelser som kommer. Det er naturlig å anta at noen aktører ikke tar kontakt når det ikke markedsføres med mye nytt næringsareal. Heller ikke regionalt er det gjort en oppdatert analyse av regionens behov for ulike typer næringsareal. (Unntak er områder til areal og kraftkrevende industri som er kartlagt i RP Grønn industri). Rogaland fylkeskommune gjennomfører nå en behovsanalyse i sitt arbeid med ny Regionalplan FRAM (Fylkesdelplan for regional utvikling, areal og mobilitet).

## Statusvurdering

Basert på det kommunen har i dag av kunnskap rundt behov, inkl. tilbakemeldinger fra næringslivet, er følgende status på næringsareal i Sandnes:

- Kategori 1 (kontor): Tilstrekkelig.
- Kategori 2 (kombinasjonsbedrifter): Innmeldt behov, men krevende å kvantifisere og dokumentere.
- Kategori 3 (arealkrevende): Tilstrekkelig avsatt areal til areal og kraftkrevende/grønne næringer, men gjenstår å komme videre med planleggingen. Må koordineres med andre kommuner og krafttilgang. På lang sikt vil det trolig være behov for å tilrettelegge for ordinære kategori 3-områder, for eksempel logistikk og lager.

Kommunedirektøren mener tre viktige perspektiv må med når kommunen vurderer behov og tilgjengelig areal:

- IKDP Forus: Det er i ny plan for Forus næringsområde potensial for alle typer næringskategorier. En god utnyttelse av regionens viktigste næringsområde vil være avgjørende for å møte regionens behov for nye næringsarealer i årene som kommer.
- Fortettingspotensial/transformering av næringsareal: Det er en forventning om at allerede nedbygde areal utnyttes effektivt. Dette blant annet for å ivareta viktige samfunnsverdier som landbruk og natur. For næringsområdene betyr dette at bedriftene må se på fortettingsmuligheter som en del av sine langsiktige planer. I dette bildet ser vi også at enkelte kontorbedrifter på Forus nå flytter til byområdene. Dette vil kunne frigjøre plass til ny næringsvirksomhet og sikre god utnyttelse av tilgjengelige næringsareal.
- Det regionale perspektivet: Rogaland fylkeskommune løfter frem det regionale perspektivet i sine planer. Prinsippet for næringsetableringer om rett lokalisering på rett sted betyr at kommunen bør vurdere hvor hensiktsmessig det er å tilrettelegge for alle typer virksomheter innenfor alle kommunene. Jæren og Nord-Jæren inngår i et felles bo- og arbeidsmarked. Det kan tilsi at et regionalt

perspektiv på næringsetableringer kan gi bedre utnyttelse av knappe næringsareal.

### **Vurdering av nye areal**

Kommunedirektøren har gjennomgått alle eksisterende større næringsområder. For hvert område er det sett nærmere på fortettingspotensial (teoretisk) og vurdert om det er tilgrensende areal som er aktuelle for utvidelse. [Fagnotat næringsareal fra 2022](#) er brukt som utgangspunkt for å oppdatere status for områdene.

Gjennomgangen viser at det i liten grad er utvidelsesmuligheter i randsonen av dagens etablerte næringsområder, med noen unntak. Gjennomgangen viser også at det er et potensial for fortetting innenfor områdene som vil kunne frigjøre nye dekar næringsareal.

Områder med potensial for å tilføre nytt areal er Stangeland, Bjellandsletta og Foss Eikeland. For en detaljert gjennomgang av nye næringsareal, se [Rapport næringsareal](#) og kapittel 8.3 om arealregnskap.

## **6.8 Planvask**

I [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027](#), under Helhetlig planlegging for å nå klima- og miljømålene, står det følgende:

*«Ved revisjon av kommuneplanens arealdel bør kommunen vurdere om tidligere vedtatt arealbruk svarer til dagens og framtidens forventede behov. Det er da viktig at kommunen vurderer å ta ut eller redusere omfanget av utbyggingsarealer som ikke lenger er like aktuelle.»*

En slik vurdering på kommuneplannivå blir nå ofte kalt «planvask». Begrepet «ta ut» vil i de aller fleste tilfeller bety å tilbakeføre området til LNF, eventuelt å endre til formålet grønnstruktur.

### **Ny og oppdatert kunnskap**

Sandnes kommune får hele tiden ny kunnskap om forhold som berører hvor ny utbygging bør komme. Det kan være ny kunnskap om naturfarer som flom, skred og ras, eller ny kunnskap om naturverdier.

Ved hver kommuneplanrevisjon vil det også foreligge oppdatert kunnskap om næringsutvikling, befolkningsutvikling og demografi. Dette vil over tid påvirke de strategiske valgene i arealstrategien i samfunnsdelen.

Videre får Sandnes kommune, i likhet med alle andre kommuner, nye føringer fra statlig hold. Eksempelvis er fokuset på jordvern mye større nå enn for 10 år siden, klimakonsekvenser vektlegges på annen måte og det er under utarbeidelse et forbud mot nedbygging av myr.

Det kan altså være at areal som er avsatt til utbygging for noe tid tilbake, har konflikter med ny kunnskap, kommunens egne og nasjonale mål, eller nytt regelverk.

### Planvask i Sandnes

Ved hjelp av kartanalyser har vi avdekket at det er flere områder i kommuneplanen som ikke er utbygd. Noen av disse er regulert. Dette vil altså si at det både i kommune- og reguleringsplan vises utbyggingsareal som ikke er utbygd.

Det kan være mange grunner til at et område som er avsatt til utbyggingsareal ikke er regulert og/eller ikke realisert. Det kan antas grunner som (listen er ikke uttømmende):

- Manglende interesse hos grunneier eller kompliserte grunneierforhold.
- Sviktende etterspørsel.
- Manglende aktualitet eller utdaterte planer.
- Lokale forhold som gir store kostnader.
- Krevende rekkefølgebestemmelser.
- Konflikter med andre interesser.

Dersom kommuneplanen har en arealreserve for ulike formål som ikke er realistisk for utbygging, gir ikke planen et korrekt bilde, og planen vil svekkes som strategisk verktøy.

Kommunedirektøren anbefaler at følgende områder tilbakeføres til LNF eller Grønnstruktur:

Område:	Ny arealbruk i kommuneplanen:
Boligformål. Tronsholen – vest for Lyse/Lnett.	Grønnstruktur – underformål blågrønne strukturer.
Boligformål. Høylandsmyra Au24 - Austrått	LNF
Idrett. Borgveien – Riska	LNF
Fritidsbebyggelse. Breivik sør	LNF
Fritidsbebyggelse. Del av Breivik øst	LNF
Fritidsbebyggelse. Del av Øvre Sletten	LNF
Boligformål. Bergebakkene øst – Forsand	LNF
Bebyggelse og anlegg. Sviland fase 3.	LNF
Boligformål. Sandvika	LNF
Boligformål. Hammaren – Høle	LNF
Boligformål. Høleneset.	LNF

Mer om metode for planvask, geografiske avgrensninger og plassering, og de konkrete [begrunnelsene for å ta ut hvert enkelt område](#) kan du lese i [Fagnotat Planvask i Sandnes 2027](#).

## 6.9 Reviderte bestemmelser

Ved denne kommuneplanrevisjonen er det gjort et arbeid med å forenkle og kvalitetssikre bestemmelsene til arealkartet.

Med noen unntak har det ikke vært et mål å endre innholdet i bestemmelsene. Kommunedirektøren vurderer altså at intensjonene og innholdet i de gjeldende bestemmelsene i hovedsak står seg.

Arbeidet og endringene omfatter:

- Gjøre bestemmelsene lettere å lese og lettere å forstå.
- Kvalitetssikre at alle bestemmelsene har lovlig hjemmel.
- Sørge for at bestemmelsene forholder seg til nivåene i plan- og byggesaksystemet, herunder fjerne bestemmelser som overstyrer vedtatte reguleringsplaner.
- Skape større bevissthet rundt bruken av retningslinjer.
- Skape større bevissthet om at bestemmelsene er en del av plandokumentene, som sammen med planbeskrivelsen og plankartet utgjør kommuneplanens arealdel.
- Bruke bestemmelsene (og plankartet) til å skape en mer synlig sammenheng mellom arealdelen og arealstrategien i samfunnsdelen.

Noen av endringene er beskrevet under. Dersom du ønsker å lese mer om bakgrunn og innhold i arbeid med endring av bestemmelsene kan du lese sakspapirene til disse to politiske sakene:

- Sak 13/25 i Kommuneplanutvalgets møte 05.06.25: [Veien til nye kommuneplanbestemmelser](#).
- Sak 1/26 i Kommuneplanutvalgets møte 16.03.26: [Nye kommuneplanbestemmelser. Eksempler og forslag til endringer](#).

### Bruk av retningslinjer

Det viktig å være bevisst på at retningslinjer også har betydning. Selv om retningslinjer ikke er juridisk bindende er de likevel et uttrykk for kommunestyrets ønske, og skal derfor legges til grunn ved regulering. Kommunestyret kan avvise reguleringsplanforslag som bryter med retningslinjene.

## **Lovlige og ikke lovlige bestemmelser**

Hjemmelen til å gi bestemmelser til kommuneplanens arealdel er gitt i plan- og bygningsloven i kapittel 11. Her gis det en uttømmende beskrivelse av hva som kan fastsettes i bestemmelser. Det vil si at dersom vi har forhold eller ønsker som ikke er angitt i disse paragrafene, så kan vi ikke bruke bestemmelser i kommuneplan til å fastsette eller avklare dette.

## **Riktig plannivå**

Kommuneplanen saksbehandles og vedtas som en forskrift, det vil si et vedtak som gjelder rettigheter eller plikter til et ubestemt antall eller en ubestemt gruppe av personer. Dette i motsetning til reguleringsplan som behandles/vedtas som et enkeltvedtak. Denne forskjellen medfører blant annet at det ikke er klagerett på vedtak av kommuneplanen. Bruk av bestemmelser som regulerer rettigheter eller plikter til enkeltpersoner eller et begrenset antall personer vil derfor medføre en saksbehandlingsfeil.

På et generelt grunnlag kan en si at denne forskjellen gjør at detaljer som skulle vært løst eller fastsatt på reguleringsplannivå ikke kan løses eller fastsettes i kommuneplanens arealdel.

## **Kategorisering og lokalisering av handel og næring**

I tolkingsuttale til Statsforvalteren i Oslo og Viken har Kommunal og distriktsdepartementet gjort vurdering av om det er mulig å bruke kommuneplanbestemmelsene til å klassifisere og lokalisere ulike typer handel og næring. Departementet anerkjenner at dette er relevante forhold å styre i kommuneplanens arealdel, men påpeker likevel at det ikke er anledning til å bruke begrepene for handel og næring i bestemmelsene.

I bestemmelsene fra 2023 bruker vi begrepene detaljhandel og plasskrevende handel og næringskategoriene 1 – 3. Vi går også langt i å bestemme hvor de ulike kategoriene skal lokaliseres. Begrepene er hentet fra Regionalplan for Jæren og søre Ryfylke, som også går langt i å styre lokaliseringen.

Kommunedirektøren vurderer at vi fremdeles kan og bør styre hvor de ulike kategoriene skal være, men uten å bruke disse begrepen konkret i bestemmelser. Vi står da igjen med retningslinjer, og bestemmelser om utnyttelsesgrad og parkeringsdekning som verktøy.

I retningslinjene kan vi uttrykke hva kommunen ønsker (se tidligere avsnitt om betydning av retningslinjer).

Når det gjelder utnyttelsesgrad og parkeringsdekning vil da logikken være slik:

- Områder med lav utnyttelsesgrad og høy parkeringsdekning: Favoriserer plasskrevende handel og næring i kategori 2 og 3.
- Områder med høy utnyttelsesgrad og lav parkeringsdekning (og høy kollektivdekning): Favoriserer detaljhandel og næring i kategori 1.

Dette gir en annen måte å styre lokalisering på enn det vi er vant til. Metoden flytter fokus fra hvilken næring eller hvilken handelsaktør som etablerer seg hvor i kommunen, til hvor mye plass de krever, hvor stor parkeringsdekning de krever og om de generer bilbruk eller gir effektiv bruk av kollektivsystemet. Sett på denne måten kan alle næring- eller handelsaktører etablere seg hvor som helst i kommunen, men de må forholde seg til de bestemmelsene som gjelder for stedet.

I arbeidet med FRAM har Rogaland fylkeskommune igangsatt et arbeid i samarbeid med KS, der en nettopp ser på bruk av begreper og metoder for å styre lokalisering av ulike handels- og næringskonsepter. Dette arbeidet kan gi andre forutsetninger enn de vi har i dag. Bestemmelsene som kommunedirektøren foreslår nå, kan derfor bli endret frem til tilleggshøringen høsten 26.

### **Noen innholdsendringer**

Bestemmelsene til lekeplasser er endret for å sikre en jevnere dekning av lekeplasser og mer fleksibilitet for innhold og plassering av lekeplassene. Spesielt gjelder dette de mindre lekeplassene. I vedlegg: [Fagnotat. Grunnlag fra kommunedelplan for blågrønne strukturer](#) finnes beregningsgrunnlag og nærmere forklaring til endringene.

Som del av arbeidet med å tilpasse bestemmelsene til de tre byutviklingssonene, foreslår kommunedirektøren at parkeringssonene samsvarer med byutviklingssonene. Dette medfører at parkeringskravene endres for noen områder.

Bestemmelsen fra 2023 åpner opp for at felles uteoppholdsarealer kan legges på nivå som er hevet opp over omkringliggende terreng, slik det for eksempel er gjort i prosjektet Ankeret i Sandnes sentrum. I nye bestemmelser foreslår kommunedirektøren at felles uteoppholdsareal skal ligge i tilknytning til omkringliggende terreng. Dette er ikke i veien for at arealet kan være på et dekke, men dekket må være i nivå med terreng. Kommunedirektøren understreker at dette gjelder innenfor kommuneplanens område. Andre vurderinger kan gjøres i Kommunedelplan for sentrum. Privat uteoppholdsareal kan fremdeles være på takterrasser og så videre.

Ved sist revisjon ble det jobbet mye med byggegrenser langs vassdrag. Endelige bestemmelser ble utformet ved mekling med NVE. Erfaringen så langt med disse bestemmelsene viser at de er veldig vanskelige å forstå, både for administrasjonen og for eksterne søkere. Kommunedirektøren foreslår derfor nye bestemmelser til byggegrenser langs vassdrag. Disse samsvarer i stor grad bestemmelsene som kommunedirektøren fremmet ved forrige rullering, men er noe mer nyanserte.

Det er innført nye bestemmelser knyttet til energibruk og klima, og til naturverdier.

I nytt kommuneplanforslag anbefaler kommunedirektøren endring av flere hensynssoner. Se neste kapittel. Dette medfører også endring av retningslinjene til disse.

I bestemmelsene fra 2023 (og tidligere versjoner) har vi ikke hatt begrensinger på størrelse på boliger tilknyttet landbruk. Kommunedirektøren foreslår nå en øvre ramme på 200 m<sup>2</sup> grunnflate. Dette er en veldig romslig ramme, men som likevel gir en viss begrensning.

I bestemmelsene fra 2023 har det vært noe usikkerhet knyttet til størrelse på fritidsboliger som erstattes. Vi har flere eksempler på at eldre (og da gjerne mindre) fritidsboliger rives og erstattes med større enheter. Dersom det er flere slike tilfeller innenfor et større eller mindre område, kan det endre områdenes karakter. Vi har likevel valgt at fritidsboliger som erstattes kan oppføres med samme størrelse som nye fritidsboliger kontra å stille krav om at størrelsen ikke kan endres. Dette er tydeliggjort i bestemmelsene. Dette er altså en tydeliggjøring av bestemmelsene, og ikke en reell endring.

I sak [1/26](#) problematiseres noen bestemmelser til fritidsbebyggelse, som overstyrer vedtatte reguleringsplaner. Som angitt i saken er denne overstyringen fjernet.

### **Videre arbeid med bestemmelser**

Vi har kommet et godt stykke på vei i arbeidet med å gjøre bestemmelsene til et bedre verktøy. I forarbeidene til plan- og bygningsloven er det poengtert at kommuneplanens arealdel er en grovmasket oversiktsplan som styrer hovedtrekkene i arealbruken i kommunen.

I forhold til bolig har vi gjort gode grep som flytter detaljstyring fra kommuneplan til reguleringsplan, men i forhold til fritidsbebyggelse er kommuneplanbestemmelsene fremdeles detaljerte. Vi har også bestemmelser som er resultat av tidligere meklinger. Disse er ikke endret i denne omgang, og er i noen tilfeller veldig detaljerte.

Noe av det overnevnte vil bli bearbeidet videre frem mot tilleggshøring.

## **6.10 Kommunedelplan for blågrønne strukturer**

Sandnes kommune har startet arbeid med en ny kommunedelplan for blågrønne strukturer. Det ble meldt oppstart av planarbeid 11.02.2025.

Det har vært en ambisjon om at kommunedelplanen skulle sendes på høring før kommuneplanen. Dessverre har dette blitt vanskelig, og høring for kommunedelplanen planlegges nå samtidig som tilleggshøring av kommuneplanen.

Arbeidet med kommunedelplanen gir likevel viktige innspill til kommuneplanen, og har medført:

- Endrede hensynssoner for grønnstruktur, landskap, natur og friluftsliv, med tilhørende retningslinjer.
- Et utvalg nye områder hvor det anbefales endring fra LNF til grønnstruktur.
- Nye bestemmelser til lekeplasser.

I vedlegg: [Fagnotat. Grunnlag fra kommunedelplan for blågrønne strukturer](#) finnes en mer detaljert redegjørelse for endringene.

For å få en mer presis forvaltning og bruk av grønnstrukturen er det også en ambisjon, og startet et arbeid, om å gi underformål til områder avsatt til grønnstruktur. Dette arbeidet er ikke ferdigstilt. Underformål til formålet grønnstruktur blir derfor presentert ved tilleggshøring av kommuneplanen.

Ved tilleggshøringen vil det også bli presentert et arbeid knyttet til mulige målkonflikter mellom hovedruter for sykkel og funksjoner i grønnstruktur. Dette kan gi endring av bestemmelsene til mobilitet (ruter for sykkel og gange) og de tilhørende temakartene.

## 7. Klimamål

Det ble høsten 2025 vedtatt nye klimamål for kommunen, i arbeidet med ny klimastrategi. De nye klimamålene følger nasjonale mål om å redusere klimagassutslippene med 75 prosent innen 2035 og 90-95 prosent innen 2050, sammenlignet med år 2015. Kommuneplanen følger opp klimastrategiens ambisjoner gjennom samfunnsdelen, arealstrategien og arealdelen. Byutviklingssonene, og kommunedirektørens anbefalinger for fremtidig arealbruk bygger opp om klimastrategien.

### 7.1 Klimastrategi

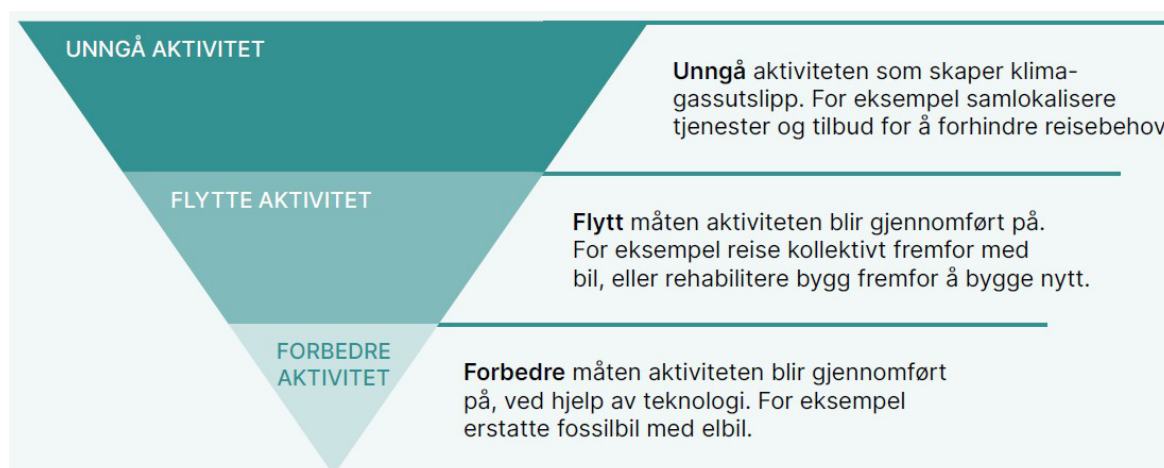
[Klimastrategi for Sandnes kommune 2025-2035](#) er et verktøy for å redusere klimagassutslipp, bevare viktige areal- og naturområder, redusere ressursforbruket og forberede kommunen på de fysiske endringene som vil komme i vær og klima.

Strategien har ett hovedmål, fire delmål og strategier for å oppfylle disse. Videre innretter den arbeidet innenfor seks tematiske satsingsområder: areal og natur, bygg og anlegg, forbruk og avfall, energi, mobilitet, og klimarobusthet. Dette er områder vi omgås i det daglige, og som vi i kommunen kan påvirke, styre, utvikle og regulere. Satsingsområdene har sine strategier som skal bidra til å oppfylle hovedmålet og delmålene. Felles for dem er at de er avgjørende for å oppnå det overordnede målet for klimastrategien: at Sandnes kommune i 2050 er et klimarobust lavutslippssamfunn.

Spesielt viktig i klimastrategien er fokuset på areal og natur. Arealnedbygging er den største årsaken til tap av natur, og naturen spiller en avgjørende rolle i klimaomstillingen. Økosystemer i god tilstand er viktig for å redusere konsekvensene av klimaendringer for både samfunnet og naturen. Bærekraftig arealbruk innebærer å i størst mulig grad utnytte potensialet i allerede bebygde arealer, gjennom sambruk og gjenbruk av areal, og fortetting og transformasjon. Arealeffektivitet gjennom en kompakt og funksjonsfleksibel by, med lite spredning i arealene vil i tillegg bidra til å redusere transportbehovet.

## 7.2 Klimabudsjett

Klimastrategien vil følges opp med et klimabudsjett som rulleres hvert år sammen med kommunens handlings- og økonomiplan. Dette vil i praksis være strategiens handlingsprogram, som inneholder tiltak for å redusere klimagassutslippene, beregnet effekt og antatt kostnad. Videre vil hvert tiltak dedikeres til ansvarlig avdeling. Slik vil man kunne lage et «utslippsbudsjett» med utgangspunkt i klimamålene. Tiltakene vil baseres på Regjeringens UFF-rammeverk, vist under i figur 15.



Figur 15: UFF-rammeverket Unngå, flytte, forbedre (Regjeringen, 2024).

## 8. Hvilke konsekvenser har kommuneplanen?

I henhold til plan- og bygningsloven skal det gjøres en konsekvensvurdering av endringene som gjøres i kommuneplanens arealdel.

Det er gjort konsekvensvurdering og ROS-analyse av hvert enkelt areal som foreslås i denne kommuneplanrevisjonen. I det følgende kapitlet er det i tillegg vist noen overordnede konsekvenser.

## 8.1 Rettferdig fordeling – sosial ulikhet

Kommuneplanen har boligreserver i alle bydeler, og det er lagt til rette for varierte boligtyper og størrelse i byaksen og lokalsentrene, samtidig som man har løftet fram sammenhengende forbindelser for gående og syklende. En variert boligmasse og korte avstander bidrar til at ulike befolkningsgrupper har mulighet for å finne egnet boområde hvor man kan nå viktige målpunkt som butikk, skole og møteplass innen rimelig avstand.

Kommunedirektøren vil likevel peke på utfordringer knyttet til boligkostnader i nye boligprosjekter. Det er derfor ikke alle personer som har økonomi til å bosette seg overalt. Levekårsanalysene viser at Sandnes kommune har en viss opphoping av levekårsutfordringer i noen områder i kommunen, men at det jevnt over ikke er store levekårsutfordringer. Denne kommuneplanen viderefører og forsterker mulighetene for et mangfold av innbyggere i Sandnes kommune.

## 8.2 Oppnåelse av nullvekstmålet

I Sandnes kommune er det lokalsentre, bydeler med spredt bebyggelse, en byakse og et sentrum. Utbygging- og bosettingsmønsteret virker inn på mobiliteten, og avstander har betydning for valg av reisemiddel. Korte reiser kan gjennomføres på sykkel eller ved å gå. På lengre avstander er det enten kollektiv (tog og buss) eller egen bil som blir benyttet.

Sandnes kommune har over flere kommuneplanrevisjoner lagt til rette for bymessig utvikling i byaksen og lokalsentre. Kommuneplanen for 2027-2042 viderefører og forsterker denne satsingen. Nye utbyggingsprosjekter innenfor disse områdene vil få korte avstander til viktig målpunkter. Forbindelser for syklende og gående kan få flere over på miljøvennlig mobilitet. Særlig for byaksen vil det komme et høyfrekvent og attraktivt kollektivtilbud. Det er også busstilbud til bydelene, men med lavere frekvens og begrenset flatedekning.

De aller fleste boligene i Sandnes er allerede bygd, og nye utviklingsområder lokaliseres derfor der mulighetene er størst for gange, sykkel og kollektiv. Dette vil gi beboerne i disse områdene et reelt valg om å bytte ut personbilen med miljøvennlig mobilitet.

Mobilitetsstrategien sikrer økt satsing på sammenhengende forbindelser for gående og syklister, noe som er vist i temakart og innarbeidet i kommuneplanens plankart. En finansiering og gjennomføring av nye forbindelser kan løftes inn i bymiljøpakken.

Tettere bymessig utbygging ved togstasjoner som Skeiane og Ganddal vil også bidra til at flere kan benytte kollektivtilbudet.

Kommunedirektøren vurderer at samordning av arealutvikling og mobilitet har betydning for å oppnå nullvekst i personbiltrafikken. Det kan være lange prosesser før en ser resultater og det vil derfor være viktig at står fast på strategien over tid.

### 8.3 Arealregnskap

Arealregnskapet er oppdatert etter den politiske behandlingen av høringsforslaget

Av Sandnes kommune sine 1 136 302<sup>5</sup> daa land og sjø, er arealene fordelt slik i ny kommuneplan:

Utbyggingsformål og infrastruktur	42 047 daa
Grønnstruktur	10 745 daa
Sjø og vassdrag	188 447 daa
LNF	895 137 daa
<b>SUM</b>	<b>1 136 301 daa</b>

I forhold til gjeldende kommuneplan er formålet LNF redusert med omtrent 4134 daa. Men mange av omdisponeringene er midlertidige som masseutfyllinger og råstoffutvinning med krav om tilbakeføring til landbruk. Endring fra LNF til grønnstruktur utgjør den største endringen, og det er i praksis ikke en omdisponering.

Endringene for LNF fordeler seg slik:

Kategori:	Tap LNF (daa):	Tilført LNF (daa)
<ul style="list-style-type: none"> <li>Områder som er endret fra LNF til grønnstruktur statlig sikra friluftsområder (Ha73-76, Ri126)</li> <li>Andre områder (del av Au67, Hø62, Fo47)</li> </ul>	- 2 878,5	
Områder som er endret fra LNF til LNF med spredt nærings- og boligbebyggelse (Fo28, Fo29 og Hø70)	- 12	
Nye områder til boligbebyggelse (Au71, Ha62, Ma23, Ri98, Ri99, Ri109 og Ri113)	- 59	
Nye områder til næringsbebyggelse (Fo27, Fo41, Ha66, Ha67, Ma26, St39)	- 115	
Nye områder til råstoffutvinning (Fi19, Fo30, Sv36)	- 975	
Nye områder for massehåndtering (Fi18, Fi20, Ha65, Ma25, Ma27)	- 1670	
Nye områder til gravlund	-92	
Øvrige formål til utbygging og infrastruktur (Au67, Fo31, Fo48, Hø69, Ma24, Sv38)	- 86	
Områder på Sviland som er tilbakeført til LNF		+ 975
Områder som er tilbakeført til LNF som følge av planvask (Au24, Fo33, Ha77, Hø71-76, Ri125)		+ 629
Område i Nedre Espedal som er tilbakeført fra råstoffutvinning til LNF etter endt uttak (Fo49)		+ 131

<b>Sum</b>	- 5 847	+ 1 735,
<b>SUM TAP AV LNF</b>	<b>- 4148</b>	

<sup>5</sup> Uten sentrum og uten arealene som inngår i interkommunal kommunedelplan på Forus

Som vi ser, utgjør endring til grønnstruktur den største andelen av tapet av LNF. Dette er et formelt tap av LNF, men som i praksis ikke utgjør en forskjell. Tap til massehåndtering (1 670 daa) og tap til råstoffutvinning (975 daa) regnes som tap i denne kommuneplanrevisjonen, men vil trolig tilbakeføres til LNF når aktiviteten avsluttes. Dersom vi holder endringene til grønnstruktur, massehåndtering og råstoffutvinning utenfor beregningen, får vi en tilførsel av LNF på 1 417 daa.

## 8.4 Jordvern

Ved forrige kommuneplanrevisjon ble det fastsatt lokalt jordvernmål for Sandnes kommune. Jordvernmålet ble begrunnet i høy vekst, samtidig som vi har en arealstrategi og en boligreserve som gir at det er lite behov for å legge ut nye områder til boligbebyggelse.

Jordbruksareal omfatter i denne sammenhengen kategoriene:

- Fulldyrka areal
- Overflatedyrka areal
- Gjødsla beite

I det lokale jordvernmålet er det angitt at omdisponering skal være minst mulig, og at fysisk nedbygging ikke skal overskride 50 daa per år.

Nedbygging av landbruksareal starter i hovedsak med at LNF-områder endrer formål til utbyggingsformål i kommuneplanen. På bakgrunn av tillatt arealbruk i kommuneplanen vedtas en reguleringsplan som videre fører til fysisk nedbygging.

Omdisponeringen blir målt og rapportert til offentlige registre (KOSTRA) ved vedtak av reguleringsplanen. Begrepet «omdisponering» henviser dermed til omfanget av landbruksareal som blir regulert til annen arealbruk per år. Hvor mye som blir regulert per år henger naturligvis sammen med hvor mye som er tilgjengelig i kommuneplanen, men også av en rekke andre faktorer.

Fysisk nedbygging inntreffer på det tidspunktet anleggsarbeid blir gjennomført. Fysisk endring av arealbruk rapporteres ved oppdatering av arealressurskartet (tidligere markslagskart). Her blir det imidlertid ikke skilt mellom jordbruksareal som blir endret av naturen selv (gjengrodd) og arealer som blir bygd ned. Per i dag har vi altså ikke et fullgodt system for å rapportere fysisk nedbygging.

Regionalplanen har i tillegg mål om hvor mye landbruksareal som kan ligge i fremtidige utbyggingsområder i alle kommuneplaner innenfor regionalplanområdet. Det er gitt en

total begrensning på 10 000 daa. Det vil altså si at de 10 kommunene i regionalplanområdet kan ha maksimalt 10 000 daa areal landbruksjord i ubebygde bygge- og anleggsområder i kommuneplanene til sammen.

I gjeldende kommuneplan for Sandnes (2023) er det om lag 3 500 daa jordbruksareal som ligger i fremtidige utbyggingsområder (unntatt idrett og veiformål).

Tabellen under viser nye områder i kommunedirektørens forslag som ved utbygging vil gi tap av jordbruksareal:

Au67	18 daa
Au72	9 daa
Au73	68 daa
Fi18 (massehåndtering)	72 daa
Fi19 (råstoffutvinning)	2 daa
Fi20 (massehåndtering)	63 daa
Ha65 (massehåndtering)	69 daa
Ha66	3 daa
Ha67	21 daa
Lu37	25 daa
Ma23	1 daa
Ma24	24 daa
Ma25 (massehåndtering)	261 daa
Ma26	21 daa
Ma27 (massehåndtering)	908 daa
Fo27	3 daa
Fo28	4 daa
Fo29	2 daa
Fo30 (råstoffutvinning)	768 daa
Fo48	19 daa
Ha73-76 (statlig sikra friluftsområder)	176 daa
Ri126 (statlig sikra friluftsområder)	40 daa
St39	6 daa
<b>Totalt</b>	<b>2578 daa</b>

Som vi ser, utgjør statlig sikra friluftsområder en andel av tallet (216 daa). Disse områdene vil ikke bli utbygd, men er heller ikke reservert for landbruk.

Områder for råstoffutvinning (770 daa) og massehåndtering (1 304 daa) utgjør mesteparten av omdisponeringen. Disse områdene vil trolig bli tilbakeført til jordbruk etter at aktivitet avsluttes.

I områder som foreslås tilbakeført til LNF, er det 994,5 daa jordbruksareal. 817 daa på Sviland og 103 daa i Nedre Espedal utgjør den aller største delen.

Kommuneplanforslaget gir altså et tap på omtrent 1 583 daa jordbruksareal, i forhold til gjeldende kommuneplan.

Dersom vi holder statlig sikra friluftsområder, områder for massehåndtering og områder for råstoffutvinning utenfor regnskapet er det en gevinst på ca. **707 daa**.

## 8.5 Naturverdier, friluftsliv og landskap

For alle innspill til ny eller endret arealbruk, der det foreslås et skifte fra LNF til utbyggingsområder er det gjennomført en vurdering av forslagetets konsekvenser for blå og grønne verdier. Dette gjelder både eksterne forslag og kommunens egne forslag.

Det er vurdert konsekvenser for følgende forhold:

Landbruk - driftskonsekvens
Landbruk - jordvernmål
Klima – karbonrike arealer
Klima – CO <sub>2</sub> utslipp
Naturmangfold
Verneområder
Naturgoder
Landskap
Vannmiljø
Friluftsliv

Samlede konsekvenser for blå og grønne verdier er sammenstilt med øvrige vurderingskriterier, for vurdering av om det aktuelle området skal legges inn i kommuneplanen eller ikke.

For en mer detaljert beskrivelse av metodikken for konsekvensutredningen vises det til [Metodenotat konsekvensutredninger](#).

Vurdering av de enkelte innspillene finner du i kartløsningen og i samledokument (ikke produsert enda).

I plankartet er det videre lagt inn følgende hensyn- og båndleggingssoner, med egne retningslinjer/bestemmelser:

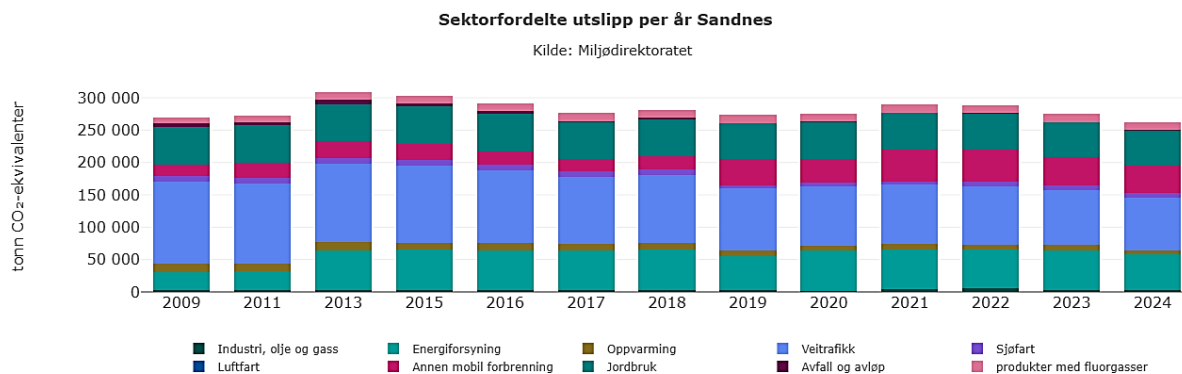
- Bevaring naturmiljø (H560)
- Hensyn landskap (H550)
- Hensyn grønnstruktur (H540)
- Hensyn friluftsliv (H530)
- Båndlegging naturvern (H720)

Det er også bestemmelser som sikrer vegetasjonsbelte langs vassdrag.

## 8.6 Klimakonsekvenser

Kommuneplanen er viktig for en klimavennlig utvikling. Areal og mobilitet er de to områdene med størst påvirkning på klimagassutslipp i kommunen, samtidig som arealplanleggingen sikrer utvikling i trygge områder uten klimarisiko.

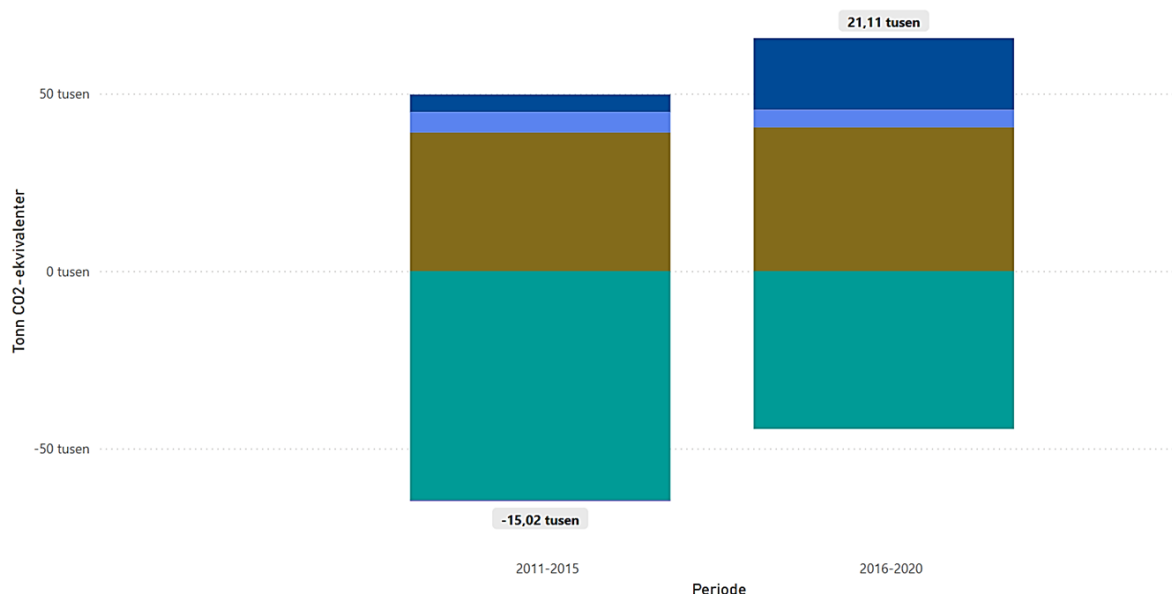
Hovedgrepene som det bygges videre på fra gjeldende kommuneplan er å styrke satsingen på en kompakt og tett by og byakse, organisert rundt et høyverdig kollektivsystem. Dette vil bidra til å redusere arealnedbygging og redusere transportbehovet, som igjen vil redusere klimagassutslippene. Figur 16 viser klimagassutslippene i kommunen fordelt på kilde. Over 30 prosent av utslippene kommer fra veitrafikk.



Figur 16 Historiske klimagassutslipp fordelt på kilde (Miljødirektoratet, 2026).

For å nå klimamålet om 55 prosent utslippsreduksjon må de aller fleste klimatiltak tas i bruk som kommuner råder over. Det er utfordrende å kvantifisere effekten av areal- og transporteffektiv planlegging på klimagassutslipp. Likevel viser historiske tall at arealene i Sandnes har gått fra å ha netto opptak av klimagasser til netto utslipp.

Arealbrukskategori: ● 1) Skog ● 2) Dyrket mark ● 3) Beite ● 4) Vann og myr ● 5) Utbygd areal



Figur 17 Opptak og utslipp fra arealbruksendringer (Miljødirektoratet, 2026).

Figur 17 viser arealendring over tid, med reduksjon av skogsarealer og økning i utbygd areal. Når arealer med store mengder karbon forstyrres og bygges ned slippes karbonet ut i form av klimagassutslipp. Dette er ubebygde arealer slik som myr, skog og vegetasjon, og noen jordbruksarealer, som lagrer karbon i biomassen og i jordsmonnet. Ikke bare fjerner man denne naturens evne til å lagre karbon, man fjerner også dens evne til å ta opp karbon fra omgivelsene.

Natur i god stand kan også bidra med tjenester som kan regulere naturfare, slik som skred og flom. Skog i bratte områder forsinker vannhastighet og binder jordsmonnet som reduserer skredfare, mens vegetasjon og myrområder absorberer og fordrøyer store vannmengder som reduserer flomfare.

For å minimere utslipp av klimagassutslipp fra arealbruk, er det ved vurdering av nye arealinnspill forsøkt å unngå arealer med myr og skog med høy bonitet, og naturområder med bidrar med naturregulerende tjenester. Videre er det fokusert på jordbruksareal i forbindelse med jordvernmål.

I samarbeid med Miljødirektoratet har NIBIO utviklet en [kalkulator](#) for beregning av klimagassutslipp ved fysisk nedbygging av ulike arealkategorier, over en tidshorisont på 5, 20 og 75 år. Denne er brukt i vurderingen av alle nye arealinnspill, se [metodenotat](#) for beskrivelse av fremgangsmåte. Det er samtidig vist areal i dekar som er karbonrikt.

Konsekvensen av arealinnspillene anbefalt av kommunedirektøren er at arealene vil ha et netto opptak av klimagasser på -9500 tonn CO<sub>2</sub>e, og bevare 317 dekar karbonrike arealer.

## 8.7 Klimatilpasning

Klimatilpasning innebærer å forstå konsekvensene av at klimaet endrer seg og iverksette tiltak for å hindre eller redusere skade. For å hindre skade må en unngå tiltak som forsterker effektene av klimaendringer og planlegge for løsninger som er robuste for endringene.

Eksempelvis vil utbygging i områder som er utsatt for flom eller i nedslagsfelt for flomutsatte vassdrag, ofte medføre økt flom. Dette gir da utfordringer både for det konkrete utbyggingstiltaket og økt flomfare for nedenforliggende områder.

I Sandnes har vi over tid jobbet systematisk med å sikre robuste løsninger og med å unngå forsterkede effekter.

I kommuneplanen er dette videreført ved å vise områder som er utsatt for flom (med egne bestemmelser), samt bestemmelser som sikrer kvalitetskrav til løsninger knyttet til flom og overvannshåndtering og utredningskrav knyttet til videre planlegging på detaljert nivå.

## 9. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

### 9.1 Generelt

Krav til ROS-analyse er hjemlet i pbl §§ 14 og 4.3:

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

I veiledningen for ROS-analyse til kommuneplan heter det videre:

*Dersom det ikke er krav om reguleringsplan, må ROS-analysen vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som er av betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformålet, og om utbyggingen kan medføre endringer i risiko- og sårbarhetsforhold (jf. PBL § 4-3).*

*I kommuneplanens arealdel kan ROS-analysene også brukes for å vurdere om aktuelle områder er egnet, om lokaliseringen av utbyggingsformålet i planområdet er hensiktsmessig, eller om det må vurderes andre områder. Dersom det legges frem flere områder for utbygging, kan ROS-analysene bidra til å prioritere mellom ulike planområder og eventuelle utbyggingsformål.*

I kommuneplan for Sandnes er det som hovedregel krav om reguleringsplan for alle utbyggingsområder. Det er med andre ord ikke krav til å utarbeide en fullstendig ROS-analyse for nye områder. Vi vurderer det likevel som hensiktsmessig å bruke ROS-analyse som et verktøy, slik det er beskrevet i andre avsnitt i veiledningen.

Resultat fra ROS-analysene er sammenstilt med øvrige vurderingskriterier for å vurdere om et område kan legges inn i planen eller ikke.

På kommuneplannivå benyttes kun kjent kunnskap om risikoforhold og det foreligger lite detaljkunnskap om de enkelte utbyggingsforslagene eller tiltakene. ROS-analyse på kommuneplannivået vil derfor ikke avløse kravet om ROS-analyse på reguleringsplannivå, og det kan oppstå tilfeller der senere ROS-analyser vil avdekke at hele eller deler av området ikke kan bygges ut selv om det er lagt inn i kommuneplankartet. Fra forrige kommuneplanrevisjon har vi et slikt eksempel, med område for offentlig tjenesteyting som ble lagt inn i Espedalen.

Vi har laget et eget metodenotat som beskriver mer utfyllende hvordan vi har jobbet med ROS-analyse og den konkrete sammenhengen med HROS.

[Metodenotat ROS kan du lese her.](#)

## 9.2 Restrisiko

Ved alle tiltak vil det være en restrisiko. Enten som følge av forhold som ikke lar seg avdekke på planleggingstidspunkt, eller fordi en aksepterer et risikonivå. Restrisiko kan avbøtes med et beredskapssystem. Eksempelvis avbøtes restrisiko for brann med et

fungerende brannvesen og akseptable utrykningsavstander. Noen deler av Sandnes kommune har lang uttrykningstid. Dersom en tillater vesentlig utbygging i disse delene av kommunen, vil det kunne medføre krav om økt brannberedskap. På samme måte som for brann kan det være for flere av risikoforholdene som analyseres i ROS-analysene.

Et arealinnspill kan forårsake risiko utenfor det foreslåtte tiltaket. Et typisk eksempel er flom, der et tiltak kan medføre økte økt risiko for elveflom lenger ned i vassdrag eller medføre økt risiko for overflateflom i lavere områder ved høye nedbørsmengder. Sandnes sentrum er utsatt både for elveflom fra Storåna og Stangelandsåna, for overflateflom fra de omkringliggende områdene, og for stormflo. For å ikke gjøre situasjonen i sentrum enda mer krevende enn det den allerede er, bør en vise stor forsiktighet med å tillate tiltak som kan gi økt flom i de to vassdragene eller økt avrenning av overflatevann ned mot sentrum. Alternativt må kommunestyret akseptere en økt kostnad i sentrum.

Risiko er sammensatt av sannsynlighet og konsekvens. Lav sannsynlighet og lav konsekvens gir lav risiko. Høy sannsynlighet og høy konsekvens gir høy risiko. Kommunedirektøren har støttet seg på sannsynlighets- og konsekvenskategorier i veiledning fra DSB og til akseptkriteriene i TEK17. Dette gir restrisiko som er innenfor preaksepterte kriterier, og det er lav sannsynlighet for at Sandnes kommune utsetter innbyggerne for unødvendig risiko. Dersom Sandnes kommune velger å undervurdere sannsynlighet og konsekvens i analysene eller aksepterer høyere risiko, vil kommunestyret påføre kommunen et ansvar gjennom vedtak av kommuneplanens arealdel.

### 9.3 Forholdet til kommunens overordnede ROS-analyse

Gjennom sivilbeskyttelsesloven og forskrift om kommunal beredskapsplikt stilles det krav til at kommunen skal arbeide systematisk og helhetlig med samfunnssikkerhetsarbeidet på tvers av sektorene i kommunen, og at [kommunens helhetlige risiko- og sårbarhetsanalyse](#) (heretter omtalt som HROS) skal legges til grunn for dette arbeidet. Sandnes kommune sin HROS, fra 2025, viser kommunenes overordnede risikobilde og i vurderingen av arealinnspillene er innspillet KU og ROS-analyse avstemt opp mot kommunens HROS, i henhold til forskrift om kommunal beredskapsplikt § 3b.

## 10. Hvordan har vi vurdert innspillene

Sandnes kommune har mottatt over 100 innspill til arealendringer fra privatpersoner og utbyggere. Mange av innspillene er grundig beskrevet og begrunnet av forslagsstiller, andre innspill er mer som ideer uten den samme dokumentasjonen.

Plan- og bygningsloven pålegger at det utarbeides konsekvensutredning for alle nye områder for utbygging som legges inn i kommuneplanen. Konsekvensutredningen må være tilstrekkelig grundig til at vi kan ta stilling til om området kan bygges ut eller ikke. Det er altså ikke anledning til å utsette utredning av konsekvenser som kan ha betydning for om det aktuelle området kan nyttes til formålet eller ikke. Det vises til tidligere kapittel og vedlegg om konsekvenser for natur, landskap og friluftsliv.

Videre er det krav om ROS-analyse for alle områder som skal benyttes til utbygging. Det vises til tidligere kapittel og vedlegg om ROS-analyse.

Sist, men ikke minst, ønsker vi å avdekke om foreslåtte områder er i tråd med de strategier og målsettinger vi har for utviklingen av Sandnes kommune.

For å sikre at alle innspill behandles likt har vi laget et kriteriesett og en metode for å vurdere om foreslåtte områder skal legges inn eller ikke. Alle innspillene er vurdert etter samme metodikk, uavhengig av hvor grundig forslagsstiller selv har vært i sin dokumentasjon.

Alle innspill er vurdert etter følgende kriterier:

- Måloppnåelse i forhold til samfunnsdelen av kommuneplanen
- Måloppnåelse i forhold til utviklingsstrategier og mål
- Måloppnåelse i forhold til sosial rettferdighet
- Forhold til landbruk, og måloppnåelse i forhold til jordvernmål
- Forhold til kulturminneverdier
- Klimakonsekvenser
- Eventuell konflikt med natur- og friluftsverdier
- Risiko og sårbarhet (ROS)

For hvert innspill er det laget et skjema med oppsummering av de vurderingene som er gjort. Det er også laget en samlet tabell med oversikt over alle innspillene med en kort vurdering og anbefaling til om forslaget skal legges inn i planen eller ikke. Fra skjema og tabell er det også lenke til kart.

---

[Samletabell for alle innspill finner du her \(vedlegg i politisk sak\)](#)

---

[Alle skjema finner du her \(ikke produsert enda\)](#)

---

## 11. Videre framdrift

Høringsutkastet ble behandlet av kommuneplanutvalget 16. mars og 13. april, og kommunestyret 20. april 2026. I samsvar med pbl-bestemmelser settes minimum seks ukers høringsfrist. Med kommunestyrets vedtak den 20. april 2026 settes høringsfristen til 01. juli 2026.

Etter høring vil kommunedirektøren oppsummere høringsinnspillene og ferdigstille det samla planforslaget. Erfaringsmessig kan det bli behov for en tilleggshøring. Den blir i så fall gjennomført i et begrenset omfang høsten 2026. Avhengig av om det ligger uløste innsigelser, vil det måtte gjennomføres mekling senhøsten 2026. Det tas sikte på å sluttbehandle endelig kommuneplan på nyåret 2027.

## 12. Endringer gjort i den politiske behandlingen

Kommunestyret vedtok flere endringer til kommunedirektørens innstilling. Det gjaldt både samfunnsdelen, arealdelen og bestemmelsene. Kommunedirektøren har ikke prioritert å legge mye ny tekst knyttet til dette frem mot høringen. Den endelige planbeskrivelsen til vedtatt plan vil omtale det endelige vedtaket av kommuneplanen. I denne versjonen oppsummeres bare de endringer kommunestyret gjorde til kommunedirektørens innstilling.

### Samfunnsdelen

Kommunestyret vedtok følgende tillegg til samfunnsdelen

#### **Mål 2: Sandnes skal være en attraktiv kommune, s 6**

Etter «aldersvennlig samfunn» i overordnet tekst:

Samtidig må vi sikre et variert boligtilbud med leiligheter, rekkehus og eneboliger slik at innbyggere i ulike livsfaser og med ulik økonomi kan etablere seg i kommunen. Et mål om fortetting i sentrum, byaksen og lokalsentrene må ikke hindre utvikling av attraktive boligområder i resten av kommunen. Vi skal ha gode mobilitetsløsninger og legge til rette for at gange, sykkel og kollektivtransport er de reisemidlene folk foretrekker å bruke. I Sandnes har vi utfordringer som ikke kan løses av gange, sykkel og kollektiv hvor bilen ikke bare er det foretrukne valget, men også det nødvendige valget.

#### **Mål 3: Sandnes kommune skal være en ansvarlig og offensiv samfunnsutvikler, s 7**

Satse på framtidens verdiskaping

Derfor vil vi:

Nye kulepunkt:

- Sikre tilstrekkelige og attraktive næringsarealer for eksisterende og nye virksomheter.
- Føre en offensiv næringspolitikk som styrker Sandnes som regional næringskommune.

#### **Arealstrategi s 8**

For å nå disse skal vi i arealstrategien:

Nytt kulepunkt:

- Sikre langsiktig tilgang på nye næringsarealer for å støtte arbeidsplassvekst og regional

konkurranseskraft.

### **Generelle prinsipper for sone 1, 2 og lokalsentrene: s 10**

Nytt kulepunkt:

- planlegging av mobilitet og parkering skal ta hensyn til både miljømål og innbyggernes faktiske transportbehov.

### **Arealdelen**

Kommunestyret vedtok at følgende områder skulle legges inn, i tillegg til de kommunedirektøren hadde anbefalt:

#### **Boligformål**

Au71 Skaarlia

Ha62 Gramstad

Ri98 Amboltveien

Ri99 Amboltveien

Ri109 Amboltveien

Ri113 Amboltveien

Se37, Strandgata

#### **Næring**

Ha66 Kronen Gård

#### **Råstoffutvinning**

Fo30 Forsandmoen

Sv36 Åreskjold

#### **Masseutfyllinger**

Fi18 Møgedal

Fi20 Bråstein

Ha65 Auestad

Ma25 Malmheim

Ma27 Austvoll

#### **Gravlund**

Au72

Au73

#### **LNF, planteskole, lagring med mer.**

Lu37, Soma

#### **Småbåthavn**

Se38, Strandgata

## **Bestemmelser**

### **§ 28.1**

Retningslinjer punkt 1 endres til:

“Minimum boligstørrelse = 35 m2 BRA.”

### **§ 28.1**

Retningslinjer punkt 2 endres til:

“Minimum 85 % av boligene større enn 55 m2 BRA + bod.”

### **§ 38.1**

Legge følgende setning til:

“Drivhus på inntil 30 m2 tillates i tillegg til øvrig bebyggelse.”

### **§ 38.2**

Legge følgende setning til:

“Drivhus på inntil 15 m2 tillates i tillegg til øvrig bebyggelse.”

### **Side 5 § 3**

Ny tekst:

Bryggens totale flate bør ikke overskride 20m2, og ha mindre bredde enn 2,5 meter. Hvor det er langgrunt kan det vurderes lengre brygger. Videre skal det i vurderingene også vektlegges mulighet for adkomst via land eller fellesbrygge.

### **Side 5 § 3**

Erstatning for lovlig oppført naust:

Forslag til erstatning av tekst:

Det tillates å erstatte lovlig oppførte naust med samme plassering, størrelse og utforming.

### **Side 6 § 4.1**

Ordene «Cityversjoner av varehus» legges til etter detaljhandel.

### **Side 6 § 4.1**

Setningen «Etablering av nye plasskrevende næringer eller handel med plasskrevende varer ønskes ikke.» utgår.

### **Side 6 § 4.1**

Siste setning endres til:

Dersom det dokumenteres gode bymessige kvaliteter, tillates høyhus

### **Side 6 § 4**

Endring av tekst 2. avsnitt, endres til:

For bil skal gjesteparkering for bolig utgjøre min. 0,2 plasser pr boenhet. Antall plasser rundes av oppover

#### Side 6 § 4

Nytt punkt:

I sone 1 og 2 skal håndverksbiler/tjenestebiler ha 0,3 parkeringsplasser pr boenhet.  
Antall plasser rundes av oppover.

#### Side 6 § 4.1

endring tabell

	<b>Bolig</b>	<b>Næring</b>
<b>Utnyttelsesgrad</b>	70-180% BRA	80-140% BRA
<b>Bilparkering</b>	Maks 1,5 plass pr. boenhet  Minimum 0,5 plasser pr boenhet	Maks 0,9 plasser pr 100 m <sup>2</sup>  Dagligvare eller detaljhandel med høy besøksintensitet: Maks 4 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. 2 plasser pr. boenhet</li></ul> Boenheter under 60 m <sup>2</sup> <ul style="list-style-type: none"><li>• Min. 1 plasser pr. boenhet</li></ul>	Minimum 1,5 plasser pr 100 m <sup>2</sup>
<b>Felles uteoppholdsareal</b>	30 m <sup>2</sup> pr. boenhet	
<b>Privat uteoppholdsareal</b>	Blokk 6m <sup>2</sup> pr. boenhet  Småhus 60 m <sup>2</sup> pr. boenhet	

#### Side 7 § 4.2

Første avsnitt etter tabell:

Setningen endres til:

Endelig utnyttelsesgrad fastsettes ved regulering, med grunnlag i stedsanalyse og arealstrategiens prinsipper om «innenfra og ut». Høyest utnyttelsesgrad bør benyttes i lokalsentrene og kan ha synkende utnyttelsesgrad ved økende avstand.

#### Side 6 § 4.1

Siste avsnitt og siste setning i §4.1 etter tabell:

Ordet sammenhengende tas ut.

#### Side 7 § 4.2

Utvidet byakse, 1. avsnitt, 2. setning utgår:

«Etablering av nye plasskrevende næringer eller handel med plasskrevende varer ønskes ikke.»

**Side 7 § 4.2**

Endring tabell

	<b>Bolig</b>	<b>Næring</b>
<b>Utnyttelsesgrad</b>	70-150% BRA	60-140% BRA
<b>Bilparkering</b>	Blokk <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maks 1,4 plass pr. boenhet</li> <li>• Minimum 0,8 plasser pr boenhet</li> </ul> Småhus <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maks 2 plasser pr boenhet</li> <li>• Minimum 1 plass pr boenhet</li> </ul>	Maks 0,9 plasser pr 100 m <sup>2</sup>  Dagligvare eller detaljhandel med høy besøksintensitet: Maks 4 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. 1,5 plasser pr. boenhet</li> </ul> Boenheter under 60 m <sup>2</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Min. 1 plasser pr. boenhet</li> </ul>	Minimum 1,5 plasser pr 100 m <sup>2</sup>
<b>Felles uteoppholdsareal</b>	30 m <sup>2</sup> pr. boenhet	
<b>Privat uteoppholdsareal</b>	Blokk 6m <sup>2</sup> pr. boenhet  Småhus 60 m <sup>2</sup> pr. boenhet	

**Side 7 § 4.2**

Dagens brødtekst under tabell endres til:

Endelig utnyttelsesgrad fastsettes ved regulering, med grunnlag i stedsanalyse og arealstrategiens prinsipper om «innenfra og ut». Høyest utnyttelsesgrad bør benyttes -langs kollektivaksene og kan ha synkende utnyttelsesgrad ved økende avstand.

**Side 7 § 4.3**

endring tabell

	<b>Bolig</b>	<b>Næring</b>
<b>Utnyttelsesgrad</b>	70-100% BRA	40-100% BRA
<b>Bilparkering</b>	Blokk <ul style="list-style-type: none"> <li>• Min. 0,9 pr boenhet</li> </ul> Småhus <ul style="list-style-type: none"> <li>• Min 1,8 pr boenhet</li> </ul>	Maks 0,9 plasser pr 100 m <sup>2</sup>  Dagligvare eller detaljhandel med høy besøksintensitet: Maks 4 plasser pr 100 m <sup>2</sup>
<b>Sykkelparkering</b>	Boenheter over 60 m <sup>2</sup>	Minimum 0,3 plasser pr 100 m <sup>2</sup>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Min. 1,5 plasser pr. boenhet</li> </ul>	
	Boenheter under 60 m <sup>2</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Min. 1 plasser pr. boenhet</li> </ul>	
<b>Felles uteoppholdsareal</b>	30 m <sup>2</sup> pr. boenhet	
<b>Privat uteoppholdsareal</b>	Blokk 6m <sup>2</sup> pr. boenhet  Småhus 60 m <sup>2</sup> pr. boenhet	

### Side 8 § 5

Dagens tekst endres til:

I lokalsentrene ønsker Sandnes kommune en konsentrert utvikling som bygger opp under lokalsenteret med bolig-, offentlig og privat tjenesteyting, handels- og næringstilbud.

### Side 8 § 5

Endring tabell

	<b>Bolig</b>	<b>Næring</b>
<b>Utnyttelsesgrad</b>	70-150% BRA	60-140% BRA
<b>Bilparkering</b>	Blokk <ul style="list-style-type: none"> <li>• Min. 0,9 pr boenhet</li> </ul> Småhus <ul style="list-style-type: none"> <li>• Min 1,8 pr boenhet</li> </ul>	Maks 0,9 plasser pr 100 m <sup>2</sup>  Dagligvare eller detaljhandel med høy besøksintensitet: Maks 4 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. 1,5 plasser pr. boenhet</li> </ul> Boenheter under 60 m <sup>2</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Min. 1 plasser pr. boenhet</li> </ul>	Minimum 0,5 plasser pr 100 m <sup>2</sup>
<b>Felles uteoppholdsareal</b>	30 m <sup>2</sup> pr. boenhet	
<b>Privat uteoppholdsareal</b>	Blokk 6m <sup>2</sup> pr. boenhet  Småhus 60 m <sup>2</sup> pr. boenhet	

### Side 8 § 5

2. avsnitt etter tabell endres til:

Handel kan fordeles på flere bygninger, og bør ha inngang direkte fra gateplan.

**Side 8 § 5**

3. avsnitt etter tabell:  
Ordene «før bil» tas ut.

**Side 27 § 33.2**

Endring, første avsnitt, kulepunkter endres til:

- Arealkrevende
- Kraftkrevende
- Støtter opp om det grønne skiftet
- Næringsvirksomheter som kan nyttiggjøre seg av restvarme

**Side 2§ 35.9**

Følgende setning tas ut:

Området tillates ikke bygd ut før rampe fra E39 og kollektivfelt langs Hoveveien er etablert.

**Side 4 § 4**

generell bestemmelse for sone 1,2,3  
Det tillates etablering av drivhus på inntil 30m<sup>2</sup>

**Side 9 &6.4 - Avsnitt 2,**

endres til følgende tekst.

Parkering bør primært løses i fellesanlegg i bygg eller under bakkenivå

**Side 9 §6.5 - Avsnitt 2**

endres til:

Ved regulering bør det sikres siktlinje og offentlig tilgang til sjø i vågen

**Side 10, §7.3 – Siste setning**

endres til:

Bolig og næring bør ikke kombineres i samme bygg.

**Side 20 §28.1**

Nytt kulepunkt legges til:

Det tillates studenthybler og mindre boliger helt ned til 20m<sup>2</sup> BRA

**Side 22 §28.3**

Tekst tas ut

Lekeplass bør være synlig fra boligen det gjelder.