

# Fagnotat

## Planvask i Sandnes 2027

### Underlag til kommuneplanen 2027 - 2042

Januar 2026  
Samfunnsutvikling

## Innholdsfortegnelse

<b>Bakgrunn og innledning</b> .....	<b>2</b>
Nasjonale forventninger .....	2
Relevant lovgrunnlag og forholdet til vedtatte reguleringsplaner.....	2
<b>Ny og oppdatert kunnskap.</b> ....	<b>3</b>
<b>Planvask i Sandnes</b> .....	<b>3</b>
Behov .....	3
Metode.....	3
<b>Boligreserve</b> .....	<b>4</b>
<b>Funn og tilrådninger</b> .....	<b>4</b>

## Bakgrunn og innledning

Denne rapporten redegjør kort for arbeidet med «planvask» i Sandnes kommune. Rapporten gir konkrete anbefalinger til utbyggingsområder som bør endres eller tas ut fra kommuneplankartet og til reguleringsplaner som bør helt eller delvis oppheves.

### Nasjonale forventninger

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 grønnstruktur.

Dersom det er vedtatt reguleringsplaner i områder som «vaskes» bort i kommuneplanen vil det i tillegg måtte gjøres en vurdering av eventuell opphevelse av disse reguleringsplanene.

### Relevant lovgrunnlag og forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

Ved revisjon av kommuneplanens arealdel står kommunene fritt til å ta ut områder som tidligere har vært avsatt til utbyggingsområder, dersom det foreligger en saklig og relevant begrunnelse. Dette gjelder uavhengig om det er utarbeidet reguleringsplan for området eller ikke.

Dersom kommunen tar ut områder fra kommuneplankartet som allerede er regulert til utbyggingsformål, vil den vedtatte reguleringsplanen ikke lenger kunne gjennomføres. For å unngå forvirring og for opprettholde et oppdatert planverk bør kommunen i slike tilfeller også oppheve reguleringsplanen. Opphevelse av reguleringsplan skal følge samme metodikk som ved taks av nye reguleringsplaner (jmf. pbl. § 12-14), og krever derfor en mer omfattende saksbehandling.

Et annet relevant lovgrunnlag finner vi i Plan- og bygningsloven § 12-4, femte ledd. Her fremkommer det at dersom en reguleringsplan ikke er utbygd innen 10 år fra vedtaksdato, så skal kommunen vurdere om planen i nødvendig grad er oppdatert før utbygging kan tillates. I arbeidet har vi benyttet denne 10 års fristen til å finne reguleringsplaner (og tilhørende kommuneplanområder) som bør vurderes for planvask. Områder med nyere reguleringsplaner kunne også vært vurdert, men kommunedirektøren vurderer at det vil være lite forutsigbart å vurdere reguleringsplaner nyere enn 10 års fristen. Ved neste kommuneplanrevisjon vil det være nye ubebygde reguleringsplaner som blir eldre enn 10 år, og som vil bli vurdert.

## 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 befolkningsutvikling og demografi. Noe som over tid kan 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 og egne og nasjonale mål eller regelverk.

## Planvask i Sandnes

### Behov

Ved hjelp av kartanalyser har vi avdekket at det er flere områder i kommuneplanen som ikke er utbygd. En del 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. Generelt eller på det aktuelle stedet.
- Manglende aktualitet eller utdaterte planer. Vedtatt reguleringsplan gir ikke boliger og løsninger som etterspørres i dag.
- Lokale forhold som gir store kostnader.
- Manglende eller kostnadskrevende infrastruktur.
- 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. For eksempel vil det ved vurdering av nye bolig- og næringsområder være en fordel om vi har best mulig kunnskap om hvilke potensialer som allerede ligger inne i kommuneplanens arealdel. Dersom det allerede er en stor boligreserve, vil det være mindre behov for å legge inn nye områder.

### Metode

I dette prosjektet er det benyttet følgende metode for planvask:

Ved hjelp av kartanalyser har vi funnet alle områder som er avsatt til utbygging i kommuneplankartet, og som ikke er utbygd i dag.

For disse områdene har vi startet med å undersøke status for reguleringsplan. Dersom området er regulert og reguleringsplan er mindre enn 10 år gammel har vi konkludert med at området ikke er aktuelt for planvask. Det samme gjelder dersom det er startet eller pågår arbeid med reguleringsplan for et område.

Der det ikke er vedtatt reguleringsplan, eller reguleringsplanen er mer enn 10 år gammel, har vi undersøkt følgende:

- Er utbygging av området i tråd med gjeldende strategier og mål?
- Medfører utbygging av området nedbygging av jordbruksareal?
- Er nedbygging av området i strid med kultur, landskaps eller naturverdier?
- Har vi ny kunnskap om risiko og sårbarhet som har betydning for om området er egnet til formålet?

Med bakgrunn i det overnevnte er det så gitt vurdering av om området bør tas ut av kommuneplankartet eller ikke. Dette følger samme metodikk som for vurdering av nye arealinnspill, men i en forenklet utgave.

Arealer innenfor gjeldende byutviklingsakse er holdt utenfor analysene. Det samme gjelder områder som ble lagt inn i kommuneplanen ved siste revisjon.

## Boligreserve

Ved å ta ut områdene som kommunedirektøren anbefaler under, vil boligreserven reduseres med 4 275 boenheter, fordelt slik på bydelene:

Bydel:	Boligreserve pr 01.01.26:	Boligreserve etter planvask:
Austrått:	1 942	1 800
Høle:	193	150
Forsand:	167	Ca. 100
Sviland:	5 023	Ca. 1000

Kommunedirektøren vurderer at boligreserven i realiteten ikke svekkes i vesentlig grad ved å ta ut de foreslåtte områdene, hverken totalt eller på bydelsnivå.

- De bydelene som berøres står igjen med en betydelig boligreserve etter planvask, sett i forhold til bydelenes størrelse og utviklingsstrategier.
- For Sviland viser kommunedirektøren til lokalsenterutredningen for Sviland lokalsenter.
- Kvaliteten på beregningene i boligreserven styrkes ved at flere områder som er lite realistiske for utbygging tas ut.

## Funn og tilrådninger

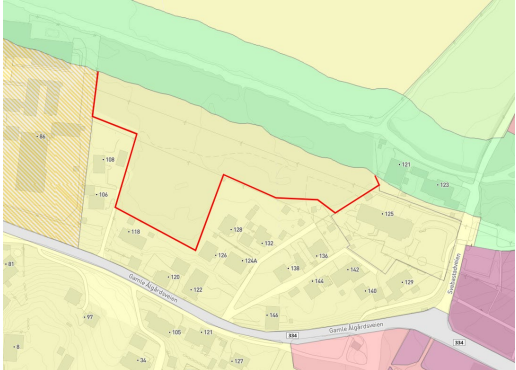
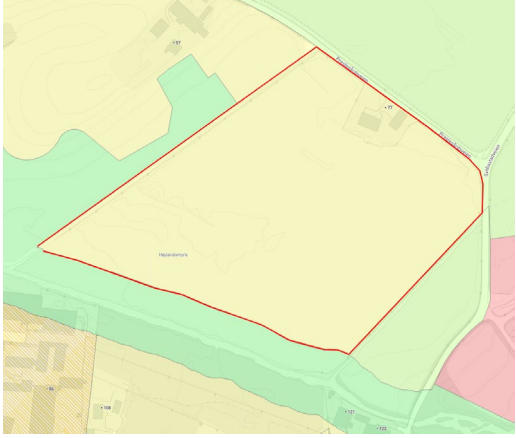
I arbeidet er det funnet 19 områder i kommuneplanen som etter metodikken over er aktuelle for vurdering i planvask:

- 12 områder som ikke har underliggende reguleringsplan.
- 7 områder som har reguleringsplan, men hvor reguleringsplan er mer enn 10 år gammel.

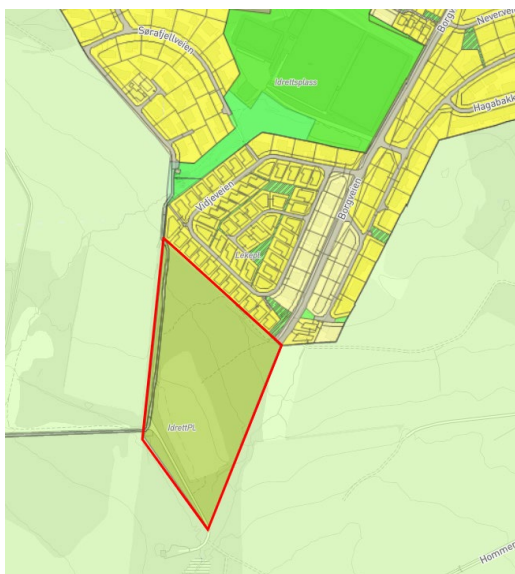
Det vises til vedlegget for utfyllende beskrivelse og vurdering av områdene.

### Kommunedirektørens anbefalinger.

Kommunedirektøren anbefaler at områdene i tabellene på de neste sidene gis nye formål. Øvrige vurderte områder anbefales opprettholdt som utbyggingsareal.

Område	Oppsummert vurdering og anbefaling.
<p><b>Boligformål. Tronsholen – vest for Lyse/Lnett.</b></p> 	<p>Området har stor risiko knyttet til flom, og oversvømmes ved stor nedbør. Høylandsåna/Storåna er allerede utsatt for flom og nedbygging av arealer langs vassdraget vil øke både omfang og gjentaksintervaller for flom. Dette vil igjen forsterke flomproblematikken i sentrum og ved Skeiane. Høyspentlinje over området vil også begrense utviklingsmulighet.</p> <p>Området ligger utenfor prioritert byakse.</p> <p>Det er vesentlig konflikt med vurderte naturverdier.</p> <p>Det er tidligere gjort forsøk på å utarbeide reguleringsplan for området. Planinitiativ ble avvist av UBS i desember 2018.</p> <p><b>Kommunedirektøren vurderer at området ikke er egnet til utbygging og anbefaler skifte av formål fra bolig til grønnstruktur med underformål blågrønn struktur.</b></p>
<p><b>Boligformål. Høylandsmyra Au24 – Tronsholen.</b></p> 	<p>Området har stor risiko knyttet til flom, og store deler av arealet oversvømmes ved stor nedbør. Høylandsåna/Storåna er allerede utsatt for flom og nedbygging av arealer langs vassdraget vil øke både omfang og gjentaksintervaller for flom. Dette vil igjen forsterke flomproblematikken i sentrum og ved Skeiane. Det er også funnet andre risikofaktorer som slår negativt ut.</p> <p>Området ligger utenfor prioritert byakse.</p> <p>Området har 60 daa fulldyrka areal. Utbygging er i strid med jordvernmål.</p> <p>Det er vesentlig konflikt med vurderte naturverdier og det er kulturminneinteresser som må ivaretas.</p> <p><b>Kommunedirektøren vurderer at området ikke er egnet til utbygging og anbefaler skifte av formål fra bolig til LNF.</b></p>

### Idrett, Borgveien – Riska



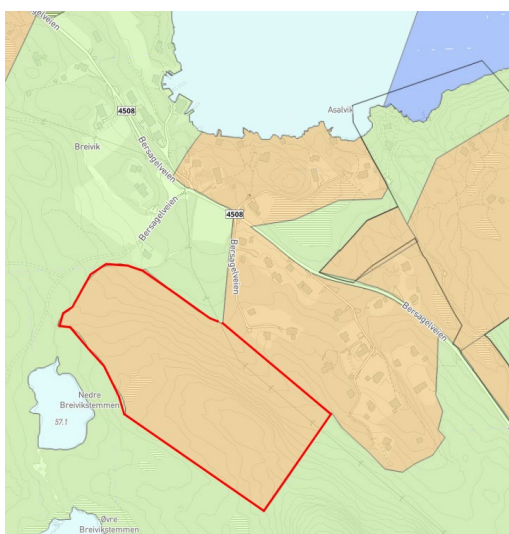
Området har 9 da fulldyrka jord, og utbygging vil være i strid med jordvernmål. Det er også vist vesentlige konflikter med naturverdier.

I prosjektet langsiktig grense for landbruk har kommunedirektøren anbefalt at grensen settes utenfor dette arealet, med hensikt om å opprettholde en langsiktig boligreserve på Riska.

Området har vært i kommuneplankartet siden 2007 (eller tidligere), uten at det har blitt regulert eller bygget ut. Kommunedirektøren legger derfor til grunn at behov for idrettsarealer i Riska bydel er løst andre steder.

**Kommunedirektøren vurderer at området bør tilbakeføres til LNF.** Langsiktig grense mot landbruk legges likevel utenfor dette området. Fremtidig utvikling av tettstedet Hommersåk vil avgjøre om det blir behov for området eller ikke. Endring til LNF vil gi en større terskel for senere utbygging.



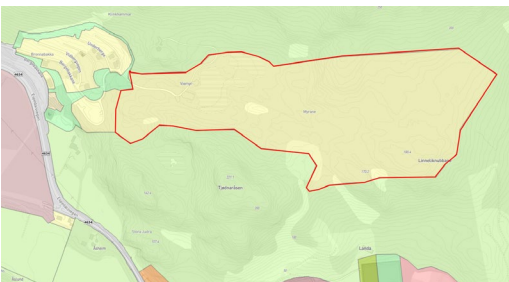
### Fritidsbebyggelse Breivik sør



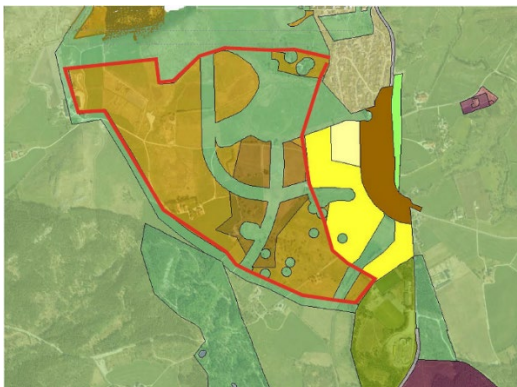
Området ble lagt inn i kommuneplanen 2019 etter forslag fra grunneier. Det er ikke startet arbeid med reguleringsplan.

Det er vesentlig konflikt med naturverdier og utbygging vil medføre et stort utslipp av klimagasser.

**Med bakgrunn i stor konflikt med naturverdier og klimahensyn vurderer kommunedirektøren at området bør tilbakeføres til LNF.**

<p><b>Fritidsbebyggelse Breivik øst</b></p> 	<p>Naturgitte risikoforhold vil sannsynligvis redusere bebyggbart areal vesentlig.</p> <p>Det er vesentlig konflikt med naturverdier og utbygging vil medføre et stort utslipp av klimagasser.</p> <p>Området har vært i kommuneplan siden før 2007 (trolig tidligere), og det er ikke startet arbeid med reguleringsplan. Deler som ikke er tatt med i vurderingen har spredt fritidsbebyggelse.</p> <p><b>Med bakgrunn i stor konflikt med naturverdier og klimahensyn vurderer kommunedirektøren at området bør tilbakeføres til LNF.</b></p>
<p><b>Fritidsbebyggelse Øvre Sletten</b></p> 	<p>Del i sørvest ble lagt inn i KP 2019. De øvrige områdene er lagt inn før 2011. Det er ikke startet arbeid med regulering.</p> <p>Områdene har konflikt med naturverdier.</p> <p><b>Kommunedirektøren anbefaler å tilbakeføre østre del til LNF. Vestre del anbefales opprettholdt som utbyggingsområde.</b></p>
<p><b>Boligformål. Bergebakkene øst – Forsand</b></p> 	<p>Det er stor konflikt med naturverdier, og utbygging av området vil medføre et stort utslipp av klimagasser.</p> <p>Det er ikke på noe tidspunkt startet arbeid med reguleringsplan for dette området. Området har vært inne i kommuneplanen for Forsand fra 2008 eller tidligere.</p> <p><b>Med bakgrunn i stor konflikt med naturverdier og klimahensyn vurderer kommunedirektøren at området bør tilbakeføres til LNF.</b></p> <p>Boligreserven på Forsand er veldig stor i forhold til behov. Foreslått ny avgrensning av sentrum tilfører også ny boligreserve. Kommunedirektøren vurderer at dette området er et typisk eksempel hvor boligreserve ligger på feil plass og med lav realisme. Området er i strid med arealstrategi om å bygge lokalsentrene innenfra og ut. <b>Området bør tilbakeføres til LNF også av disse grunnene.</b></p>

### Bebyggelse og anlegg. Sviland fase 3.



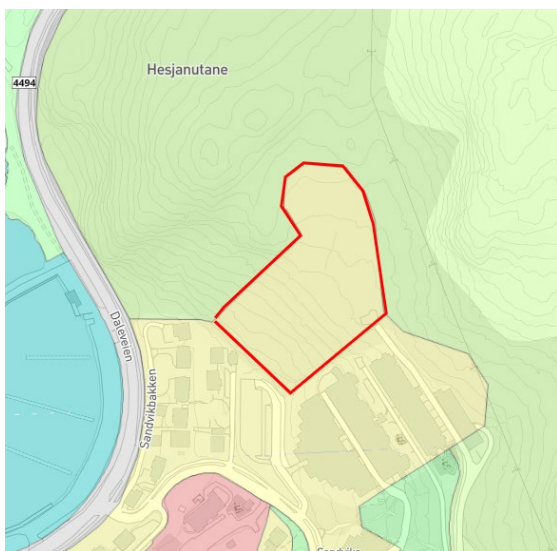
Området var en del av den store satsningen på Sviland som ny utviklingsretning i kommuneplanen i 2015. Etter dette har det skjedd en begrenset boligutbygging på Sviland. Det er ikke startet reguleringsarbeid på denne delen av Sviland (Fase 3).

Området har noe konflikt med naturverdier og medfører et moderat utslipp av klimagasser. Det er vesentlig konflikt med jordvernmål. Det er flere fortidsminner i området.

Kommunedirektøren vurderer at dette området er et typisk eksempel hvor boligreserve ligger på feil plass og med lav realisme.

**Kommunedirektøren anbefaler at området tilbakeføres til LNF.** Området som er resultat av lokalsenterutredningen for Sviland anbefales opprettholdes som utbyggingsområde.

### Boligformål. Sandvika

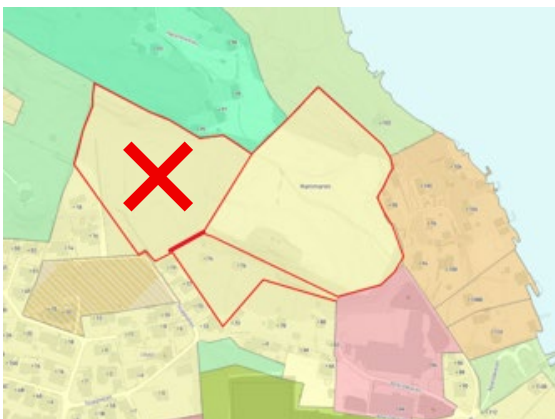


Det er høy konflikt med naturverdier og utbygging vil medføre store utslipp av klimagasser.

Det er usikkert hvorfor området ikke er utbygd. Reguleringsplanen er vedtatt så langt tilbake som 1986. Det ble gjort et arbeid med omregulering i 2018, som ble avsluttet samme år.

**Kommunedirektøren anbefaler at området tilbakeføres til LNF,** og at det startes arbeid med å oppheve den ubebygde delen av reguleringsplanen.

### Boligformål. Hammaren – Høle



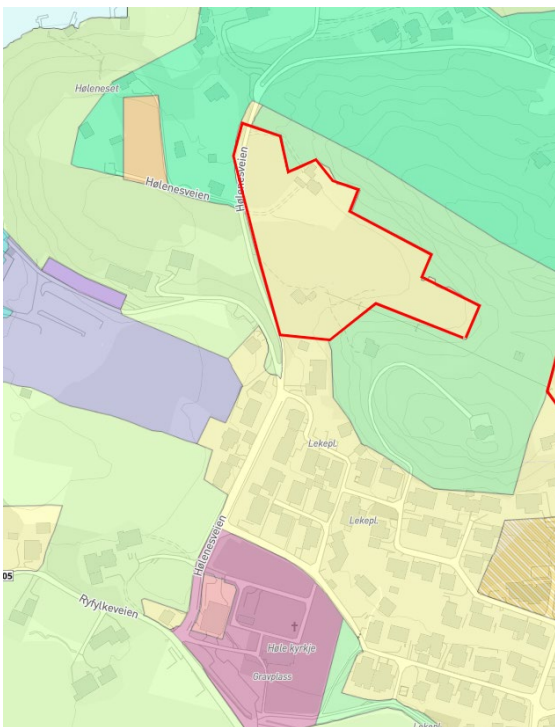
Det er konflikt med naturverdier og moderat konflikt med jordvernmål. Utbygging medfører moderat utslipp av klimagasser. Viktige kulturmiljø i nærheten av området.

Det er usikkert hvorfor den regulerte delen av området ikke er utbygd. Trolig er betalingsvilligheten for boliger på Høle for lav for investeringen som kreves. Vestre del er heller ikke regulert.

Høle har en stor boligreserve i forhold til behov. Boligreserven er vesentlig høyere enn historisk etterspørsel. Kommunedirektøren vurderer at det ikke vil være til hinder for bosetting å redusere boligreserven. Redusert boligreserve vil snarere styrke gjennomføringsevnen til gjenværende boligområder.

**Kommunedirektøren anbefaler at vestre del (uregulert) tilbakeføres til LNF.** Del som er regulert og del som er under regulering nå anbefales opprettholdt som utbyggingsområde.

### Boligformål. Høleneset.



Det er konflikt med naturverdier og utbygging vil medføre et stort utslipp av klimagasser. Viktige kulturmiljø i nærheten av området.

Det er usikkert hvorfor området ikke er utbygd. Reguleringsplanen er vedtatt i 1973. Sandnes kommune er hjemmelshaver sammen med andre private grunneiere innenfor området. Sandnes tomteselskap så på muligheten for å få realisert planen for en stund tilbake. Etter møter med berørte grunneier fant en da ut at det ikke var god nok oppslutning fra de andre grunneierne til å få realisert planen.

Høle har en stor boligreserve i forhold til behov. Boligreserven er vesentlig høyere enn historisk etterspørsel. Kommunedirektøren vurderer at det ikke vil være til hinder for bosetting å redusere boligreserven. Redusert boligreserve vil snarere styrke gjennomføringsevnen til gjenværende boligområder.

**Kommunedirektøren anbefaler at området tilbakeføres til LNF,** og at det startes arbeid med å oppheve reguleringsplanen.