



Sandnes Øst

Fremtidens byutviklingsretning?



Ida Andreassen,
fagleder overordnet planlegging - Sandnes kommune

Sandnes Øst – bakgrunnsinfo

Hvorfor Sandnes Øst?



- Avløse byggepresset i andre kommuner gjennom utbygging på mindre produktive areal - i øst”.
- Byutvikling basert på tidlig realisering av et bærekraftig transportsystem
- Byutvikling i tilknytning til Sandnes sentrum
- Byutvikling i tilknytning til attraktive grøntdrag og ny senterstruktur

Sandnes Øst - historikk

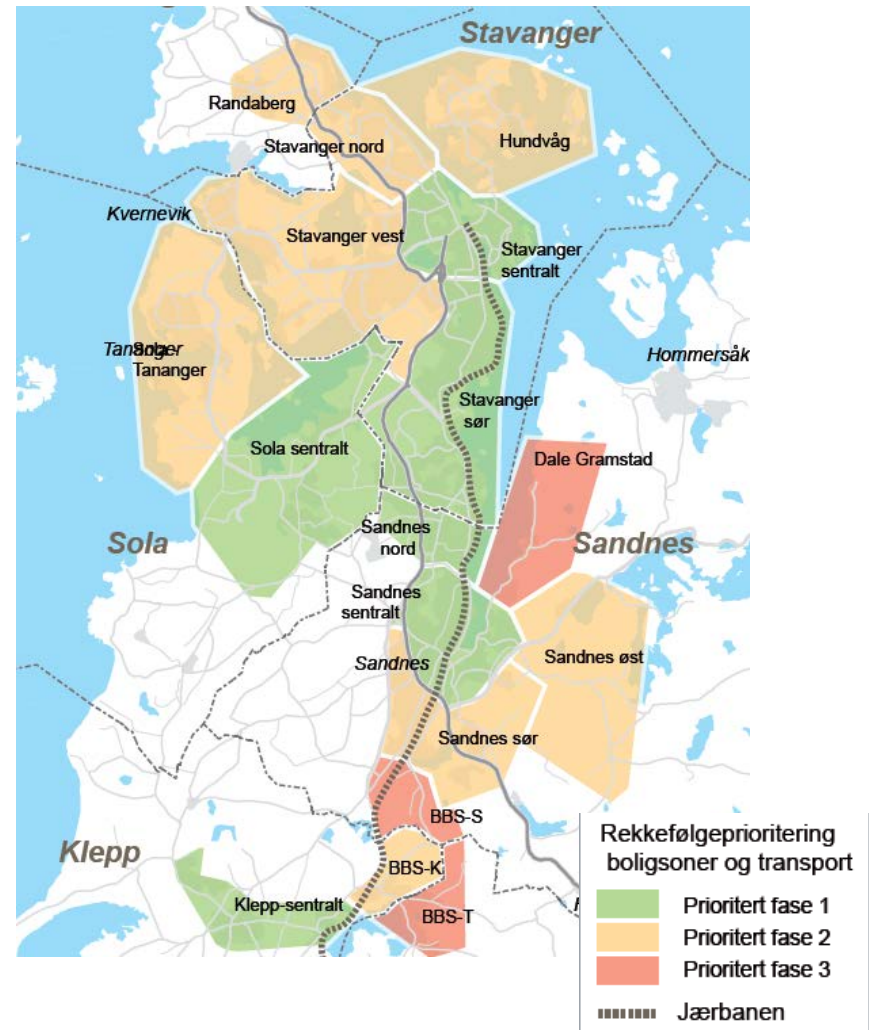
- 10.10.2001: Sandnes Øst introdusert og vedtatt som et regionalt, prioritert byutviklingsområde i FDP-J .
- 2007: Forsøk på å innarbeide Hana, Vatne, Sviland, Gramstad og Dale i kommuneplan 2007-2020.
- 27.04.2010: Forsøk på å avklare hovedgrep og gjennomføring i Masterplan for Sandnes Øst.
- 2011: Forsøk på å innarbeide Vatne og Vatneli – første etappe, i kommuneplan 2011-2025
- 2011: Avtale mellom Sandnes kommune, Rogaland fylkeskommune og fylkesmannen om fortsatt satsning, opprettelse av toppledergruppe
- 2013: Sandnes Øst bekreftet som prioritert utviklingsretning RP-J
- 2014: Forslag om å innarbeide hele Sandnes Øst i kommuneplan for Sandnes 2015-2030 – på høring nå!



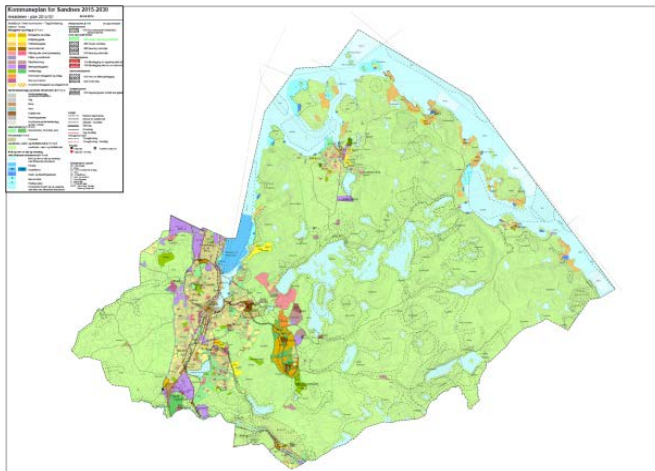
Konkretisering av utbyggingsperiode i ny RP-J

Regionalplan for langsiktig byutvikling av 2013 introduserer prioritert rekkefølge i infrastrukturutbygging og byutviklingsakser:

1. Byåndet Stavanger/ Sandnes ca. 2010-2020
2. Sandnes Øst ca. 2020-2030
3. Bybåndet Sør og Dale/ Gramstad ca. 2030-2040



Håndtering av Sandnes Øst i kommuneplan for Sandnes 2015-2030



MODIG
ROMSLIG
SUNN

Sandnes
- i sentrum for
framtiden

Kommuneplan for Sandnes kommune 2015 - 2030
Planforslag bestemmelser og retningslinjer

Høringsutkast 29.04.14

SANDNES KOMMUNE

Motivasjon for å gjenoppta Sandnes Øst i kommuneplanen

- Oppfølging fra tidligere kommuneplanrevisjoner
- Svare på regional bestilling – nytt forsøk
- Planlegge i god tid før utbygging
- Avklare «veivalg» – kollektivandeler, bystruktur, tetthet osv.
- Behov for å reservere arealene til byutviklingsformål
- Behov for forutsigbarhet ift planleggingsressurser og investeringer
- Oppstart Vatnekrossen jfr bussvei 2020

Konsept for utviklingen av Sandnes øst i kommuneplanen

Samfunnsdelen;

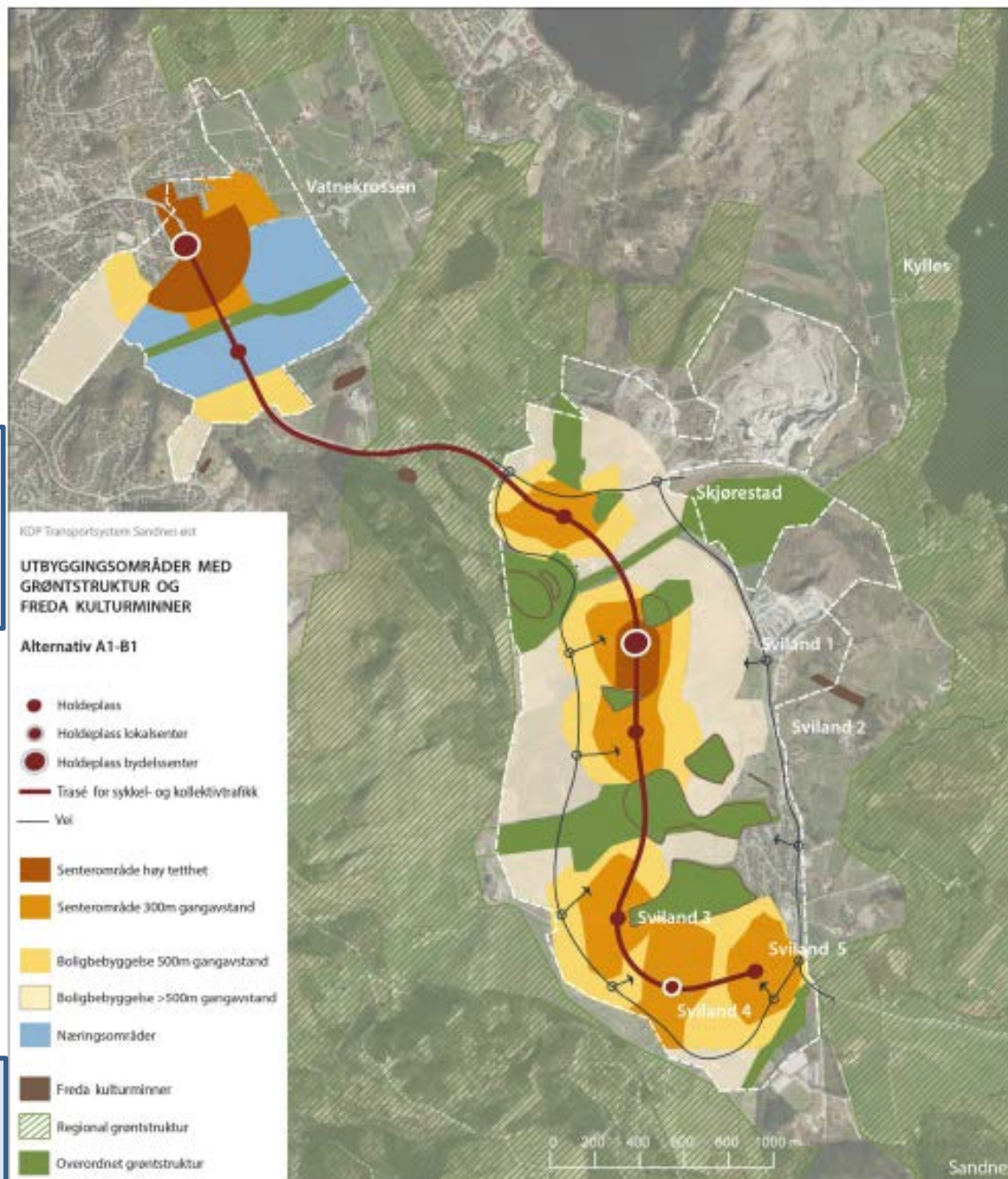
- Prinsipper – helhetlig utv.
- Mål og strategier
- Langsiktighet

Arealkart viser;

- Hovedarrondering
- Transportsystem (kollektiv, g/s, ny veg)
- Detaljert arealformål for åpningsområdet

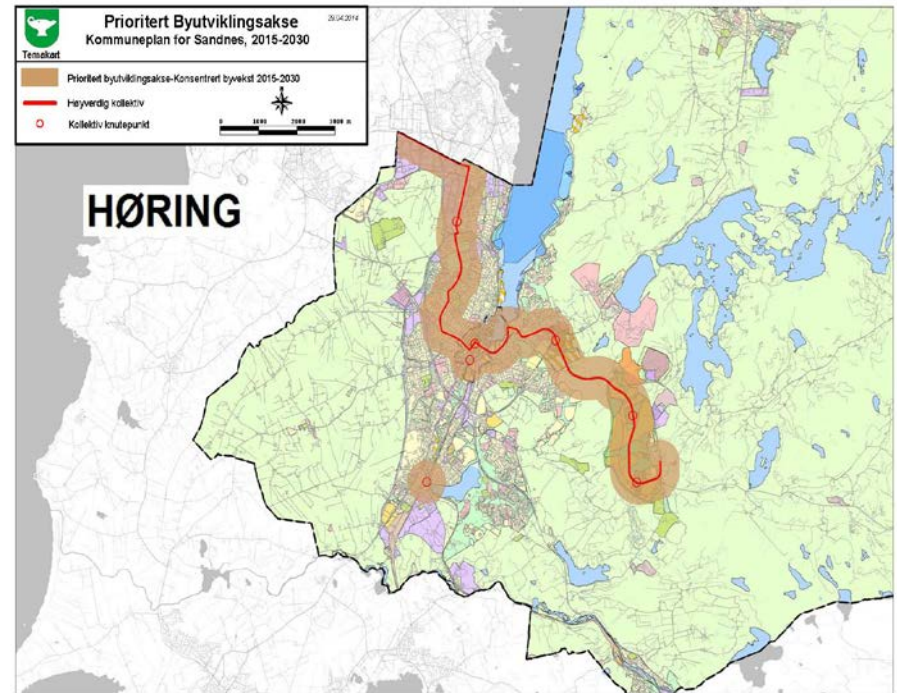
Bestemmelser /retn.linjer

- Forutsetninger for videre planlegging



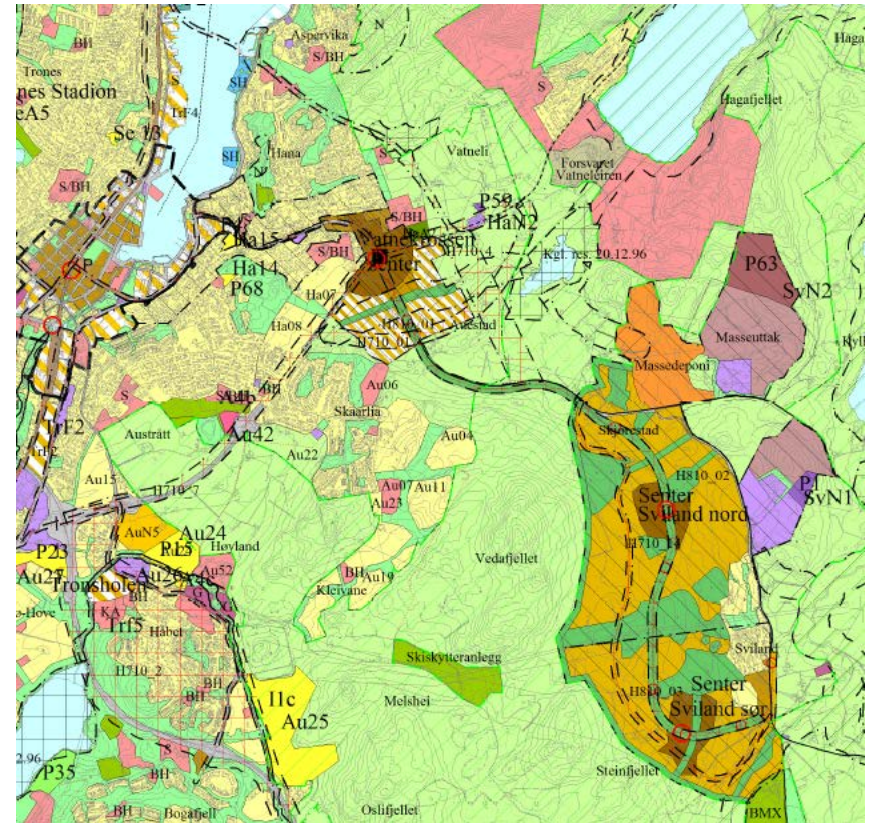
Håndtering i kommuneplanens samfunnsdel

- Fastsetter planprinsipper for helhetlig utvikling av Sandnes Øst i gjeldende og kommende kommuneplanrevisjoner
- Kapittel om kommunens arealstrategi fremhever Sandnes Øst som del av en sammenhengende prioritert byutviklingsakse
- Fordeling 50/ 50 fordeling transformasjon/ ny vekst.
- Målsetning om 0-vekst i biltransporten



Håndtering i kommuneplanens arealdel

- Synliggjøring av hele byaksen fra Sandnes sentrum, Vatnekrossen til Sviland med definert kollektivakse og senterstruktur
- Arrondert av regional grøntstruktur – Sandnes marka
- Av totalt 10.700 daa i RPJ er ca 2.150 omdisponert til utbyggingsformål i kommuneplan.
- Ca 30 000 innbyggere. Ca. 10-12 00 arbeidsplasser
- Utbyggingsarealene til transportsystem, senter, bolig, næring, offentlig, grønt, gravlund mv utgjør ca 8.000 daa



Bestemmelser og retningslinjer med spesiell relevans for Sandnes Øst

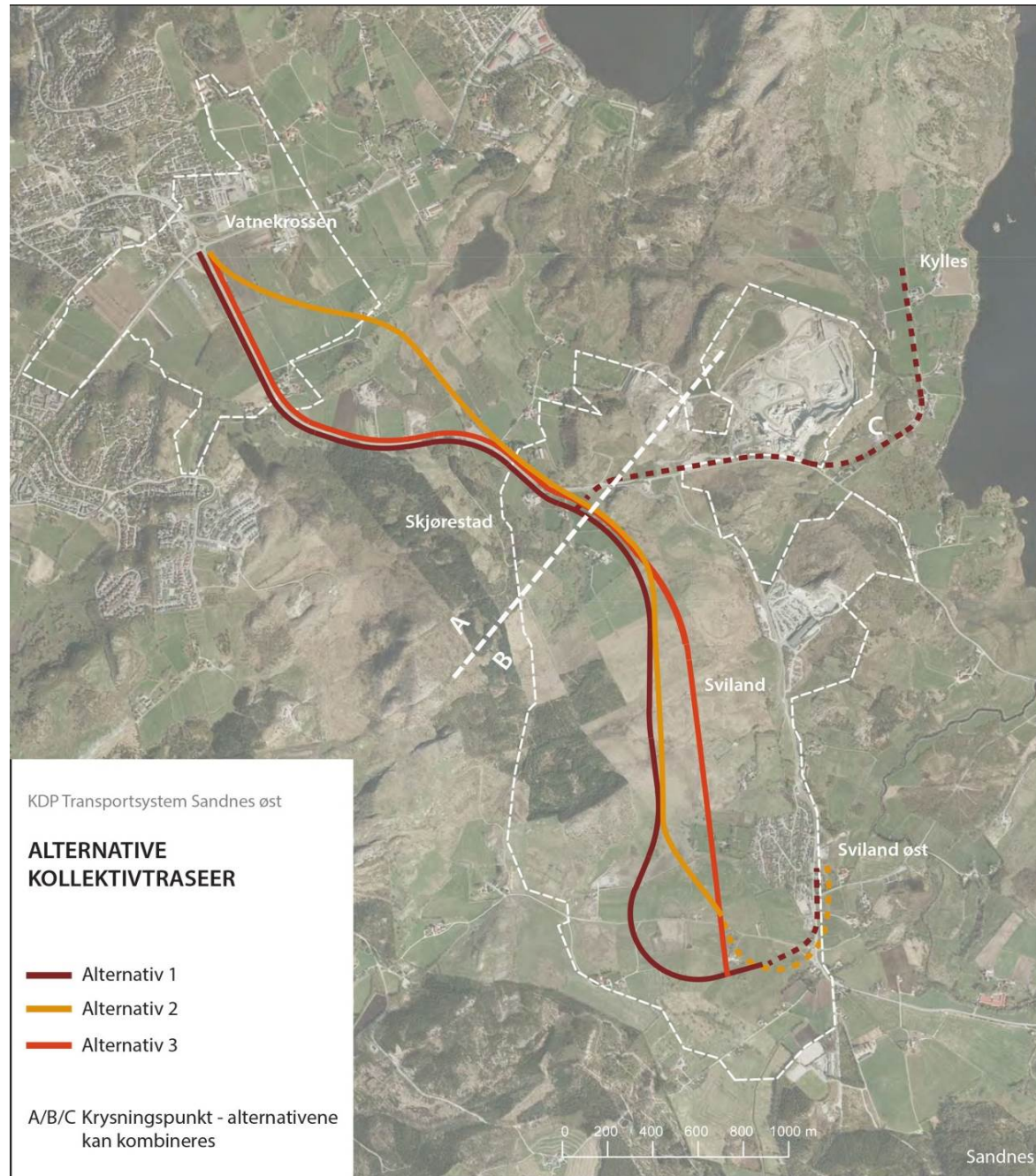
- **Generelle bestemmelser i kommuneplanens arealdel**
 - Prioritering av byaksen Forus, Sandnes sentrum, Sandnes Øst
 - Minimum og maksimum tetthet
 - Minimum uteopphold
 - Næringsategorisering
- **Felles bestemmelser som gjelder hele utbyggingsretningen Sandnes øst**
 - Utbygging i tre faser
 - Høyverdig kollektiv som forutsetning før utbygging utover Vatnekrossen
 - 80% utbygging før ny fase
- **Detaljerte bestemmelser for åpningsområdet Vatnekrossen**
 - Forstudie som avklarer tiltak for å håndtere våtmarksområdet på grunningen
 - Oppstart ved anleggsstart bussvei i Skippergata
 - Kvalitetskriterier for områdeplan

Viktige avklaringer for oppstart og langsiktig planlegging

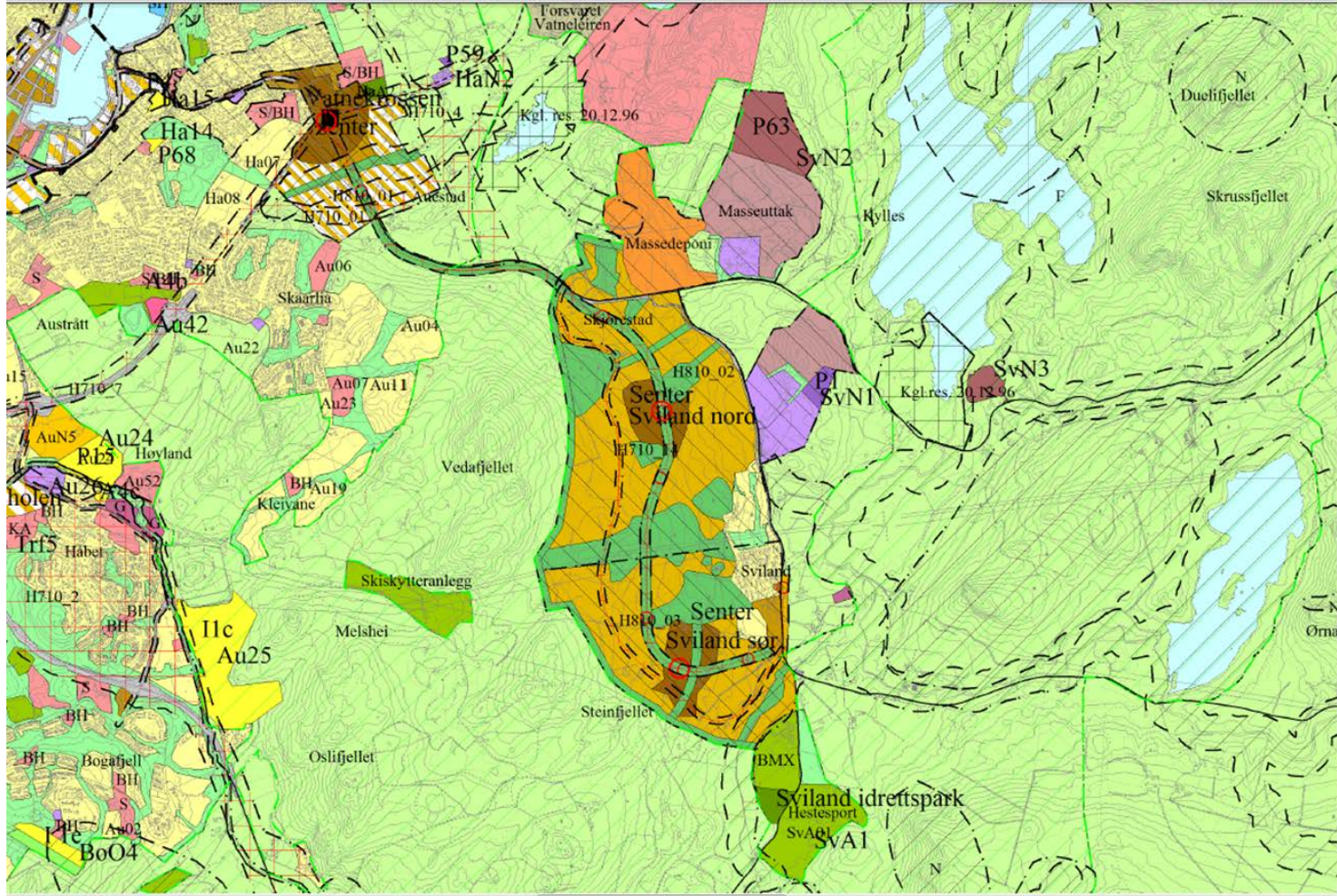
LOKALISERING AV KOLLEKTIVTRASSE

Alternative traseer
vurdert og silt
utfra mål, prinsipper
og interessekonflikter

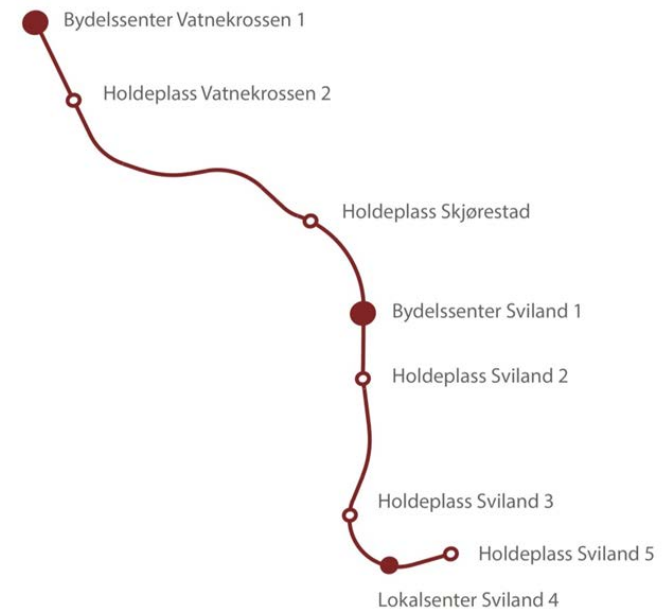
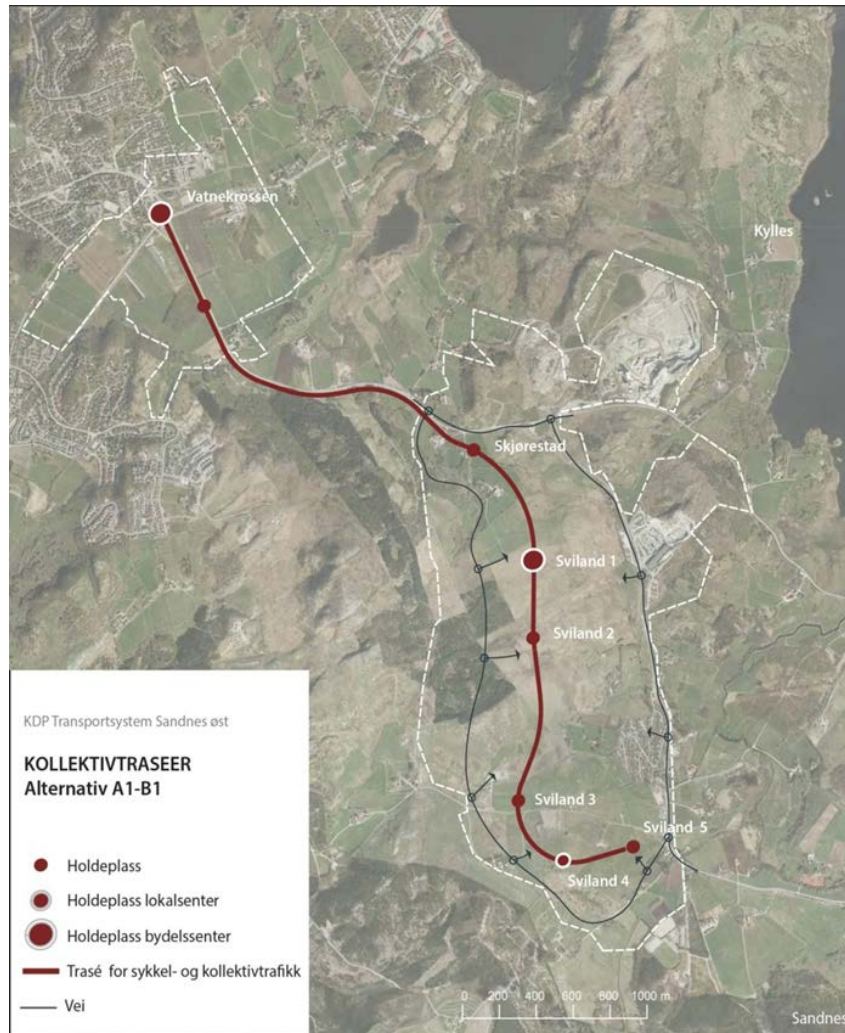
Den helhetlige plan-
løsningen som gir
lavest konfliktnivå og
høyest måloppnåelse
er valgt



Områdeavgrensning



Valg av bystruktur med senterstruktur som byutviklingskonsept





Planforutsetninger

1. Samtidighet bussvei og utbygging

- Kollektivbasert byutvikling

2. Utbyggingstakt:

- Vatnekrossen – 80% fullført senter og 50% kombinert formål
- Fase 2 Nord – starte i senter, 80% fullført i senterområdet
- Fase 3 Sør - starte i senter, influensområdet til kollektiv

3. Håndtering av ROS

- Rød støysone (forsvarsstøy) må være fjernet
- Masseuttaksområde – driftfasen avsluttet (2024 og 2030)
- Sprengstofflagre – forutsatt avviklet/flyttet

Utfordringer

Uklarhet i bestillingen?

- Håndtering av ROS- tema
- Kommer kollektiv?
- Når slår det regionale behovet inn?
- Hvor lang tid kreves for å planlegge og utvikle området?
- Hvem finansierer
- Hvem setter startskuddet?



Stedsutvikling

Hvordan bygge senter og samfunn fra grunnen?

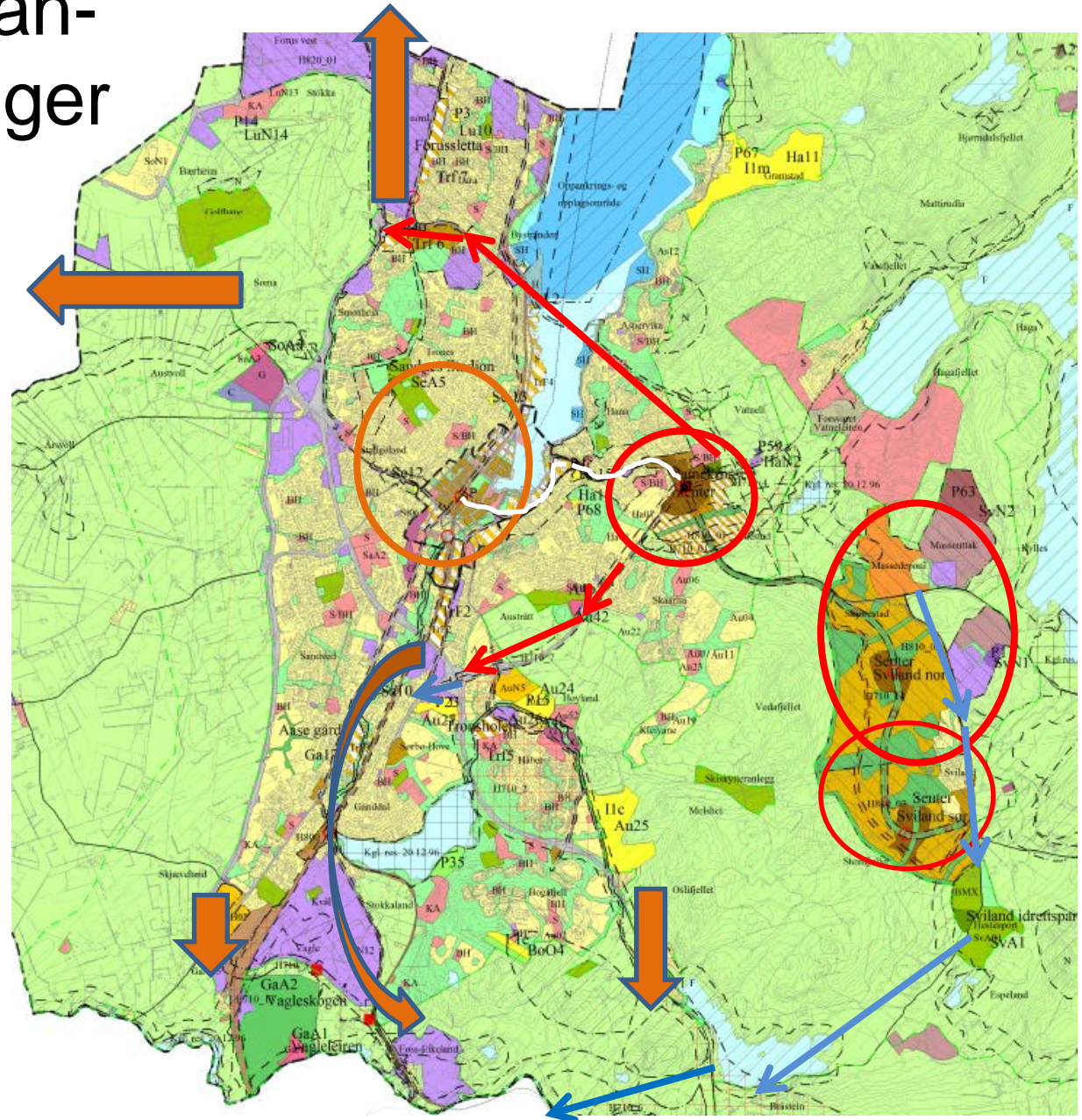


Kommuneplan-sammenhenger

Arbeidsplass konsentrasjon

Overordna transportsystem

Veisystemet





Konkurrerende utviklingsretninger...?

REGIONALT

- Forus
- Sandnes Øst
- Bybåndet sør

KOMMUNALT

- Gramstad
- Brattebø
- Riska

Suksesskriterier



Satsning og prioritering

- Prioriteringa av kommunens bolig – og tjenesteproduksjon til Forus/ Lura, sentrum og Sandnes Øst i utbyggingsprogram og økonomiplan
- Komplementær utbygging 50/50 ift transformasjon og ny vekst (ikke konkurranseforhold)
- Høyverdig kollektivtrase parallelt eller før utbygging
- Bydelsvis utbygging
- Identitetsbygging og steds kvalitet

Samarbeid Stat – region - kommuner

- **Statlig prioritering** av finansiering – høyverdiggollektivsystem og veiinfrastruktur til/fra Sandnes øst
- **Regional prioritering** av konsentrert utbygging av første etappe Sandnes Øst (gult område), samtidig med Forus/ Lura (grønt område)
- **Regionalt og statlig** bidrag til avklaring ift sårbarhets- og risikoforhold, bla kraftlinjer, vindmøller, skytebanestøy, kulturminner, overvann – skape forutsigbarhet
- **Felles regional/ interkommunal styring** av boligproduksjon i samsvar med overordnede mål om rekkefølge i RPJ

