



FYLKESMANNEN  
I ROGALAND



SANDNES KOMMUNE



Dykkar ref.:

Dato: 05.06.2012  
fmro ref.: 2012/2210  
fmro arkivnr.: 421.3

Miljøverndepartementet  
Postboks 8013 Dep.  
0030 Oslo

## **Langsiktig byutviklingsretning for Jæren, Sandnes aust – vidare planarbeid og nasjonalt bidrag til finansiering av kollektivutbygging**

Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren (FDP-J), vedteken av Rogaland fylkesting 10.10.2000, blei godkjent av regjeringa i Kgl. Res. 04.05.2001. Planen omfattar 10 kommunar på Jæren. Då fylkesdelplanen blei vedteken var folketalet 254240. Nå er folketalet i dei same kommunane til saman 307920 innbyggjarar, 21% vekst på 11 år. Dette utgjer 70% av folketalet i Rogaland. Prognosane frå SSB for framtidig vekst mot 2040 syner forsterka vekst på mellom 130 - 150.000 fleire innbyggjarar. Rogaland fylke er saman med Akershus det fylket i Noreg som blir spådd høgast vekst dei neste tiåra. Handtering av veksten, med omsyn til tilstrekkeleg bustadproduksjon og vekst i biltrafikk, vil bli ei av dei største utfordringane for Rogaland i tida framover.

### **Gjennomføring av Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren**

Val av Sandnes aust er eit hovudgrep for ei berekraftig byvekst på Jæren. Hovudgrunngevinga for utviklingsretninga Sandnes aust er nasjonale jordvern-interesser og føresetnad om effektiv transport med høg kollektivdel. Sandnes kommune har starta arbeidet med kommunedelplan for fyrste strekninga av framtidig hovudkollektivtrase (fram til Vatnekrossen). Med rett planlegging vil utbygging i Sandnes aust kunne skje på ein god del område med mindre produktivt areal, og realiseringa vil bidra til å dreie utbygginga bort frå den aller beste matjorda i vestre delar på Jæren.

Langsiktig utviklingsretning Sandnes aust i Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren er eit hovudgrep for å handtere framtidig vekst i regionen. I tråd med FDP-J sin retning aust er Sandnes kommune tildelt ei særleg regional rolle med å ta imot ein vesentleg del av framtidig vekst på Jæren.

Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren har eit planperspektiv på 40 år. Vel 10 år er no gått sidan planen blei vedteke. Til no har dei fleste kommunane hatt tilgjengeleg areal kring sine byar og tettstader til bustader og anna utbygging, i basisområda i FDP-J. Framover er det fleire kommunar som ikkje vil ha meir nytt areal igjen. Det er derfor først no og framover at planen verkeleg blir sett på prøve, dvs om regionen vil lykkast med handtering av veksten i eit regionalt perspektiv på tvers av kommunegrensar. Målet er å avløyse byggepresset i kommunar utan tilgang på byggeareal med lågt konfliktnivå, gjennom samla utbygging på mindre produktive areal i aust. Dette må skje samtidig med at vedteken satsing på kollektivbasert utbygging blir realisert.

KOSTRA statistikk frå SSB viser at Rogaland og Jæren framleis er den del av landet som byggjer ned mest matjord. Det gjeld kring 1400 dekar dyrka jord årleg dei siste 5 åra. I tillegg blir ein del dyrkbar jord omdisponert til byggeområde.

Dimensjonane for Sandnes aust er ein ”ny” by med opptil 50 000 nye innbyggjarar og om lag 14000 arbeidsplassar i avsette næringsområde. I tillegg kjem arbeidsplassar innanfor tenesteyting, lokal handel og servicetenester. Premiss for realisering av den ”nye” byen er utbygging av eit høgverdig kollektivtilbod (bybane eller bussway). Byplanlegging av dette omfanget i ikkje-utbygd område, er sjeldan i norsk og nordisk samanheng. Det set store krav til god samfunnsplanlegging og vilje til styring. Skal slik langsiktig byutvikling lykkast krev det høg planfagleg kompetanse, god dialog og tillit mellom partane, bruk av oppdatert kunnskap og at både lokalt og regionalt nivå har tilstrekkeleg kapasitet til aktiv deltaking i planarbeidet.

Tidleg realisering av eit berekraftig transportsystem i området, er heilt avgjerande for å skape ein framtidsretta bystruktur med dette omfanget.

### **Planarbeidet til no**

Ny kommuneplan for Sandnes 2011-2025 var på høyring i 2011. I samband med høyringa vart det i juni og juli 2011 gjennomført tre meklingsmøte om planinnhaldet. Kommuneplanen blei vedteken av Sandnes bystyre 06.09.2011. Oversending av uavklarte motsegner er under slutføring og blir i løpet av juni send Miljøverndepartementet for endeleg avgjerd.

Ved revisjon av kommuneplan i 2011 føreslo Sandnes kommune, med grunngjeving i Fylkesdelplanen, omdisponering av Vatneli, Vatne og Auestad til bustad- og næringsområde – totalt om lag 1400 dekar.

Ved godkjenning av FDP-J i Kgl. Res 04.05.01 understreka Regjeringa at jordvernet skal vege tungt ved detaljplanlegginga. Fylkesmannen fremma ved høyring av kommuneplanen motsegn til m.a. deler av føreslåtte byggeområde, fordi forslaget ikkje tok tilstrekkeleg omsyn til nasjonale jordverninteresser, særleg Vatneliområde. Forslaget til kommunen kom også i konflikt med støy frå Forsvaret sitt anlegg (Vatneleiren/skytebane) i området. Kommunen har bedt fylkeskommunen om å bistå for å avklare dette tilhøvet med Forsvarsbygg i og med at det er ei målkonflikt som gjeld premiss for gjennomføring av FDP-J lokalt.

Sandnes kommune valde i mekling å ta ut heile det føreslåtte området. Saka får difor ikkje ei vanleg motsegnsvurdering av nasjonale styresmakter i Miljøverndepartementet.

### **Avtale om vidare planarbeid**

Etter ny dialog mellom Sandnes kommune, Fylkesmannen og Rogaland fylkeskommune hausten 2011/vinter 2012, er det no semje om vegen vidare for planarbeidet. Det skal lagast ein eigen kommunedelplan for Sandnes aust som omfattar heile planområdet i Fylkesdelplanen, fram til og med Sviland i aust. Planarbeidet skjer parallelt med revisjon av kommuneplan i Sandnes og det er lagt til grunn at delplanvedtaket skal gjerast tidsnok til at Sandnes aust kan bli innarbeida i kommuneplan 2012-2030.

Vidare planarbeid vil bli krevjande, men det er no avtalt mandat og framdrift for dette arbeidet. Ein forstudie jfr. mandatet (sjå vedlegg) , er allereie under arbeid.

Det er full semje om at Sandnes aust er den viktigaste framtidige utviklingsretninga for byveksten på Jæren. Forslag til ny regionalplan Jæren (revisjon av gjeldande fylkesdelplan FDP-J for langsiktig byutvikling på Jæren) framhever og stadfestar dette.

### **Kommunalt planansvar for ein regional og nasjonal viktig byutvikling**

Realisering av Sandnes aust som eit regionalt byvekstområde og eit utbyggingsgrep som skal ivareta fleire nasjonale interesser, utfordrar den tradisjonelle kommunale areal- og samfunnsplanlegginga.

Korleis handterer ein kommune som sit med det formelle planansvaret dette, når utbygginga krev store investeringar innan skule- og barnehage og annan sosial og teknisk infrastruktur, og ny samferdselsutbygging som skal dekke eit regionalt behov?

Sandnes aust er utbygging av ein ”ny” bystruktur på Jæren. Ei slik utbygging kan ikkje lykkast utan sterk nasjonal og regional medverknad. Det meste av utbygginga i Sandnes aust kan skje i ”jomfrueleg område”, kor ein ikkje treng ta omsyn til større eksisterande strukturar med bebyggelse. Dette gir handlingsrom for ei berekraftig og framtidsretta utbygging som er sjeldan, dersom ein gjer dei rette val for innhald og rekkefølge på utbygginga. Sandnes er ein av deltakarane i Framtidens byer og kommunen har vist ei mogleg plattform for å tufte Sandnes aust på desse prinsippa.

### **Nasjonal finansiering av høgverdig kollektivtilbod i Sandnes aust**

Utbygging av bybane er i FDP-J premiss for realisering av Sandnes aust som eit regionalt utbyggingsområde. Endeleg val av konsept for høgverdig kollektivtilbod på Jæren er no til handsaming av departementet gjennom ein KS1-prosess.

Utan kollektivutbygging er ikkje føresetnaden for utbygging i Sandnes aust til stades. Veksten på Jæren med særleg arealknapphet, og ei eksisterande reisemiddelfordeling med låg del kollektivreisande (8%) vil ikkje kunne handtere ei byutvikling basert på eit bilbasert transportsystem. Til samanlikning er kollektivdel i Nederland 27%, i heile Danmark 17 % og i København 25%.

Godkjenning av FDP-J i Kgl. Res 2001 forpliktar sentral stat. Regionen etterlyser større nasjonal involvering og engasjement i saka. Vesentleg statleg delfinansiering av nødvendig kollektivutbygging er avgjerande for å gjennomføre vedtekne byutviklingsretningar på Jæren.

Bustadbygging i Noreg har opp gjennom åra skjedd delvis uavhengig av kollektivutbygging og kollektiv infrastruktur, også i byområde. Dette er ikkje mogleg i sterke vekstregionar og vil vere i strid med ei rekkje nasjonale mål som f.eks redusert transportarbeid og reduserte klimautslipp.

Lokal og statleg satsing på tilstrekkeleg bustadbygging må skje der høg arealutnytting er mogleg og der eksisterande kollektivinfrastruktur er utbygd eller vedteken utbygd. Bustadbygging og samferdsleutbygging må skje i tilstrekkeleg samtid dersom vi skal lykkast med auka bustadproduksjon.

Utbygginga av Sandnes aust må akseptere investeringar i kollektivinfrastruktur som har overkapasitet i starten, og som ikkje har full samfunnsnytte frå dag ein. Får ein ikkje på plass eit kollektivtilbod tidleg nok, vil bilbaserte reisevanar etablere seg. Ein kommune (Sandnes) eller region (Rogaland fylkeskommune) kan ikkje aleine gjennomføre nemnde kollektivutbygging.

Retning og omfang for byveksten på Jæren og utbygging av Sandnes aust, er ei sak av vesentleg nasjonal interesse. Nasjonale bidrag til finansiering og realisering av eit framtidretta transportsystem i området er heilt avgjerande.

Med helsing

Tora Aasland  
fylkesmann

Janne Johnsen  
fylkesordførar

Stanley Wirak  
ordførar Sandnes kommune

*Dokumentet er godkjent elektronisk og krev derfor ikkje signatur.*

Saksbehandlar: Dagfinn Hatløy  
Saksbehandlar telefon: 51 56 89 79  
E-post: dagfinn.hatloy@fmro.no

Kopi til:

Gjesdal kommune	Rittedalen 1	4330	Ålgård
Riksantikvaren	pb.8196 dep.	0034	Oslo
Statens landbruksforvaltning	Postboks 8140 Dep.	0033	Oslo
Statens Vegvesen, Region Vest	Askedalen 4	6863	Leikanger
Landbruks- og matdepartementet	Postboks 8007 Dep	0030	Oslo
Stavanger kommune	Postboks 8001	4068	Stavanger
Hå kommune	Postboks 24	4368	Varhaug
Sola kommune	Postboks 99	4097	SOLA
Time kommune	Postboks 38	4349	Bryne
Kommunal- og regionaldepartementet	Postboks 8112 Dep.	0032	Oslo
Sandnes kommune	Postboks 583	4305	Sandnes
Rennesøy kommune	Postboks 24	4159	Rennesøy
Strand kommune	Postboks 115	4126	Jørpeland
Klepp kommune	Postboks 25	4358	Kleppe
Finansdepartementet	Postboks 8008 Dep.	0030	Oslo