

Vedlegg 4

4.6. Arealutvikling

Byvekstavtalen skal bidra til attraktive by- og tettstedssentre og en mer effektiv arealbruk i avtaleområdet. Utviklingen skal bygge opp under høy by- og bokvalitet, og konsentres i prioriterte områder som bygger opp under nullvekstmålet.

Regional og kommunal planlegging som premiss for å nå nullvekstmålet

Kommuneplanens arealdel legger grunnlaget for den konkrete arealbruken i hver enkelt kommune, og er det viktigste virkemiddelet for å oppnå en arealpolitikk i tråd med nullvekstmålet i avtaleområdet.

Regionale planer for areal, transport og mobilitet skal legge til rette for å nå nullvekstmålet, og legge statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet til grunn for avtaleområdet. Regional plan skal fastsette et regionalt utbyggingsmønster og en senterstruktur som er samordnet med transportsystemet, og sørge for samordning på tvers av kommunegrenser. Byvekstavtalen skal sikre samarbeid om en effektiv og forutsigbar oppfølging av mål, strategier, retningslinjer og handlingsprogram i regionalplanen innenfor avtaleområdet.

Regional og kommunal planlegging skal bidra til å styrke kollektivtransport, sykkel og gange som transportformer. Knutepunkter for kollektivtrafikken skal ha gode overgangsmuligheter mellom ulike transportmidler og være robuste og fleksible slik at de også kan inkludere nye mobilitetsløsninger. Infrastruktur og framkommelighet for kollektivtrafikken skal prioriteres i planleggingen. I by- og tettstedsområdet og rundt Bussveien og Jærbanen skal det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med kvalitet.

Kommunene i avtaleområdet har også spredtbygde områder. I disse spredtbygde områdene skal partene legge til grunn en differensiert arealpolitikk i samsvar med kommuneplanens arealdel, regionalplanen og de statlige planretningslinjene.

Porteføljestyling av infrastrukturinvesteringene skal være samordnet med regional og kommunal arealstrategi. Partene er enige om at denne avtalen ikke er et selvstendig grunnlag for innsigelse fra partene som har innsigelsesrett.

Lokalisering av virksomhet

Lokalisering av statlige, fylkeskommunale og kommunale publikumsrettede virksomheter og kontorarbeidsplasser skal medvirke til reduksjon av biltransport, økt bruk av kollektivtransport, sykkel og gange, og bedre bymiljø i tråd med nullvekstmålet, statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet og gjeldende regionalplan jf. pbl. § 8-2. For staten gjelder i tillegg retningslinjer for lokalisering av statlige arbeidsplasser og statlig tjenesteproduksjon.

Bruk av virkemidlene i plan- og bygningsloven kap. 12A

Sandnes kommune skal arbeide for at de nye virkemidlene i plan- og bygningsloven kap. 12 A tas i bruk. Følgende områder kan være aktuelle per dags dato:

- Områderegulering for Hana lokalsenter

- Vibemyr næringsområde

Bruk av virkemidlene skal baseres på videre vurdering av behov og nytte i det enkelte området.

Ny arealindikator

Arealindikatoren skal ikke være en ny arealstrategi, men måle andel nye boliger/arbeidsplasser som lokaliseres innenfor områder som bygger opp under nullvekstmålet.

Avgrensningen av områder for nye boliger og arbeidsplasser er vist på kart i **vedlegg xx**.
Kartet er ikke klart til forhandlingsmøte 3, 01.09.2026.

Partenes forpliktelser etter avtalen:

Alle partene:

Avtalepartene forplikter seg gjennom byvekstavtalen til å bidra aktivt til at innholdet i den til enhver tid gjeldende regionale areal- og mobilitetsplan blir realisert.

Partene vil samarbeide om gjennomføring og fremdrift i viktige byutviklingsprosjekter som bygger opp under nullvekstmålet og attraktiv stedsutvikling.

Partene vil samarbeide om planlegging av et sammenhengende nett for gående og syklende med god adkomst til kollektivsystemet, og sikre god framkommelighet for kollektivtrafikken i vegsystemet. *Arbeidsgruppa vurderer om dette punktet skal flyttes til kapittel om mobilitet.*

Ved flytting eller etablering av egne virksomheter skal den enkelte part identifisere tiltak for å stimulere til økt gåing, sykling og bruk av kollektivtransport, for eksempel gjennom en mobilitetsplan.

Rogaland fylkeskommune

Rogaland fylkeskommune skal legge nullvekstmålet og statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet til grunn ved utarbeidelse av fremtidige regionale planer for areal og transport.

Rogaland fylkeskommune skal bidra til at alle byvekstavtalens parter utarbeider og følger opp sine planer i tråd med regionalplanen.

Rogaland fylkeskommune skal i samarbeid med kommunene vurdere hvordan framtidig rekkefølge for utbygging kan prioriteres, og da særlig vurdere aktuelle virkemidler for å nå målene.

Rogaland fylkeskommune skal sørge for nødvendig infrastruktur for kollektiv, gang- og sykkel for sømløs omstigning i forbindelse med knutepunktsutvikling.

Kommunene:

Kommunene skal legge nullvekstmålet, statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet og regionalplan til grunn ved revisjon av sine kommuneplaner.

Ved revidering av kommuneplanene skal arealstrategier og nye arealforslag vurderes opp mot nullvekstmålet, statlige planretningslinjer og regionalplan. Kommunene skal ved rullering av kommuneplanen vurdere å ta ut ubebygde områder som er i strid med nullvekstmålet.

Kommunene skal sørge for behovet for nødvendig infrastruktur for kollektiv, gange og sykkel, og for sømløs omstigning med knutepunktutvikling.

Staten:

Statsforvalteren skal på vegne av Kommunal- og distriktsdepartementet bidra til at arealutviklingen i avtaleområdet bygger opp under nullvekstmålet.

Berørte statlige myndigheter skal delta konstruktivt med faglige innspill i planprosessene og bidra til tidlig og tydelig avklaring som sikrer fremdrift i viktige byutviklingsprosjekter som bygger opp under nullvekstmålet.

Staten skal følge opp kommunal og regional planlegging i tråd med statlige planretningslinjer og nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, og bidra til oppfølging av regionalplan med tilhørende handlingsprogram.

Staten skal sørge for behovet for nødvendig statlig infrastruktur for kollektiv, sykkel og gange, og for sømløs omstigning i forbindelse med knutepunktutvikling som veg – og banemyndighet.

Staten skal som hovedregel lokalisere og relokalisere statlige publikumsrettede virksomheter og kontorarbeidsplasser slik at de underbygger nullvekstmålet og forpliktelsene i denne avtalen.