

BY- OG REGIONFORSKNINGSINSTITUTTET NIBR

Strategier for bytransformasjon og boliginnovasjon i byutviklingsaksen i Sandnes

Reidunn Mygland, Ingebjørg Trandum, Lars Wang, Marianne Tønnessen, Anders Eika og Berit Nordahl

OSLO METROPOLITAN UNIVERSITY
STORBYUNIVERSITETET

insam



Reidunn Mygland
Ingebjørg Trandum
Lars Wang
Marianne Tønnessen
Anders Eika
Berit Nordahl

Strategier for bytransformasjon og boliginnovasjon i byutviklingsaksen i Sandnes

NIBR-rapport 2022:3

Andre publikasjoner fra NIBR:

NIBR-rapport 2019:21	Samarbeid mellom pårørende og helse- og omsorgstjenesten
2014:8	Boligbygging i storbyene – virkemidler og handlingsrom
2012:114	Boligbygging med sosial profil. Muligheter og begrensninger i den kommunale utbyggingspolitikken

Publikasjonene
kan skrives ut fra
<https://www.oslomet.no/om/nibr/publikasjoner>

Tittel: Strategier for bytransformasjon og boliginnovasjon i byutviklingsaksen i Sandnes

Forfatter: Reidunn Mygland, Ingebjørg Trandum, Lars Wang, Marianne Tønnessen, Anders Eika, Berit Nordahl

NIBR-rapport: 2022:3

ISSN: 1502-9794
ISBN: 978-82-8309-316-2

Prosjektnummer: 202546

Prosjektnavn: Utredning om fortetting og transformasjon

Oppdragsgiver: Sandnes kommune

Prosjektleder: Reidunn Mygland, INSAM

Sammendrag: Sandnes kommune ønsket bistand til å utvikle og tydeliggjøre strategier for bytransformasjon og boliginnovasjon i byutviklingsaksen. Kommunen har vedtatt vekstsone nært sentrum (byaksen). Dette innebærer en dreining i utbyggingspolitikken fra boligforsyning gjennom nybygging av småhus i randsonen av sentrum til boligforsyning gjennom fortetting og transformasjon i sentrumsområdene.

Kommunen har tidligere spilt en aktiv rolle i nybyggingspolitikken, blant annet gjennom en tomtepolitikk. Når veksten framover skal skje gjennom fortetting og transformasjon må kommunen endre noe på innretningen i egne redskap. Utredningen peker på nye mulighetsrom for kommunen og hva som skal til for å realisere en vellykket fortettings- og transformasjonspolitik

Dato: Februar 2022

Antall sider: 79

Utgiver: By- og regionforskningsinstituttet NIBR
OsloMet - storbyuniversitetet
Postboks 4 St. Olavs plass
0130 OSLO
Telefon: (+47) 67 23 50 00
E-post: post-nibr@oslomet.no

Vår hjemmeside: <http://www.oslomet.no/nibr>

© NIBR 2022

Forord

Sandnes kommune ønsker å utforske mulighetsrommet for å realisere boligkonsepter som bygger opp om en bærekraftig byutvikling i prioriterte fortettings- og transformasjonsområder (byutviklingsaksen).

Insam og By- og regionforskningsinstituttet OsloMet (NIBR) er derfor engasjert av Sandnes kommune for å belyse strategier og virkemidler for å videreutvikle og forsterke byutviklingsaksen som et område med boligmangfold og «boliger for alle».

For Sandnes kommune er det spesielt viktig å få et grunnlag for å ta stilling til hvilke(n) rolle(r) kommunen skal ta, og hva dette kan bety for institusjonalisering av arbeidet med helhetlig og bærekraftig byutvikling.

Prosjektet er gjennomført av Insam ved Reidunn Mygland (prosjektleder), Ingebjørg Trandum og Lars Wang i samarbeid med NIBR v/ Marianne Tønnessen, Anders Eika og Berit Nordahl.

En workshop for folkevalgte i Sandnes kommune (29.11.21) har inngått som en del av prosessen.

Arbeidet baserer seg også på samtaler med en rekke personer som har en rolle knyttet til bolig- og byutvikling i Sandnes kommune.

Vi takker for et godt samarbeid med Sandnes kommune, og alle som har bidratt med innspill i arbeidet.

Drammen, februar 2022.

Reidunn Mygland, prosjektleder Insam
Berit Irene Nordahl, kvalitetssikret NIBR

Innhold

Forord	1
1 Sammenheng og anbefalinger.....	3
2 Byutviklingsaksen – status og utviklingstrekk.....	6
2.1 Oppdraget: datakilder, intervjuer og dialoger	6
2.2 Byutviklingsaksen	7
2.3 Sandnes sentrum.....	7
2.4 Bybåndet og regional utvikling.....	8
2.5 Grøntstruktur.....	8
2.6 Næringsutvikling	8
2.7 Utbyggingspotensial.....	9
3 Hva Sandnes kommune vil med byutviklingsaksen - målbildet.....	18
3.1 Boliger for alle	18
3.2 Kvalitet i by- og områdeutvikling.....	19
3.3 Bærekraftig klimaomstilling.....	22
3.4 Byutviklingsaksen som en innovasjonsarena.....	24
4 Boligpreferanser, boligbehov og boligpriser	25
4.1 Overordnet analyse av flyttemønstre i Sandnes	25
4.2 Boligpriser og inntektsutvikling	25
5 Utfordrings- og mulighetsbildet	26
5.1 Sentrale utviklingstrekk.....	26
5.2 Utfordringer	27
5.3 Muligheter	29
6 Strategier for gjennomføring	33
6.1 Byutvikling som strukturert prosess.....	33
6.2 Kommunen som forvaltningsmyndighet	36
6.3 Kommunen som samfunnsutvikler og økonomisk aktør	38
6.4 Strategier for bytransformasjon og boliginnovasjon	40
6.5 Vurderinger	42
Referanser.....	47
Vedlegg 1 - Notat om Lura som foregangsprosjekt for bytransformasjon og boliginnovasjon.....	49
Vedlegg 2 - Flyttemønstre i Sandnes. NIBR-notat 2021:108	53

1 Sammendrag og anbefalinger

Status

Sandnes byutviklingsakse er del av byaksen mellom Sandnes og Stavanger og spenner fra Lura Vest i nord til Ganddal i sør. Aksen betjenes primært av Jærbanen og regional bussvei. Sandnes kommune har lagt til grunn at fremtidig byvekst skal prioriteres i lokalsentra langs Jærbanen, i Sandnes sentrum og langs influensområdet for bussveien. Dette betyr at de stasjonsnære områdene i Sandnes blir potensielt viktige lokalsentra, eksempelvis Lura og Ganddal.

I Sandnes bygges 300-400 boenheter i året. Mye av boligbyggingen skjer i form av eneboliger og rekkehus utenfor sentrum og byutviklingsaksen. Sandnes har en boligeierandel i ulike befolkningsgrupper som indikerer at kommunen har lyktes med å tilby boliger på en måte som har inkludert mange.

Få planavklarte boligprosjekter i byutviklingsaksen er i dag bygget ut. Samtidig er det anslått at ca. 8200 boliger kan bygges i byutviklingsaksen. Dette tilsvarer en befolkningsvekst på 1000 personer årlig i 18 år. Bolig for alle i byutviklingsaksen innebærer å tilrettelegge for et mangfold og variasjon av boliger for et mangfold av grupper, dvs.:

- Boligtypologier og boformer som møter ulike behov.
- Boligtilbudet er inkluderende.
- Boligutvikling skjer på en sosial rettferdig måte.

Sandnes kommunes kartlegging av næringsarealer synliggjør at byutviklingsaksen kan utnyttes mer optimalt ved relokalisering av spesielt arealkrevende næringsvirksomhet. Kommunen har en relativt stor eiendomsportefølje innenfor byutviklingsaksen. Samtidig er en stor andel av dette arealet viktige friluftsområder eller knyttet til kommunale funksjoner. Kommunen eier derfor lite potensielt utviklingsareal i byutviklingsaksen.

Potensial

Byutviklingsaksen vurderes å ha betydelig potensial for boliginnovasjon. Dette kan bety både nye boligtypologier, andre boformer, andre typer bomiljø, nye fysiske grep, etablering av nye forretningsmodeller, nye partnerskap med utviklere, andre måter å organisere prosesser og medvirkning, andre former for leie/eie, andre finansieringsmodeller eller nye former for utviklingsprosesser og samskaping.

Bytransformasjon i byutviklingsaksen bør ta utgangspunkt i bred måloppnåelse, dvs. realisere flere mål samtidig og skape vinn-vinn løsninger som også bidrar til bærekraftig klimaomstilling. I utviklingen av byaksen har Sandnes kommune mulighet til å bygge på lokale ressurser og fortrinn for å skape merverdi og synergieffekter som å:

- Videreutvikle sentrum som attraksjon.
- Styrke 10-minuttersbyen – nærhetsbyen med kvalitet.
- Bygge videre på Sandnes profil som «barnebyen».
- Styrke det sosiale perspektivet i boligutvikling og boliginnovasjon.
- Utvikle barnehager, skoler, møtesteder, aktiviteter etc. som ressurser.
- Utnytte bybåndet, planlagt stasjons-/knutepunktsutvikling, bussvei og sykkelsatsinger for å fremme grønn mobilitet.
- Utnytte økt interesse for egnet næringslokalisering i byutviklingsaksen.

Virkemidler og strategier

Styrket gjennomføring av bytransformasjon og boliginnovasjon krever et bevisst forhold til at:

- Bytransformasjon er en kompleks prosess som krever en *strukturert* tilnærming.
- Kommunen som *forvaltningsmyndighet* kan sikre gode *rammer* for bytransformasjon.
- Kommunen som *samfunnsutvikler og økonomisk aktør* kan styrke en koordinert og strategisk bruk av øvrige virkemidler.

Et mer systematisk arbeid med bytransformasjon bør bygge på en helhetlig tilnærming basert på en fasevis utvikling. Fokus bør være på både *hva* som skal realiseres (innhold/ide/fysiske grep), og *hvordan* dette skal gjøres (organisering, finansiering, medvirkning mm).

Sandnes kommune kan som forvaltningsmyndighet legge til rette for bytransformasjon gjennom bruk av kommuneplanens arealdel og føringer. Herunder forutsigbarhetsvedtak som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, og samtidig synliggjøre kommunens *forventninger til kvaliteter*. Forutsigbarhetsvedtaket kan utvikles til å gi føringer som fremmer f.eks. sosiale boformer, grønn mobilitet/logistikk, energiløsninger, naturkvaliteter og klimahensyn (reduerte utslipp og klimatilpasning).

Sentrale virkemidler som Sandnes kommune som samfunnsutvikler og økonomisk aktør kan ta i bruk for å fremme ønsket utvikling i byutviklingsaksen er:

- Økonomi/ finansiering
- Bruk av eiendomsressurser
- Bruk av formålsfunksjoner
- Organisering og styring
- Medvirkning og deltakelse
- Avtalebasert samarbeid (avtaleloven)
- Bruk av eierstyring
- Markedsføring og kommunikasjon
- Kompetanseutvikling
- Innovasjon og forskning

Kommunen kan bruke sine virkemidler både som forvaltningsmyndighet og som samfunnsaktør gjennom ulike virkemiddelpakker. Disse kan vektlegge rammestyring, kvalitetssikring, organisatorisk integrasjon, omdømmeutvikling, rollen som katalysator/pådriver, bruk av samfunnsbedrift(er) eller kommersielt engasjement. Det vurderes som spesielt viktig at Sandnes kommune:

- Konkretiserer føringer i arealdelen som legger til rette for bytransformasjon med bred måloppnåelse i byutviklingsaksen.
- Utvikler rollen som proaktiv katalysator for bærekraftig kommuneutvikling for å initiere prosesser rettet mot bytransformasjon og boliginnovasjon i byutviklingsaksen.
- Sikrer effektiv og koordinert gjennomføring av prosjekter (fra A til Å), og med bred måloppnåelse på vegne av Sandnes kommune.

Anbefalinger

Det anbefales ut fra dette at Sandnes kommune:

- Igangsetter en prosess rettet mot å avklare framtidig modell for (organisering av) kommunen som operativ aktør i bytransformasjon/områdeutvikling fra «A til Å». Prosessen tar utgangspunkt i hvordan kommunen best kan sikre koordinert virkemiddelbruk. Det bør belyses modeller basert på både et styrket ansvar i Sandnes kommune (linje/stab), bruk av foretaksmodellen (KF eller AS) og/eller styrket interkommunalt samarbeid.
- Initierer og tar eierskap (leading partner) til et utviklingsprosjekt for Lura sør (delområde 1 og 4) som foregangsområde (pilot) for bytransformasjon og boliginnovasjon. Piloten rettes også mot å vurdere og/eller teste ut en koordinert bruk av aktuelle virkemidler/virkemiddelpakker, herunder involvering av både utviklere/grunneiere, innbyggere og andre relevante aktører.
- Første fase i Lura-prosjektet gjennomføres parallelt med Sandnes kommunes vurdering av framtidig organisering av den operative eiendoms- og utviklingsfunksjonen. Det legges til rette for at den nye organiseringen kan tas i bruk (fases inn) i Lura-prosjektet.

2 Byutviklingsaksen – status og utviklingstrekk

2.1 Oppdraget: datakilder, intervjuer og dialoger

Sandnes kommune ønsker å styrke sin rolle som tilrettelegger og gjennomføringsorgan for fortetting og transformasjon. Kommunen vokser og i framtiden skal mer av veksten skje i sentrumsnære områder. Kommunen ønsket en utredning som både tydeliggjør utviklingstrekk og som viser aktører og handlingsrom.

Rapporten bygger på statistikkinnhenting og omfattende dialoger med ansatte i Sandnes kommune.

Statistikk-delen består av data hentet fra matrikkelen (grunnbok-informasjon om eiere og nybygg) data om boligpriser som er hentet fra Ambita, en rekke ulike uttak fra microdata.no, samt andre databaser. Dataene er kombinert og satt sammen av oss og lastet opp på kart ved hjelp av ArkGis. Kilde er markert under hver figur i rapporten. I tillegg til disse dataene har vi hente ut mye kartinformasjon fra Sandnes kommunes egne planunderlag.

Dialogen med kommunen: Oppdraget er løst i tett samarbeid med Sandnes kommune. Det er gjennomført flere intervjuer med nøkkelpersoner i kommunen, en workshop og en befaring med intervjuer enkeltvis og i grupper: Det er gjennomført samtaler med tilsammen 15 ulike personer fra Sandnes kommune, 11 som samtaler ansikt-til-ansikt og fire som samtaler via teams. Det foreligger referat fra alle. Følgende funksjoner/stillingstyper har bidratt med informasjon:

Kommunaldirektør, utbyggingssjef samt jurist på utbyggingskontoret, utviklingssjef med ansvar for eiendom, representanter for næringsutvikling, park og idrett og kultur, samt fagpersoner med ulike funksjoner/oppgaver knyttet til samfunnsplanlegging og arealplanlegging. Også ledelsen i Sandnes tomteselskap er intervjuet.

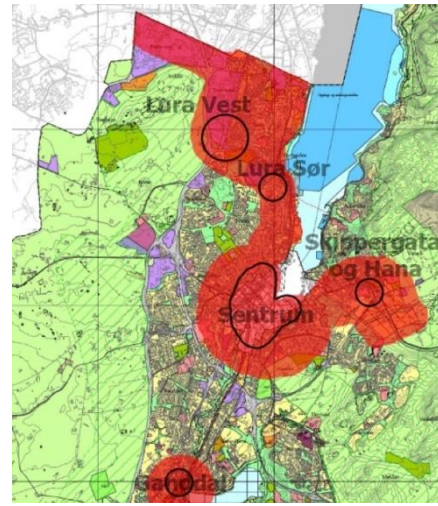
I tillegg ble det gjennomført en workshop med folkevalgte fra kommunen der problemstillingen ble drøftet i grupper og plenum. Innledninger og referat fra gruppene foreligger. Tett dialog med kommunen har vært viktig både for å få en god forståelse og for å sikre forankring. INSAM har stått for det meste av dialogen og intervjuene, NIBR har stått for det meste av innhenting av statistikk og data fra de ulike registrene og kartfestingen av informasjonen.

01.10.2022	Oppstartsmøte med kommunen (Teams)
08.10.2022	Intervju Sandnes Tomteselskap (Teams)
21.10.2021	Arbeidsmøte med kommunen (Teams)
01.11.2021	Møter og befaring i Sandnes: - Befaring i byutviklingsaksen - Samtaler med en rekke personer som har en rolle knyttet til bolig- og byutvikling i Sandnes kommune.
16.11.2021	Arbeidsmøte med kommunen (Teams)
29.11.2021	Workshop for folkevalgte i Sandnes kommune
I tillegg samtaler og avklaringer på epost og telefon	

2.2 Byutviklingsaksen

Sandnes byutviklingsakse (jf. figur 1) er del av byaksen mellom Sandnes og Stavanger og spenner fra Lura Vest i nord til Ganddal i sør.

Aksen betjenes primært av Jærbanen og regional bussvei, som igjen legger føringer for anbefalt grad av utnyttelse i byutviklingsaksen. Sandnes kommune har lagt til grunn at fremtidig byvekst skal prioriteres i lokalsentra (spesielt langs Jærbanen), i Sandnes sentrum og langs influensområdet for bussveien.

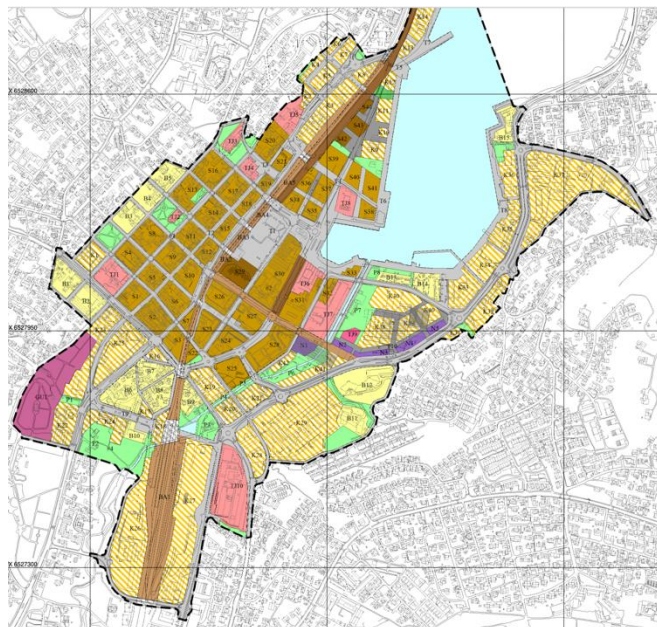


Figur 1: Byutviklingsaksen i Sandnes.

2.3 Sandnes sentrum

Gjeldende kommuneplan understreker behovet for å styrke Sandnes sentrum, både som opplevelsesarena og som kollektivt knutepunkt. Sentrumsplanen for Sandnes, dvs. Kommunedelplan (KDP) for sentrum 2018-2035¹ (jf. figur 2) gir tydelige føringer for hvordan et attraktivt og kompakt sentrum skal styrkes og videreutvikles med blant annet flere arbeidsplasser, et variert tilbud av boliger og gode bomiljø. KDP synliggjør at Sandnes sentrum har et stort utbyggingspotensial.

Transformasjonsprosjekter er gjennomført og det er flere planer og pågående utbyggingsprosjekter i sentrum i dag. Sandnes kommune har gjennom ulike enheter/funksjoner en tilretteleggende rolle i slike prosjekter. Sandnes Tomteselskap (kommunalt foretak) utøver kommunens rolle som grunneier og utvikler, bl.a. som aksjonær i utbyggingselskapet dannet for Havneparken (Sandnes Indre Havn Infrastrukturselskap AS, SIAS).



Figur 2: Plankart Kommunedelplan Sandnes Sentrum 2018-35.

¹Kommunedelplan for sentrum 2018-2035, vedtatt 16.12.2019 <https://www.sandnes.kommune.no/teknisk-og-eiendom/kommuneplanlegging/kommunedelplan-for-sentrum/>

Sentrum er en del av byutviklingsaksen. Selv om det er konsensus om fortetting og transformasjon i byutviklingsaksen, er det i dag relativt begrenset engasjement og interesse hos markedsaktørene for å prioritere bytransformasjonsprosjekter.

2.4 Bybåndet og regional utvikling

Byutviklingsaksen inngår som del av et bybåndet mellom Stavanger og Sandnes (jfr. figur 3). Regionalplanen 2050, byvekstavtalen for 2019-2029, kommuneplanen, planstrategien 2020-2023 samt planprogram 2023-2038 angir premisser for byutviklingen i Sandnes. Regionalplanen legger opp til arealutvikling *innenfra og ut*, hvor byaksen Stavanger-Sandnes og tettstedet Bryne er prioriterte utviklingsområder.

Fretidig byvekst skal prioriteres i lokalsentra (spesielt langs Jærbanen), i Sandnes sentrum og langs influensområdet for bussveien. Dette betyr at de stasjonsnære områdene i Sandnes blir potensielt viktige lokalsentra, eksempelvis Lura og Ganddal.

I en mulighetsstudie (Nordic, 2021) anbefales at delområder tetttest på Jærbanens stasjoner (<600 meter), inkludert fremtidig stasjon på Lura, prioriteres utviklet først. Delområder som ligger mer perifert ift. stasjonene, men med god nærhet til regional bussvei anbefales for utvikling på mellomlang sikt. Delområder som ikke har nærhet til jernbanestasjon eller regional bussvei anbefales for utvikling på lengre sikt.



Figur 3: Bybåndet mellom Stavanger og Sandnes. Illustrasjon: Asplan Viak, 2021

2.5 Grøntstruktur

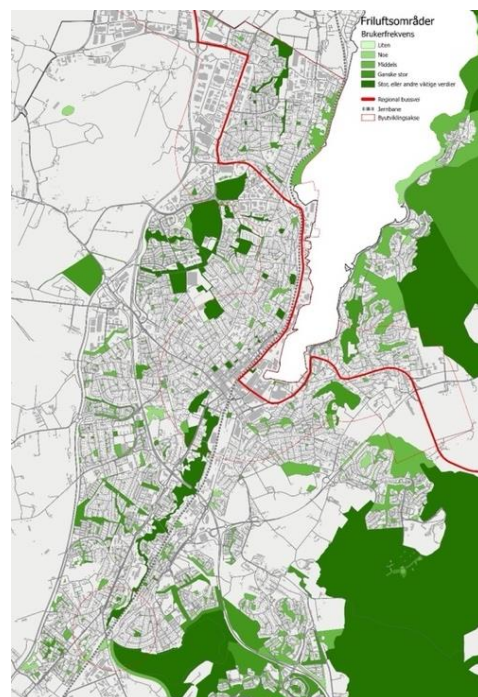
Figur 4 angir grøntarealer og friluftsområder i Sandnes som har opplevelseskvaliteter, symbolverdi, kunnskapsverdier, spesielle funksjoner som adkomstsoner eller korridorer, eller egnethet for aktiviteter det ikke finnes alternativer for i området.

Disse områdene blir stadig viktigere å bevare/fordele/utvikle/utvide når byutviklingsaksen fortettes og transformeres, særlig fordi det vil være flere mennesker som bruker arealene.

Ved fortetting og transformasjon åpnes også muligheten for å omdisponere areal til friluftsområder og samtidig sikre sammenhengende grønt korridorer og biologisk mangfold.

2.6 Næringsutvikling

I kommuneplan 2019-2035 har Sandnes kommune et strategisk mål om å tilrettelegge for framtidens næringer og nye arbeidsplasser. Det legges til grunn at dette krever et proaktivt og utforskende arbeidssett med til tider behov for raske prosesser, f.eks. gjennom prosjektsamarbeid mellom kommune og



Figur 4: Friluftsområder i Sandnes etter bruksfrekvens samt angivelse av områder med «stor, eller andre viktige verdier». Kartet er basert på metodikken i Miljødirektoratets veileder M98-2013.

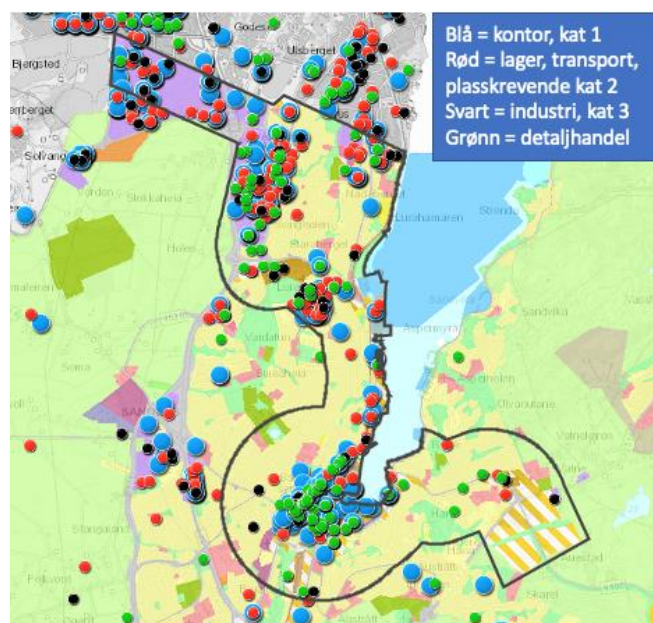
næringsliv for å finne optimale løsninger. Sandnes kommune er innstilt på å bidra med å tilrettelegge for nye næringsareal og reguleringsplaner som tar høyde for endringer i næringsstrukturer, næringsklynger og/eller styrket samspill mellom næringsliv, academia og kommune/offentlig sektor.

Behovet for et grønt skifte og videreutvikling av eksisterende næringer i en mer bærekraftig retning, ligger til grunn for kommunens arbeid med næringsutvikling. Grønn næring med landbruk, matproduksjon, produktutvikling, tilleggsnæringer og nye muligheter er viktige satsingsområder også framover, og et mål er mer samhandling mellom aktørene og synergier fra andre klynger.

Det pekes også på behovet for tett samarbeid i storbyområdet Sola, Sandnes og Stavanger rettet mot å sikre felles sammenhengende tettstedsarealer og tilsvarende infrastruktur. Kommunene har ulike styrker og tilbyr ulike arealer og muligheter for næringsutvikling. Forus er delt mellom disse tre kommunene. Handelsbyen Sandnes vurderes å ha en optimal regional plassering nært knutepunkt Sandnes med et stort potensial for videre vekst.

Fortetting og transformasjon i byutviklingsaksen med flere og økt andel boliger og boligrelatert funksjoner, vil påvirke omfang og egnet lokalisering av både nye næringsområder og områder som tilpasses nye typer næring. Sandnes kommunes kartlegging av næringsarealer (jfr. figur 5) synliggjør areal i byutviklingsaksen som kan utnyttes mer optimalt (tetthet, type næring, kombinasjon av formål/klynger mm).

Det er behov for å vurdere hvordan næringsvirksomhet som på sikt ikke bør være lokalisert i byutviklingsaksen kan relokaliseres. Dette er spesielt arealkrevende næring og/eller virksomhet som har behov for effektiv logistikk). Riktig lokalisering er et viktig virkemiddel for det grønne skiftet i næringsliv og kommunens arbeid for en mer bærekraftig byutvikling.



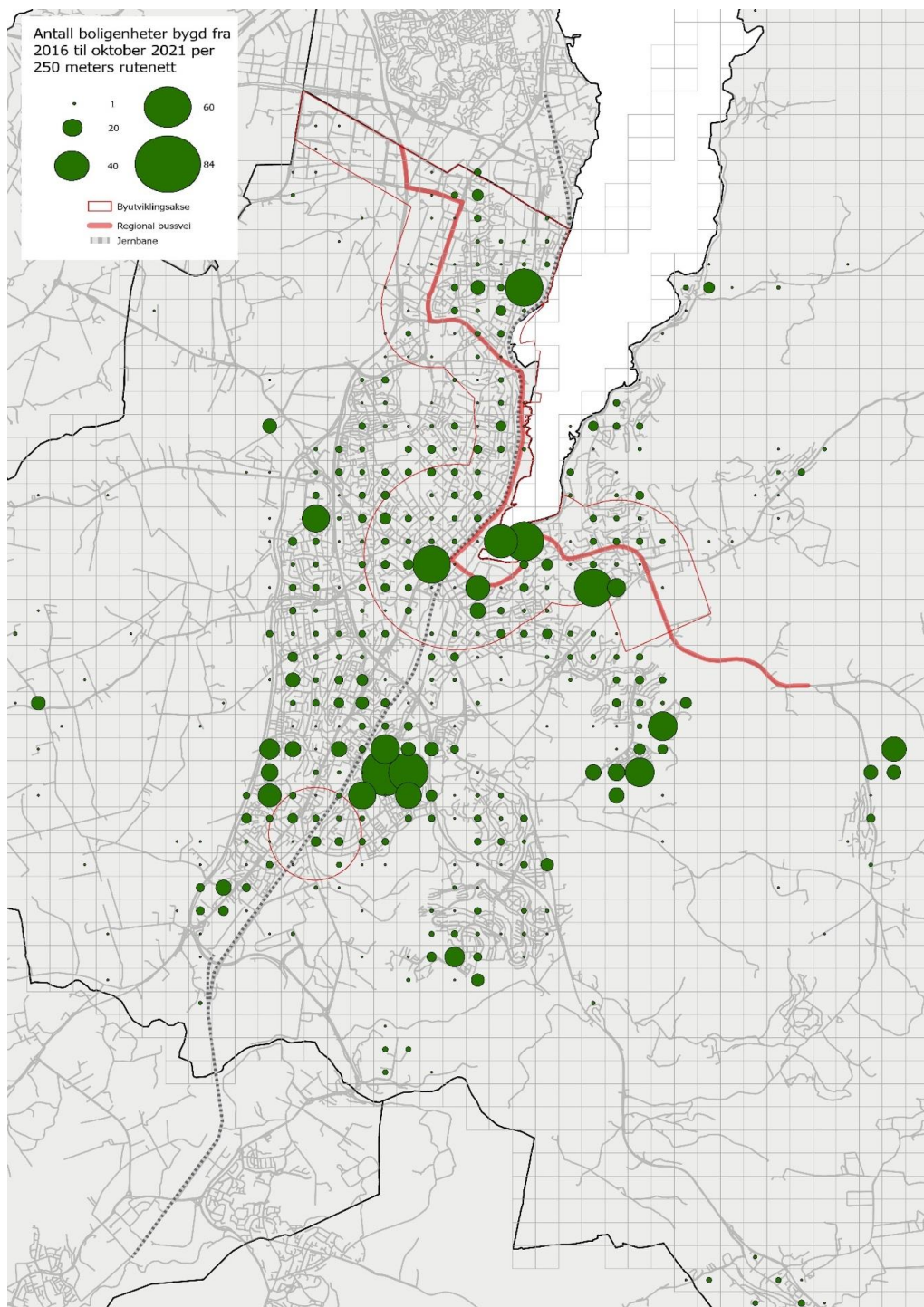
Figur 5: Status for næringsarealer og lokalisering av ulike typer/ kategorier næring. Kilde: Sandnes kommune.

Det er i dag mye ledig næringsareal på Forus mellom Sandes og Stavanger, og endel bedrifter ønsker også å flytte nærmere sentrum av Sandnes eller Stavanger.

2.7 Utbyggingspotensial

Boligbygging

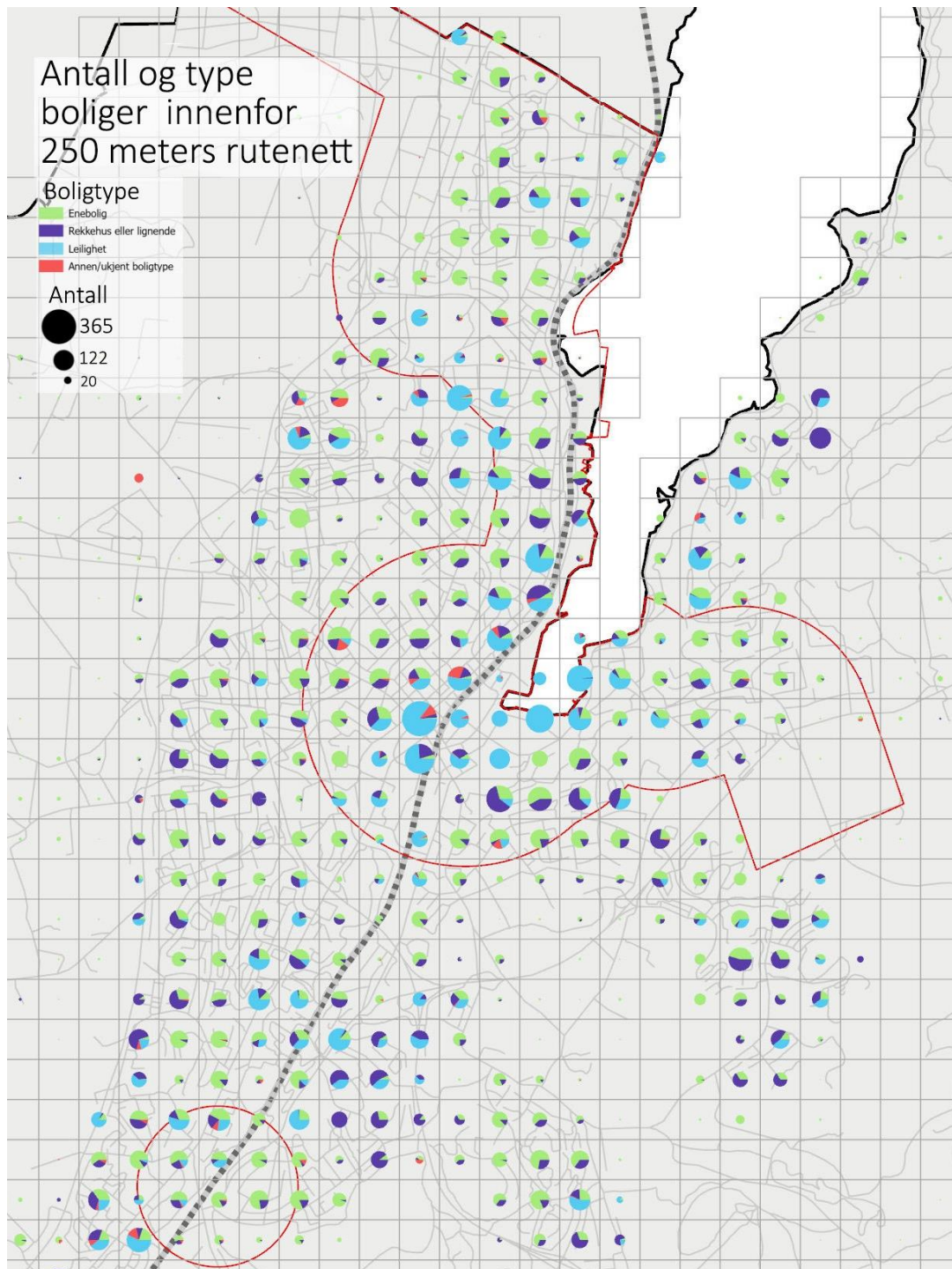
I Sandnes bygges 300-400 boenheter i året. Mye av boligbyggingen skjer i form av eneboliger og rekkehus utenfor sentrum og byutviklingsaksen. Figur 6 viser boligbygging i sentrale deler av Sandnes for perioden 2016-21. Det er utstrakt byggevirksomhet utenfor byutviklingsaksen, spesielt i Hove, mens store deler av byutviklingsaksen har svært moderat boligbygging.



Figur 6: Boligbygging i byutviklingsaksen 2016-2021. Dataen er hentet fra matrikkelen gjennom ambita.no.

Boligtypologier

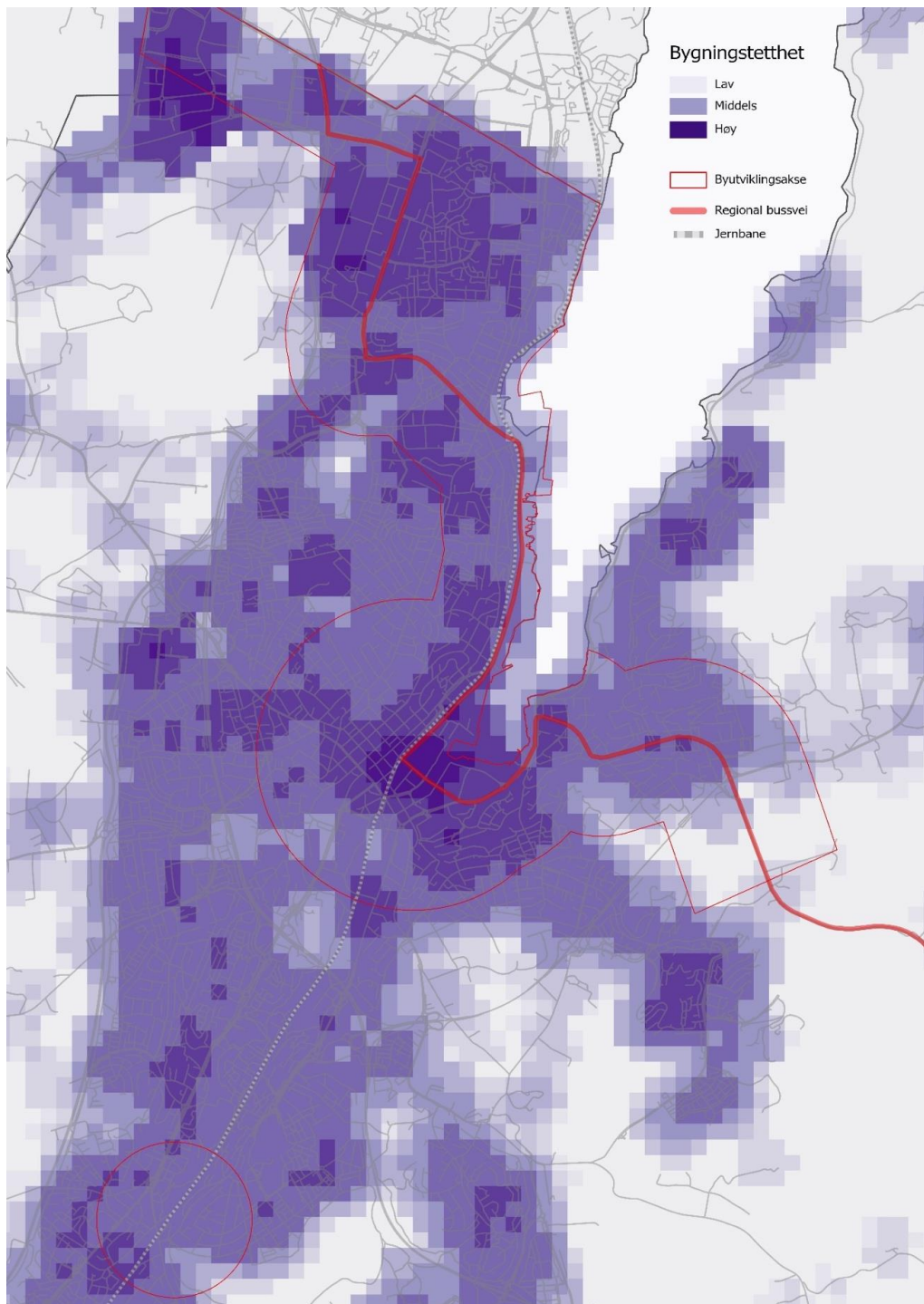
Byutviklingsaksen har mangfold av boligtyper (jf. figur 7). Dette er et gunstig utgangspunkt for å utvikle boliger til et mangfold av grupper. En blanding av boligtyper kan motvirke en ensartet beboersammensetning i et område. Det er f.eks. en stor tetthet av leiligheter i sentrum og eneboliger i randområdene til sentrum. På grunn av byens flerkjernede struktur er det en god spredning av de forskjellige boligformene. I forhold til enkjernede byer av samme størrelse er det i Sandnes et godt utvalg av eneboliger i gangavstand fra sentrumskjernen.



Figur 7 Antall boliger og fordeling på boligtyper i sentrale deler av Sandnes. Størrelsen på kakediagrammene angir hvor mange boenheter det er innenfor hvert kvadrat, mens fargene angir boligtypologi. Dataen er hentet fra matrikkelen gjennom ambita.no.

Bygningstetthet

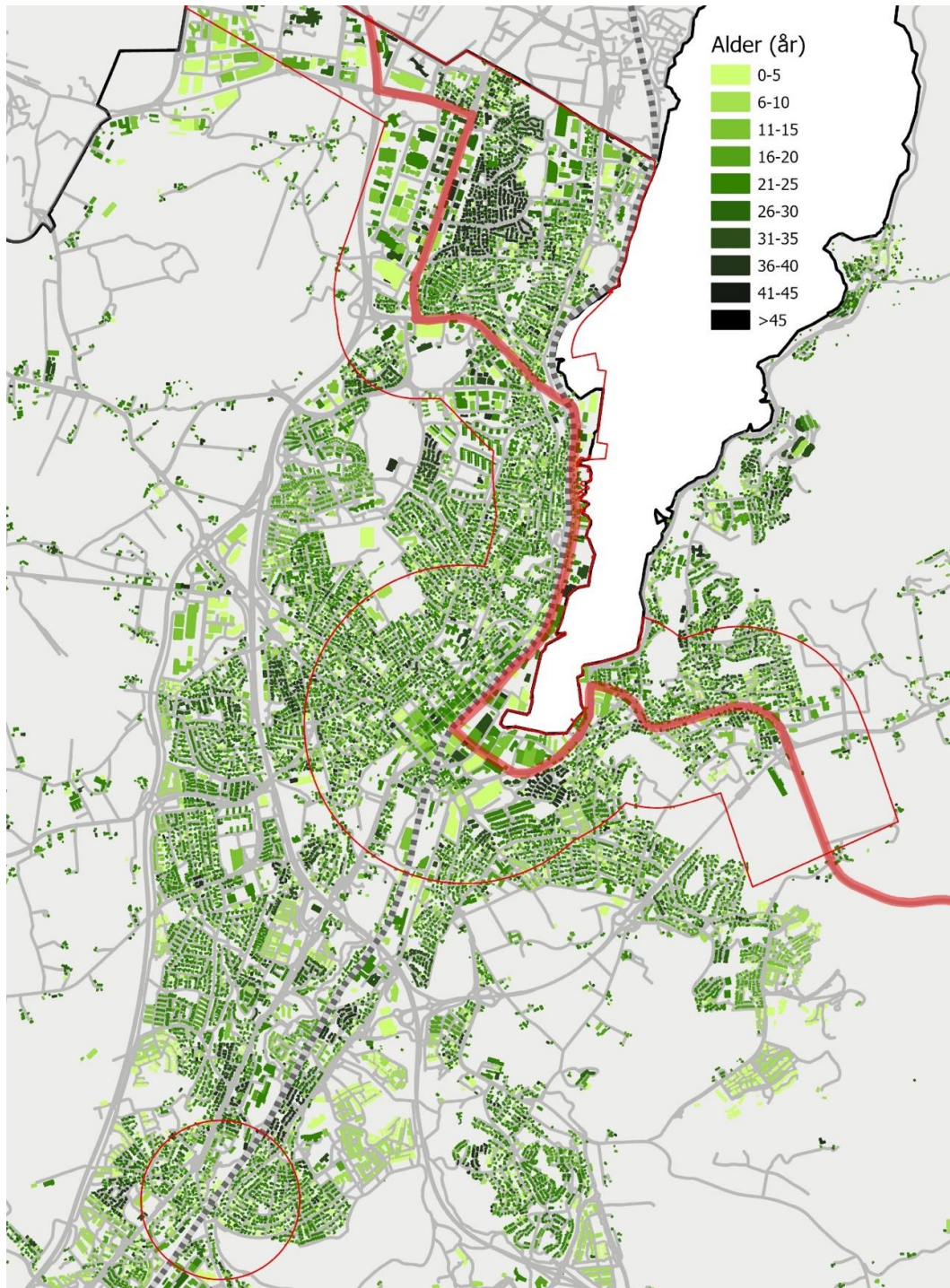
Figur 8 illustrerer hvor tettbygd forskjellige deler av Sandnes er. Kartet bygger opp under inntrykket fra figur 7 om byens flate, flerkjernede struktur, med gjennomgående middels til høy tetthet innenfor byutviklingsaksen.



Figur 8 Bygningstetthet i Sandnes. Hvert kvadrat er fargelagt avhengig av hvor mange kvadratmeter beregnet bygningsmasse det er innenfor en 100 meters radius. Beregnet areal er gitt av bygningenes etasjetall ganget med grunnflaten, eller bare grunnflaten der etasjetall mangler. Dataen er hentet fra matrikkelen gjennom ambita.no.

Bygningsmassens alder

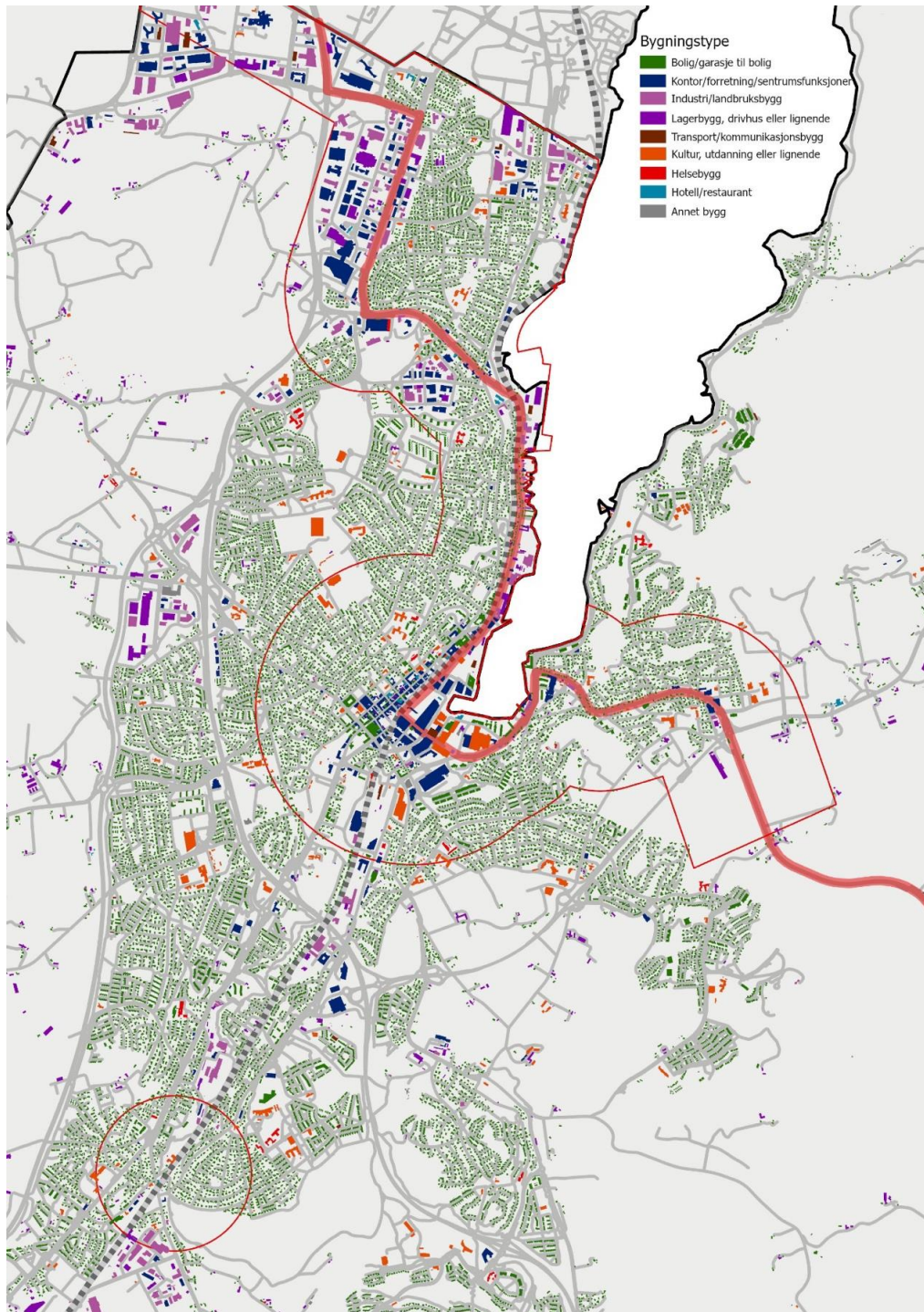
Figur 9 under viser bygningsmassens alder basert på datoen bygningen ble tatt i bruk registrert i matrikkelen. Nåverdien av områder med eldre bygningsmasse er ofte lavere enn nyere bygningsmasse. Imidlertid er det mange faktorer som virker inn på hvorvidt et område er modent for transformasjon, som f.eks. investerte oppgraderinger av bygningsmassen siden ferdigstillelse.



Figur 9: Antall år siden boligen er registrert tatt i bruk. Kategorien >45 år inkluderer bygninger som ikke er registrert med en slik dato i matrikkelen. Dataen er hentet fra matrikkelen gjennom ambita.no.

Bygningstyper

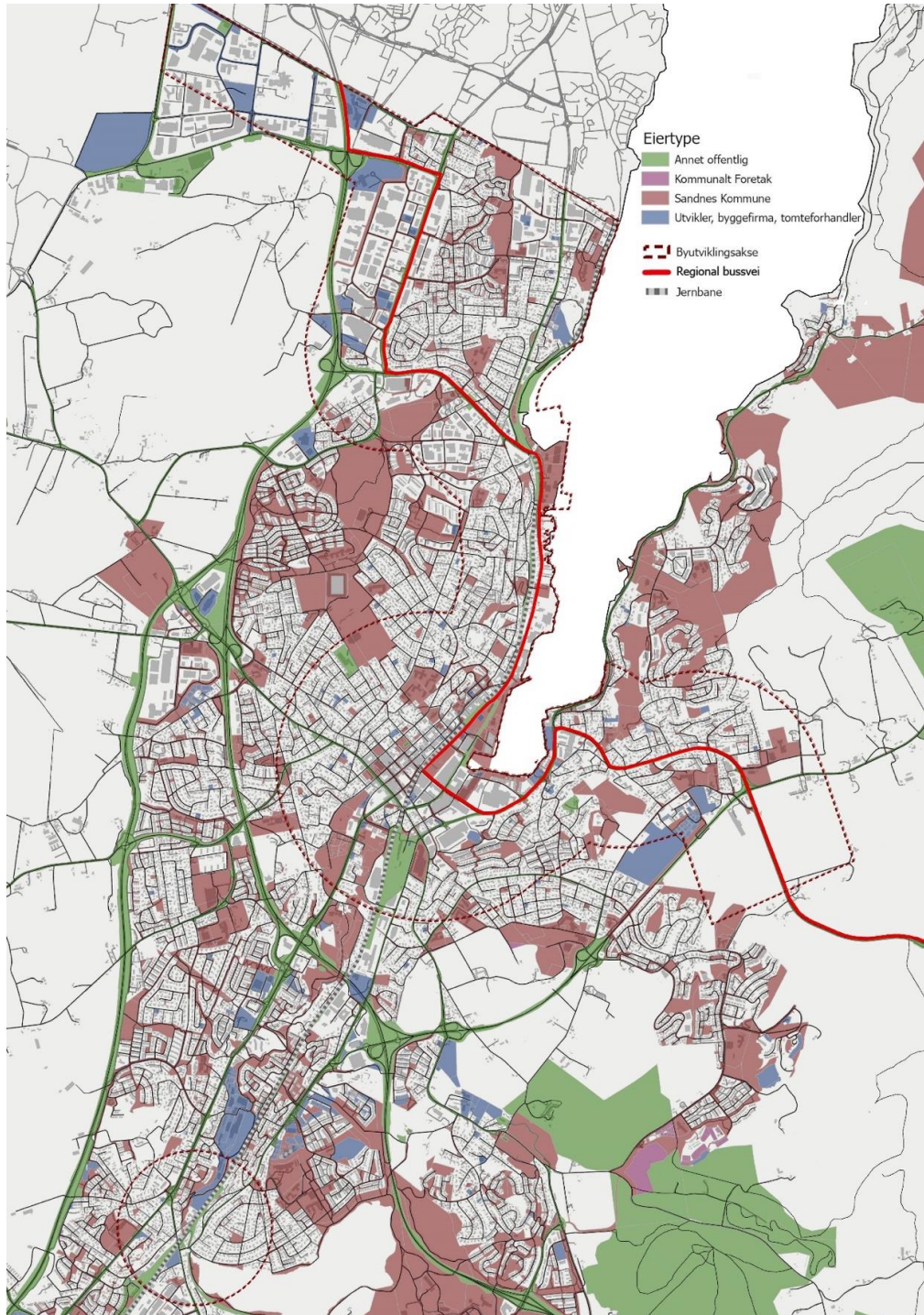
Når det gjelder fordelingen på bygningstyper viser figur 10 blant annet omfanget av og lokaliseringen av lager- eller industribygg som ofte er aktuelle for bytransformasjon. Figur 10 viser flere potensielle transformasjonsområder som ligger ved den regionale bussveien, som f.eks. nordvest i Lura. Dette er et område som har god tilgang til E39 som gjør at den eksisterende bruken også er attraktiv. Figur 10 viser at byutviklingsaksen også er preget av mindre frittstående bolighus som i utgangspunktet kan gjøre det krevende å realisere bytransformasjon.



Figur 10: Fordeling av bygningstyper i sentrale deler av Sandnes. Regional bussvei er også markert. Dataen er hentet fra matrikkelen gjennom ambita.no.

Eierforhold

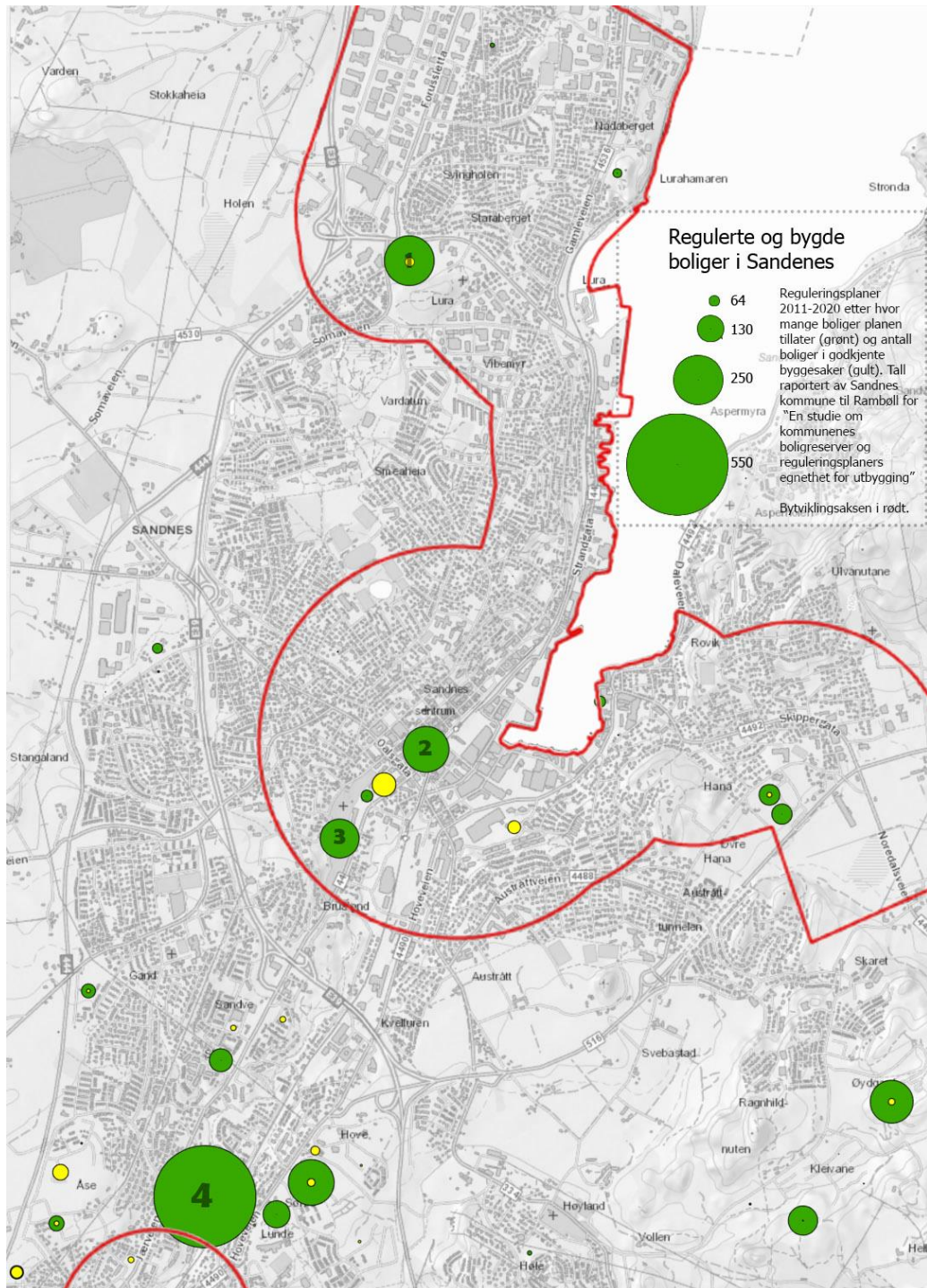
Figur 11 viser hvilke aktører som er hjemmelshavere i byutviklingsaksen; Sandnes kommune, andre offentlige organer, kommunale foretak og kommersielle aktører/privatpersoner. Mye veiareal eies av også av kommunen, men er ikke matrikulert og derfor ikke markert på kartet. Figuren viser at Sandnes kommune har en totalt sett relativt stor eiendomsportefølje innenfor byutviklingsaksen. Samtidig er en stor andel av dette arealet viktige friluftsområder (jf. figur 4) og knyttet til kommunale funksjoner. Sandnes kommune eier derfor lite potensielt utviklingsareal i byaksen.



Figur 11: Hjemmelshavere i byutviklingsaksen i Sandnes. Blå farge illustrerer en bedrift registrert i Brønnøysundregistret som: Kjøp og salg av egen fast eiendom; oppføring av bygninger; utvikling og salg av egen fast eiendom ellers. Dataen er hentet fra matrikkelen gjennom ambita.no.

Større reguleringsprosjekter

De senere årene er det regulert en del prosjekter i byutviklingsaksen i form av leiligheter, mange i kombinasjon med næringslokaler. Figur 11 viser regulerte og bygde boliger i og nær byutviklingsaksen i perioden 2011-2020. Det vises også hvor mange boliger planen tillater (grønt) og antall godkjente byggesaker/boliger (gult). Tallene bygger på Sandnes kommunes rapportering av reguleringsplaner ifm. en studie i regi av KMD (Rambøll og SØA, 2021). Flere av prosjektene inneholder leiligheter i kombinasjon med næring.



Figur 12: Større utbyggingsområder i byutviklingsaksen i Sandnes. Rådhusmarka (nr.3) er under utbygging.

Som figur 12 viser er det få planavklarte boligprosjekter i byutviklingsaksen som er bygget ut. De fleste boligprosjektene forutsetter også at de skje transformasjon og/eller fornying/erstatning av eksisterende bebyggelse. I enkelte av områdene har en større utbygger ervervet tomter og er i gang med planlegging og utbygging.

Bortsett fra Rådhusmarka (som er under gjennomføring) der Sandnes Tomteselskap KS er hjemmelshaver (Rådhusmarka AS utbygger), er det privat eierskap i de regulerte områdene.

Potensial for boligutvikling og nye boformer

Nordics (2021) fortetnings- og transformasjonsvurderinger viser en kapasitet på 8200 boliger til sammen i delområdene i byutviklingsaksen. Dette tilsvarer en befolkningsvekst på 1000 personer årlig i 18 år. Sentrum inngår ikke i disse tallene og totalt boligpotensial i byutviklingsaksen vil derfor være høyere.

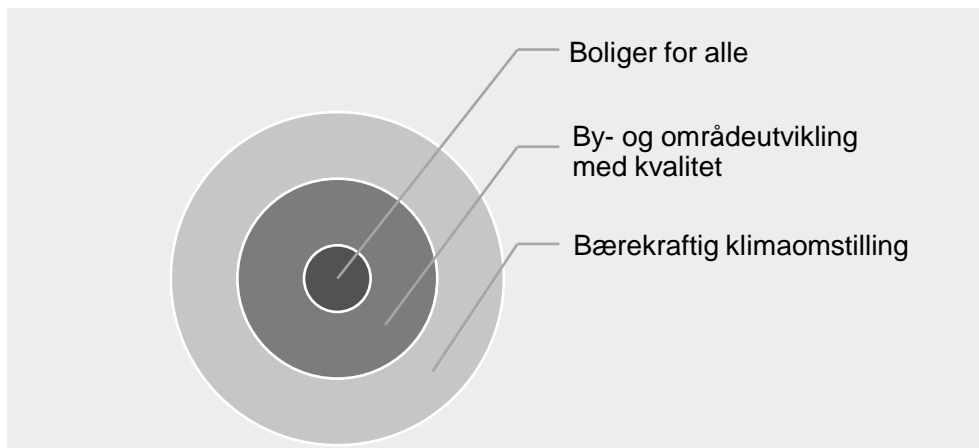
Nordic (2021) fremhever at boformer i mye større grad må drøftes når sammensetningen av husholdninger i et område skal forbedres. Det pekes spesielt på typologien lav-tett som et attraktivt alternativ til eneboligen som bidrar til høyere tetthet, sosialt mangfold og som godt egnet for barnefamilier. Det vurderes å være et stort potensial for kommunen i å arbeide aktivt for flere «nye» boformer i boligutviklingen. Samtidig påpekes at realisering av dette vil kreve et sterkt engasjement fra kommunen for å sikre gjennomføring.

Enkelte utbyggere har vurdert nye boligkonsepter, men det foreligger pr. i dag ingen formalisert drøftingsarena i regi av eller med deltakelse fra Sandnes kommune for dette. Det er derfor usikkert i hvilken grad nye boligkonsepter vurderes som kommersielt interessante.

Sandnes kommune har gjennomført flere prosjekter som legger til rette for videre utvikling av byutviklingsaksen. Gode eksempler er utviklingen av sentrum med områdene langs fjorden, det nye konseptet for Ruten, planene om forlengelse av parkdrag/elv og Barnebyen Sandnes.

3 Hva Sandnes kommune vil med byutviklingsaksen - målbildet

Kjernen i kommunens satsning på byutviklingsaksen er «boliger for alle». Samtidig skal dette rammes inn av en by- og områdeutvikling med kvalitet der et mangfold av boligkonsepter utvikles (Nordic, 2021). Transformasjon av byutviklingsaksen skal også fremme en bærekraftig klimaomstilling. Figur 13 viser hvordan *boligutvikling i Sandnes forutsettes* «rammet inn» av mål om *bærekraft og områdeutvikling med kvalitet*.



Figur 13: Bolig for alle – mål nr. 1 i byutviklingsaksen.

3.1 Boliger for alle

Bolig for alle i byutviklingsaksen innebærer at det legges til rette for et mangfold og variasjon av boliger for et mangfold av grupper:

- **Boligtypologier og boformer som møter ulike behov:** Tilrettelegging for mangfold og integrasjon. Nordic (2021) viser hva et mangfold kan bety gjennom ulike boligtypologier og boformer som dekker ulike behov og møter ulike målgrupper/beboere/markeder. Dette inkluderer sosiale boformer som gir rom for større grad av deling og nabofelleskap enn vanlige boliger, også på tvers av familiemønstre og livsfaser. Tilrettelegging for omsorgsboliger og eldreboliger kan f.eks. også være viktig.
- **Boligtilbudet er inkluderende.** Byutviklingsaksen utvikles på en måte som ikke ekskluderer grupper/personer med lavere inntekter eller som av andre grunner er vanskeligstilte.
- **Boligutvikling skjer på en sosial rettferdig måte.** Det legges til rette for deltakelse/medvirkning/påvirkning på måter som styrker områdets kvalitet.

Boliginnovasjon

Det legges til grunn at boliginnovasjon i Sandnes kommune skjer innenfor rammer som bidrar til bærekraftig klimaomstilling, dvs. en omstilling som også sikrer økologisk og sosial bærekraft. Dette betyr tilrettelegging for et totalt sett redusert klimafotavtrykk (direkte og indirekte utslipp) på måter som bygger opp under målene om boliger for alle og kvalitet i by- og områdeutvikling.

Områdene i byutviklingsaksen kan lett få en skjev beboersammensetning dersom kunnskapen om preferanser, behov og priser er mangelfull. Det kan f.eks. være ønskelig at eldre hushold flytter fra tungdrevne eneboliger i kommunens ytre områder til boliger med livsløpsstandard i mer konsentrert bebyggelse. På den måten kan de eldre bli boende i egen bolig lenger og kommunal

omsorgsservice kan effektiviseres. Høye kostnader på boliger i fortettings- og transformasjonsområdene kan imidlertid gjøre det vanskelig å konvertere en eldre enebolig til mer lettstelte leiligheter. Kunnskap om prisnivå og inntekt hos bestemte målgrupper er viktig underlag når kommunen skal vurdere bruk av virkemidler.

Det er også ønskelig å legge til rette for at yngre hushold flytter til og blir boende i kommunen, sikre en god aldersfordeling og ivareta ulike brukergrupper, familiemønstre og livsfaser, samt hushold med ulike økonomiske forutsetninger.

Med boliginnovasjon menes her utforskning og realisering av nye boligtypologier/ boformer/ bomiljø som bidrar til et boligmangfold med kvalitet og «boliger for alle». Boliginnovasjon kan f.eks. innebære:

- Nye boligtypologier
- Andre boformer
- Bedre bomiljøer
- Nyskapende fysiske grep
- Innovative forretningsmodeller (fra litt til radikalt annerledes)
- Nye partnerskap
- Andre måter å organisere utvikling, gjennomføring og/eller drift - hvem deltar i hva, når, med hvem og på hvilken måte
- Andre former for «boret» (leie til eie, eie til leie, eie til sameie osv.)
- «Kreative» finansieringsmodeller (stat, kommune, kommersielle, beboere)
- Nye typer utviklingsprosesser og samskaping for å komme fra «visjon til virkelighet»

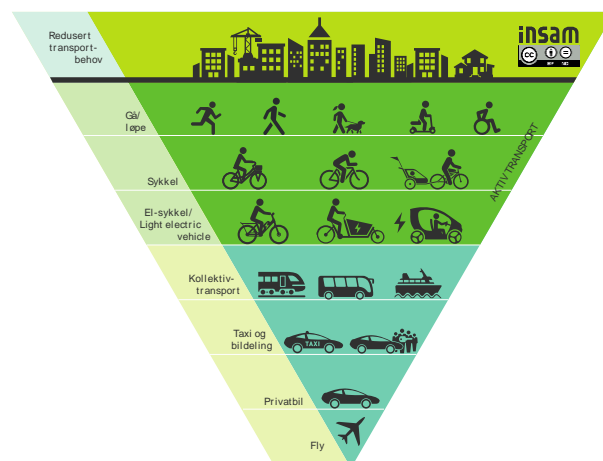
Kapittel 6 peker på mulige strategier som Sandnes kommune kan ta i bruk for å sikre innovasjon langs en eller flere av punktene ovenfor.

3.2 Kvalitet i by- og områdeutvikling

Bred måloppnåelse

Med kvalitet i by- og områdeutvikling menes f.eks.:

- Tilbud/funksjoner som legger til rette for aktivitet (for alle), og både planlagt og spontant sosialt samvær gjennom sosial infrastruktur, byrom, møtesteder mm.
- Fysiske kvaliteter, arkitektur og design som oppleves som funksjonell, meningsfylt og vakker.
- At det er lagt til rette for grønn mobilitet. Dette betyr mobilitetsløsninger som styrker områdekvaliteter, stimulerer til aktivitet og folkehelse (aktiv og sikker transport) og muliggjør kvalitetsmessige gode nærmiljøer for alle, jfr. figur 14.



Figur 14: Grønn mobilitet integrert i boligutvikling - tilgjengelighet og utfoldelse for alle.

- Nærhetsbyen (10-minutters byen) tar utgangspunkt i at hverdagslivets målpunkter skal være innenfor gangavstand fra der folk bor, som også er en forutsetning for reduksjon i transportbehov (jf. klimaomstilling).

Nordic (2021) etablerer et bredt utgangspunkt for hva som kan legges i kvalitet i utvikling av byutviklingsaksen (jfr. figur 15). Med utgangspunkt i «folk først» pekes både på behovet for økonomisk verdiskaping, byliv, grønn mobilitet og livskraftig/mangfoldig nabolag.



Figur 15: Hva er god byutvikling i Sandnes (Nordic, 2021).

I praksis betyr dette at det er mange mål som ønskes oppnådd. Dette krever en helhetlig tilnærming både i utvikling av felles/offentlig grep for byaksen, de enkelte delområdene og hvert enkelt prosjekt (bygg/infrastruktur mm). Figur 16 illustrerer hvorfor helhetlige prosesser kan være nødvendig for å sikre vinn-vinn løsninger.

Områdeutviklingen bør ut fra dette ta utgangspunkt i å:

- Styrke lokale kvaliteter
- Tilrettelegge for en kortreist (enkler) hverdag
- Bred måloppnåelse, dvs. realisere flere mål samtidig
- Sikre total kvalitet, inkludert boliger for alle og reduksjon i klimagassutslipp.

Bred måloppnåelse kan oppnås f.eks. gjennom sambruk/flerbruk og ved at sosial/kulturell infrastruktur utvikles som en integrert del av boligutviklingen.

Barnebyen Sandnes

Tilrettelegging for barn i by er et viktig premiss i byutviklingen. En by som er bra for barn, er bra for alle. Tilrettelegging for barn gir også gode løsninger for mange andre grupper. Sandnes kommune lanserte derfor prosjektet «Barnas by» under Kulturhovedstadsåret 2008.



Figur 16: Boligutvikling med kvalitet betyr bred måloppnåelse. Temaene i figuren er ikke uttømmende. (Figuren er basert på Wang m.fl. 2016).

Gjennom prosjektet ønsker Sandnes kommune å synliggjøre barn og unges egen kultur, gi barn og unge anledning til å fargelegge byen, og presentere egne ideer for byutvikling og bruk av byens uterom. Barnas by fokuserer på tre tema: Kunst og kultur, medvirkning og byutvikling.

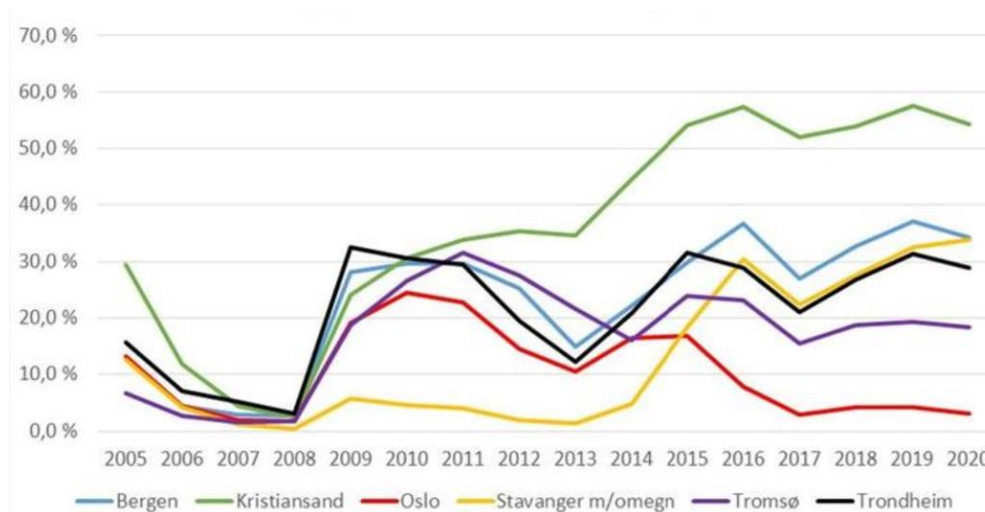
Barnas by handler om å fremme tilhørighet og engasjement, der barn og unges meninger om byen er verdifulle i byutviklingen. Gjennomgående legger barn og unge stor vekt på trafiksikkerhet (færre biler, flere bilfrie områder, snarveier mv), nærhet til sjø/bading og dyr/blomster. Satsningen skal bidra til at barn og unge både involverer seg og identifiserer seg med byen. F.eks. velges årlig et byutviklingsprosjekt som barn/unge får være med å utvikle.

Sandnes kommune har et pågående innovasjonsprosjekt: «Hva med planen?» som fokuserer på at barn og unge skal oppleve medskapning i praksis, og få kunnskap om hvordan påvirke utviklingen av egen by. Samtidig er det til tross for medvirkning i tidlige faser krevende å sikre at barn og unges perspektiv blir ivaretatt i videre planlegging/gjennomføring/drift.

Vågen Videregående Skole lokalisert i sentrum huser også kulturskolen som har vært viktig for at barnefamilier har flyttet til byutviklingsaksen. En tverrfaglig gruppe (kultur, skole, plan) er under etablering og skal jobbe med hvordan kommunen kan legge til rette for videreutvikling av Sandnes som barnas by.

Konkurransedyktig prisnivå

Et viktig utgangspunkt for Sandnes kommune er et ønske om at boligprisene ikke virker ekskluderende, men fungerer som et konkurransefortrinn. Figur 17 viser den såkalte sykepleierindeksen som er en indikator på hvor stor andel av befolkningen som ekskluderes fra boligmarkedet. Her ligger Stavanger/Sandes relativt godt an.



Figur 17: Sykepleierindeksen historisk, utvalgte byer. Indeksen indikerer andelen boliger man får kjøpt dersom lånet skal betjenes på en gjennomsnittlig sykepleierlønn. Kilde: Eiendom Norge.

Sandnes har en eierandel i ulike grupper som indikerer at kommunen har lyktes godt med å tilby boliger på en måte som har inkludert mange. Dette indikeres av figur 18 som viser forskjellen på Stavanger og Sandnes for andelen (i utvalgte grupper) som bor i hhv. leid og eid bolig.

Barn 0-5 år i husholdninger som bor i leid bolig (2018) >	Sandnes	14.3 %
	Stavanger	18.1 %
Barn 0-5 år i husholdninger med vedvarende lavinntekt som bor i leid bolig (2018) >	Sandnes	56.6 %
	Stavanger	63.9 %
Barn 6-17 år i husholdninger som bor i leid bolig (2018) >	Sandnes	10.2 %
	Stavanger	12.9 %
Barn 6-17 år i husholdninger med vedvarende lavinntekt som bor i leid bolig (2018) >	Sandnes	46.8 %
	Stavanger	60.9 %

Figur 18: Andelen av utvalgte grupper i Stavanger og Sandnes som bor i hhv. leid og eie bolig. Kilde: Bufdir.no

3.3 Bærekraftig klimaomstilling

Utfordringen

Bærekraftig utvikling og god folkehelse skal ligge til grunn for all samfunnsplanlegging, forvaltning og tjenesteutøving i Sandnes kommune. Byutvikling skal fremme klimaomstilling og være i tråd med FNs bærekraftsmål. Sandnes kommune har vedtatt klimabudsjett som oppjusterer ambisjonsnivået fra 40 prosent (i miljø- og klimaplanen) til 55 prosent utslippsreduksjon innen 2030 fra referanseåret 1990 (Handlings- og økonomiplanen, oktober 2021).

Tålegrensene for utnyttelse av klodens ressurser er overskredet, og et grunnleggende mål er å sikre økologisk bærekraft (IPCC, 2012, 2021; IPBES 2019; Wang m.fl. 2016). Parisavtalens mål om å begrense temperaturøkningen til 1,5 C krever raske og omfattende utslippskutt. Samtidig er målet om å begrense global oppvarming og målet om beskyttelse av biologisk mangfold gjensidig støttende mål, og kan ikke sees isolert (IPBES-IPCC, 2021).

Dette er utfordrende og krever omstilling. IPCC (2012) definerer denne omstillingen som en «*prosess som endrer de fundamentale egenskapene til et system, inkludert strukturer og institusjoner, infrastruktur, regelverk, finansielle regimer, samt holdninger og praksiser, livsstil, politikk og maktforhold*».

Kompleksiteten gjør at klimaomstilling ofte omtales som et gjenstridig problem (Rittel og Webber, 1973; McConnell, 2018). Et gjenstridig problem har ingen klar løsning, er sosialt komplekst og har ofte behov for atferdsmessige grep for å håndteres. Problemstillingene går på tvers av sektorer og ansvarsområder, har mange årsaker og de løsningene man kommer opp med har ofte uforutsette konsekvenser.

Omstillingen til sirkulærøkonomi er nødvendig for å sikre den økologiske bærekraften. Det vi produserer og forbruker må tære mindre på jorda, naturen og de ressurser vi lever av. Gjennom Nasjonal strategi for en grønn, sirkulær økonomi. (Regjeringen, 2021) er målet at Norge skal være et foregangsland i utviklingen av en grønn sirkulærøkonomi. Strategien gir grunnlag for at hele landet tas i bruk for sirkulær økonomi med utgangspunkt i lokale og regionale ressurser.

Tiltaksnivåer for bærekraftig klimaomstilling i byutviklingsaksen

Ethvert utbyggingsprosjekt i byutviklingsaksen i Sandnes kan bidra til bærekraftig omstilling til lavutslippssamfunnet ut ifra sin lokale kontekst. Sektorene bygg, transport, og mat står for en stor andel av utslippene (direkte og indirekte) som kommunens virksomhet, innbyggerne og næringslivsaktører forårsaker (Wang m.fl. 2016). En sirkulærøkonomisk tilnærming reflekteres i at gjennomføring av tiltak kan skje på tre nivåer (Wang mfl., 2016 og Westskog mfl., 2020), der økende grad av dybde indikerer økende grad av systemendring.

1. Effektivisering - Tiltak som innebærer at utslipp per enhet reduseres. Tiltak i denne kategorien gjennomføres innenfor dagens strukturer og systemer, og kan gi stor utslippsreducerende effekt. Endring preges av å være inkrementell (skrittvis) og konkret/avgrenset (nisjeinnovasjon). Eksempler er mer energieffektive kjøretøy og energioptimalisering i bygninger. Tiltakene påvirker ikke forbruksvolumet knyttet til arealbruk, infrastruktur og transportvolum. Ensidig fokus på effektivisering kan medføre *lock-in effekter*². Selv om prosjekt/tiltak i denne kategorien f.eks. gir redusert utslipp pr. kilometer, kan fortsatt de totale utslippene øke pga. økt transportvolum. F.eks. kan god tilrettelegging for bilparkering i boligprosjekter og gode elbilintensiver gjøre målet om nullvekst i biltrafikken vanskelig å oppnå.
2. Utvikling (Konseptendring) – Tiltak som fører til nye konsepter med lavere utslipp og som gir moderat struktur- og systemendring. Eksempler på tiltak er «overgang fra privatbil til løsning basert på deling», eller overgang fra bruk av privatbil til bruk av sykkel og tilrettelegging for sykling. Dette gir samtidig økt helsegevinst, og kan forebygge behov for infrastruktur og arealbeslag. Byvekstavtalene er også eksempler på tiltak på dette nivået fordi målet for avtalene er nullvekst i personbiltrafikken, og tiltakene er innrettet for å styrke transportkonsepter basert på kollektivtransport, sykkel og gange. Bolig- og områdeinnovasjon kan være aktuelt på dette nivået.
3. Omstilling (Forebygge) –Tiltak på dette nivået bidrar til å forebygge at utslipp oppstår ved blant annet å redusere og holde forbruk av ressurser lavt. Eksempler er tiltak som reduserer behovet for transport, utnytter eiendommer og infrastruktur bedre og mer intensivt, eller legger til rette for at flere kan ha arbeidsplassen nærmere hjemmet. Andre tiltak kan være løsninger som fører til at flere aktører bruker eksisterende bygninger større deler av dagen slik at det ikke blir behov for nybygg, løsninger som fører til reparasjon og økt levetid på produkter, løsninger som reduserer matsvinn slik at produksjonen av mat kan reduseres eller omfordeles, mm. I boligutvikling og bytransformasjon kan dette bety at eksisterende eiendom og andre ressurser/kvaliteter i større grad gjenbrukes.

Et viktig utgangspunkt for bærekraftig klimaomstilling i praksis er at det legges til rette for et attraktivt hverdagsliv med «nærhet til alt». En mer sosial boform legger til rette for deling av arealer (delekvadratmeter), som f.eks. felles-/ aktivitetsrom og dyrkingsarealer. Nabolag kan også inkluderes ved eventuelt å tilby fellesrom og møteplasser/aktivitet.

Spesielt tiltak på nivå 2 og 3 synliggjør sammenhenger mellom politikkområder og aktører, og stiller derfor også andre krav til organisering av utviklingsprosesser. Det vil f.eks. være viktig å sikre at

² *Lock-in effekter* oppstår ved investeringer som binder opp kapital og låser aktøren eller samfunnet til en «gammeldags» forurensende løsning fram til investeringen er avkrevet, har gitt nødvendig avkastning eller overskrider sin levetid/ funksjonstid. Et eksempel er å bygge et boligprosjekt med for høy parkeringsdekning som vanskeliggjør endring av mobilitetsadferd, eller bidrar til overskudd av parkeringsplasser. Et annet eksempel er å etablere nye boligområder perifert i kommunen som fører til behov for ny infrastruktur, økte transportavstander for kommunale tjenestetilbud, innbyggere som blir avhengig av individuell motorisert transport, etc.

prosesser er basert på lokale forutsetninger, bred deltakelse og samtidig har en struktur som sikrer fokus på gjennomføring.

3.4 Byutviklingsaksen som en innovasjonsarena

Et bærekraftig og sosialt rettferdig byggeri i byutviklingsaksen kan f.eks. innebære et mangfold av boligtypologier, boformer og prisklasser i nabolag som prioriterer gående, syklende og lekende. Samtidig kan det gi grunnlag for et større mangfold av beboere i lokalsamfunnet.

Byggesektoren (inkludert transport) er derfor viktig å innovere i for å sikre et boligtilbud til alle som gir et lavere økologisk fotavtrykk, og som samtidig bidrar til å dekke det sosiale og kulturelle behovet i eget nærmiljø. Det gjelder f.eks. det økende antall eldre og aleneboende, men også yngre barnefamilier som tradisjonelt har hatt boligkarrierer i nye utbyggingsområder i periferien som gir et stort totalt økologisk fotavtrykk.

Det kan derfor være en god mulighet å bruke bytransformasjon og områdeutvikling for å realisere ambisiøse bærekraftsmål i praksis. Byutviklingsaksen kan derfor sees som en potensiell innovasjonsarena for bærekraftig klimaomstilling.

4 Boligpreferanser, boligbehov og boligpriser

Som en del av dette prosjektet er det gjennomført en analyse av bo- og flyttemønstre i Sandnes. Notatet følger vedlagt og bidrar til kunnskapsgrunnlaget i Sandnes kommunes arbeid med fortetting og transformasjon. (NIBR-Notat 2021:108).

4.1 Overordnet analyse av flyttemønstre i Sandnes

Bo- og flyttemønstre i Sandnes er analysert for fire ulike husholdningstyper:

- Husholdninger med barn (0-17 år)
- Personer i etableringsfasen (18-34 år, uten barn)
- Personer i alderen 35-64 år (også kalt 'tomt rede')
- Personer i alderen 65 år eller mer (seniorer)

Personer i disse ulike livsfasene har ulike bo- og flyttemønstre, også i Sandnes:

Husholdninger med barn (0-17 år) flytter sjeldnere enn personer i etableringsfasen, og de flytter i all hovedsak innad i Sandnes, mellom eneboliger og rekkehus. Omtrent 3300 personer i barnehusholdninger bor i blokk i Sandnes (i 2020), det er en økning på omtrent 10 prosent fra 2015. Sandnes utmerker seg også med en relativt høy andel (om lag 30 prosent) av blokkbeboerne som er personer i barnehusholdninger. Husholdninger med barn som flytter fra blokk, flytter i stor grad innad i Sandnes, til eneboliger eller rekkehus, og det er barnehusholdningene med best råd som i størst grad flytter fra blokk/bygård. Blant barnehusholdningene som flytter *inn* i blokk i Sandnes, er det relativt mange med under middels god råd.

Personer i etableringsfasen (uten barn, 18-34 år) flytter hyppigst. De bor noe oftere i, og flytter oftere til, blokk/bygård enn andre husholdninger. Mange flytter også fra blokk/bygård til enebolig eller rekkehus/tomannsbolig, og en relativt stor andel flytter ut av kommunen.

Personen i livsfasen 'tomt rede' (uten barn, 35-64 år) kommer i en mellomstilling mellom barnefamilier og seniorer. De bor stort sett i enebolig og flytter relativt sjelden, men ikke like sjeldent som de aller eldste. I den grad de flytter, er det ofte fra enebolig til blokk/bygård eller rekkehus/tomannsbolig.

Personer i livsfasen 'senior' (uten barn, 65 år eller mer) er de mest bofaste. De som flytter, flytter i hovedsak fra enebolig til blokk/bygård. Mens det for de andre livsfasene stort sett er de minst økonomisk velstående som flytter i blokk, flytter både rike og mindre rike seniorer i samme grad til blokk i Sandnes. Blant de seniorenene som bor i blokk, er det svært få som flytter videre.

4.2 Boligpriser og inntektsutvikling

Notatet ser også på boligpris- og inntektsutvikling i Sandnes og i nabokommunene, og sammenligner med situasjonen i to omtrent like folkerike kommuner på Østlandet – Drammen og Fredrikstad. Sandnes og nabokommunene har nokså lik utvikling i boligpriser og medianinntekter. Sammenlignet med Fredrikstad og Drammen er inntektsnivået høyere i Sandnes mens boligprisene ikke er det. Dette indikerer at man kan få flere kvadratmeter bolig for inntekten i Sandnes enn i Fredrikstad og Drammen.

For utdyping av resultatene fra undersøkelsen vises til NIBR-notat i vedlegg 2.

5 Utfordrings- og mulighetsbildet

5.1 Sentrale utviklingstrekk

For Sandnes kommune er økende fokus på det grønne skiftet i næringslivet, omstillingen til lavutslippssamfunnet og håndtering av klimarisiko (både fysisk risiko og omstillingsrisiko) en viktig utfordring (jf. kap. 3.3). Det er en risiko (omstillingsrisiko) for å bli «hengende etter» i arbeidet med klimaomstilling, og dermed bli mindre attraktiv som sted for boligbygging og næringsetablering. Rimelige boliger i jomfruelige områder kan derfor bli et mindre viktig konkurransefortrinn for Sandnes. Det kan også innebære en risiko for at kommunen blir mindre attraktiv dersom det ikke utvikles nye og totalt sett mer bærekraftig bolig- og områdekonsepter.

Det er derfor viktig å vurdere hvordan endring av kontekst kan unyttes til det beste for Sandnes. Utviklingstrekk som vurderes som særlig relevante for fortetting og transformasjon av byutviklingsaksen er knyttet til:

- Nye og mer bærekraftig (grønne) mobilitets- og logistikk-løsninger.
- Nye boformer med økt vekt på livskvalitet og bærekraft knyttet til både bolig og bomiljø.

Grønn mobilitet og logistikk

Dagens mobilitets- og logistikk-løsninger er under betydelig endring. Dette er drevet frem av behovet for bærekraftig omstilling til lavutslippssamfunnet, teknologiutvikling, digitalisering og nye forretningsmodeller. Samtidig er det en økende interesse for å «deprivatisere» bruken av transportmidler gjennom å legge til rette for deling samt andre former for bestilling og levering av varer og tjenester. Samlet sett betyr dette at for stadig flere vil privatbilen bli mindre konkurransedyktig i forhold til nye løsninger basert på «frihet og fleksibilitet».

F.eks. viser en undersøkelse blant OBOS-medlemmer at en av tre kan tenke seg å erstatte privatbilen med en bildelingsordning dersom borettslaget/sameiet legger til rette for dette (Julsrud og Kallbekken 2021). De yngste er mest positive til deleordninger, og den tydeligste forskjellen ser ut til å gå mellom alderskohorter som er yngre eller eldre enn 50 år.

Dette forventes å få stor betydning for hva slags boområder folk ønsker, og hva slags forbruksmønstre som vil utvikle seg fremover, særlig blant de som er unge i dag.

Privatbiler står f.eks. ubrukt ca. 95 prosent av tiden (Barter 2013). Delt mobilitet reduserer utslipp gjennom mer effektiv bruk av kjøretøy og infrastruktur, og reduserer samtidig både areal- og materialbruk. I boligområder som tilrettelegger for bærekraftige mobilitetsløsninger kan mer areal frigis til grønne fellesarealer, som igjen kan ha betydning for beboernes helse og livskvalitet. Delingsbiler og delingssykler gir flere mennesker samme mulighet for mobilitet. Et fleksibelt mobilitetsstilbud kan gi beboerne en enklere hverdag og reduserte kostnader ved ikke å eie egen bil og parkeringsplass.

Redusert bruk av bil og færre parkeringsplasser bidrar samtidig til å redusere utbyggers kostnader og reduserer økonomisk risiko knyttet til bygging av parkeringsanlegg. I enkeltprosjekter kan en høy parkeringsnorm hindre etablering av velfungerende bærekraftige mobilitetsløsninger, fremfor at parkering brukes som et av flere virkemidler for omstilling til grønn mobilitet. Dette indikerer behov for en kunnskapsbasert dialog og prosess mellom kommunen, utvikler og mobilitetsaktører tidlig i prosjektutviklingen og før rammene for utbyggingen settes.

Boformer med økt vekt på livskvalitet og bærekraft

Utvikling av gode boliger og bomiljøer gir grunnlag for god livskvalitet. Opplevelsen av hva en god bolig er, avhenger av den enkeltes livssituasjon og livsførsel. Familiestrukturen er i endring, og det har blitt flere eldre og aleneboende. Ensomhet anses som en alvorlig trussel mot folkehelsen.

Forståelsen for bomiljøets forebyggende potensial for å skape tilhørighet og motvirke ensomhet er forsterket gjennom koronapandemien. F.eks. viktigheten av områdekvaliteter som nære utearealer til lek og opphold og nærhet til handel, kultur og tjenestetilbud. Dette stiller nye krav til andre sosiale arenaer og fellesskapsløsninger enn ved tradisjonell boligutvikling i felt. En undersøkelse (Julsrud og Kallbekken, 2021) indikerer også at koronapandemien i stor grad påvirker reisemønster og arbeidshverdagen. Vel en tredjedel av respondentene tror de kommer til å fortsette å jobbe mer hjemmefra i framtiden, og omtrent like mange forventer å reise mindre på ferie i utlandet og tilbringe mer tid i nærmiljøet.

Sammen med økte boligpriser, gir dette behov for et mangfold og variasjon av boliger i byutviklingsaksen i Sandnes for alle grupper av befolkningen. På samme måte som at bildeling er bærekraftig alternativ til å eie egen bil, er det et potensial for å "dele boligareal", dvs. dele arealer som med fordel kan brukes av flere.

En undersøkelse (Prognosesenteret, 2020) av hvordan nordmenn stiller seg til å dele rom og fasiliteter med andre, viser at det er fellesrom og uteområder med høyt aktivitetsnivå som flest er enige om at de ønsker seg. De unge virker mer drevet av økonomiske fordeler, mens de eldre er mer opptatt av fellesskap, trygghet og få hjelp til ulike tjenester. De unge, spesielt de unge enslige, foretrekker mest mulig privat areal om bokostnadene er like. En høyere andel blant de godt voksne kan tenke seg å dele areal med andre for å få tilgang til areal de ellers ikke ville hatt råd til. (Prognosesenteret, 2020)

Det vil være behov for å utvikle en felles forståelse for hva sosiale boligformer er og hva som er en god bolig og bokvalitet. Innsatsen bør også knyttes til utvikling av boliger i byutviklingsaksen som bidrar til økt livskvalitet og samtidig reduksjon i klimagassutslipp.

5.2 Utfordringer

Utfordringer for å realisere Sandnes kommunes mål for byutviklingsaksen er først og fremst knyttet til:

- Et uavklart fremtidsbilde (visjon) for byutviklingsaksen.
- Bytransformasjon innebærer komplekse, kapitalkrevende og langsiktige prosesser.
- Begrensede kommunale ressurser og engasjement knyttet til byutviklingsaksen.
- Begrenset kommunal koordinering av bolig-, og nærings- og områdeutvikling.

Uavklart fremtidsbilde

Det er konsensus om behovet for fortetting og transformasjon i byutviklingsaksen (jf. regional plan, kommuneplan og byveksttalen). Samtidig er de mange (gode) mål så langt ikke omformet til nye innovative og bærekraftige områdekonsepter og boligprosjekter.

En utfordring er at det ikke er etablert en tydeligere felles visjon eller fremtidsbilde for byutviklingsaksen og/eller innenfor aktuelle prioriterte transformasjonsområder. En omforent og felles forståelse av mulighetsrommet for boligutvikling kan legge grunnlag for et sterkere felles engasjement blant aktørene (kommunen, innbyggere, utviklere, mobilitetsaktører, m.fl.) som kan ha en rolle i transformasjon og boliginnovasjon i byutviklingsaksen.

Komplekse, kapitalkrevende og langsiktige prosesser

En utfordring i Sandnes byutviklingsakse er å gå «fra plan til gjennomføring». Dette er bl.a. drøftet i rapporten *Gjennomføringsstrategi for bybåndet Stavanger - Sandnes* (Asplan Viak, 2021). Fortetting og transformasjon i byutviklingsaksen selv når områder er ferdig regulerte (jf. figur 12)

kan være krevende. Årsakene til manglende gjennomføring kan være mange og sammensatt. Særlige utfordringer vurderes å være:

- Byutviklingsaksen er primært utbygd med en middels til høy bygningstetthet (jf. figur 8) og har en kompleks grunneierstruktur. Transformasjonsprosjekter er mer komplisert og kostnadskrevende enn bygging på jomfruelig mark/feltutbygging.
- Krevende å få til grunneiersamarbeid om helhetlige omforente løsninger på tvers av eiendomsgrenser. Ut fra at områder kan kreve tunge terskelinvesteringer i infrastruktur, kan det f.eks. være krevende å finansiere tidlige investeringer i felles infrastruktur.
- Manglende avklaringer av finansieringsmodeller for gjennomføring /utbyggingsavtale parallelt med prosess/behandling av reguleringsplan.
- Områdeutvikling krever store investering «up front». Dersom det ikke etableres tilpassede finansieringsmodeller kan det være krevende å få økonomisk bærekraftige boligprosjekter (finansiering, likviditet, forskuttering, totale investeringer, infrastruktur mm). Alternativverdien på tomter i byutviklingsaksen er høy, f.eks. der det drives inntektsgivende næringsaktivitet på tomten. Dette kan gjøre at en utvikler vurderer tomteprisen som for høy.
- Ulike forventninger mellom grunneiere og utviklere dersom gjennomføring krever erverv av tomt. Det kan f.eks. være ulike forventninger om boligprisutvikling som igjen kan innvirke på tomtepris og hva som faktisk bygges ut (ensidig boligtilbud, manglende kvaliteter etc.).
- Transformasjonsprosjekter må forholde seg til berørte naboer, velforeninger og andre lokale organisasjoner (i større grad enn feltutbygginger). Dette kan redusere forutsigbarhet både i planleggingsfasen og i prosjektgjennomføring.
- Kommunen/Tomteselskapet eier få sentrale tomter.
- De totale Investeringene er høyere i sentrum/byutviklingsaksen enn i periferi der kommunen/Tomteselskapet frem til nå har vært engasjert.
- Kommunens «indirekte» kostnader til drift/vedlikehold av teknisk infrastruktur der utbygging er gjennomført, og som nødvendigvis ikke er tatt tilstrekkelig hensyn til da investeringene ble gjort.

Til sammen kan utfordringene medføre at prosjekter «forenkles» ved at fokus blir på egen (utbygges) eiendom og hvordan utnytte denne mest mulig optimalt. Konsekvensen er at prosjektene blir for svakt integrert med andre prosjekter og/eller offentlig investeringer og dermed redusert måloppnåelse (jf. kap. 3.2).

F.eks. kan resultatet bli kostbare boliger som også bidrar til at byutviklingsaksen gentrifiseres, og at prosjekter/områdene i praksis blir lite inkluderende og/eller lite mangfoldige. Dette kan gjelde spesielt sjønære områder som i utgangspunktet har en meget attraktiv beliggenhet.

Med utgangspunkt i dette er det mange erfaringer med at en ren markedsdrevet boligutvikling sjelden gir så bred måloppnåelse som er ønskelig fra kommunal side.

Begrensede kommunale ressurser knyttet til byutviklingsaksen

Sandnes har hatt betydelig boligbygging i de siste årene. Denne utbyggingen har i stor grad foregått utenfor byutviklingsaksen, og for en stor del vært utbygging på jomfruelige områder. Det er liten tradisjon for å tenke kommunalt engasjement i boligutvikling innenfor eksisterende by og byutviklingsaksen (fortetting eller områdetransformasjon).

Sandnes kommunes eiendomsposisjoner i byutviklingsaksen er også begrenset (jfr. figur 11). Planprogram for kommuneplan 2023-2038 påpeker et mangelfullt samsvar mellom hvor fremtidige boligreserver er lokalisert og de strategier som kommunen har lagt for byutviklingen.

Behovet for å sikre koordinert gjennomføring av fortetting og transformasjon i byutviklingsaksen avspeiles i begrenset grad i Sandnes kommunes organisering. Kommunens fokus er i hovedsak utbyggingsområder utenfor byutviklingsaksen (gjennom Sandnes Tomteselskap), utbygging og drift av egne anlegg/infrastruktur, forvaltningsoppgaver (spesielt plan- og byggesaksbehandling) og egne tjenester. Samtidig er det en utfordring å få til et konstruktivt samspill mellom kommunen (og kommunens ulike roller), kommersielle aktører, innbyggere og andre samfunnsaktører. Kommunens og Tomteselskapets engasjement i Havneparken viser samtidig at det kan utvikles samspillmodeller som også er rettet mot gjennomføring.

Kommunen kan heller ikke pålegge grunneier/utbyggere å bygge, selv ikke når reguleringsplan for området er vedtatt. Dette betyr at kommunene i praksis ofte blir avhengig av at etterspørselen i markedet er høy nok til at grunneiere ser seg tjent med å utvikle områder. Dette medfører at det er krevende å få boligprosjekter til å gå i balanse uten subsidiering. Kommunens mulighet for å bidra økonomisk vurderes som begrenset.

Sandnes har i begrenset grad mulighet for «drahjelp» gjennom statlige investeringer i formålsbygg (f.eks. sykehus, universitet) i byutviklingsaksen.

Det er pr. i dag et begrenset samarbeid med nabokommunene. Asplan Viak (2021) anbefaler et styrket offentlig-privat samarbeid som del av gjennomføringsstrategien for bybåndet mellom Sandnes og Stavanger. Et samarbeidsforum for bybåndet antas å bidra til mer effektive plan- og gjennomføringsprosesser. Rapporten peker på behov for å sikre bred måloppnåelse og «dilemmahåndtering» ved målkonflikter, samt at økonomiske forhold i større grad avklares i forbindelse med område- og detaljregulering (rekkefølgekrav, infrastrukturfinansiering). Når det gjelder håndtering av områder med kompleks privat eiendomsstruktur, anbefales at kommunen gis et tydeligere ansvar for å sikre samarbeidsmodeller om finansiering av infrastruktur.

Koordinering av bolig-, område- og næringsutvikling

Bolig- og næringsutvikling er i dag i begrenset grad koordinert. Den pågående revisjonen av kommuneplanens arealdel har imidlertid til hensikt å legge til rette for relokalisering av næringsvirksomhet fra byaksen til mer egnede områder utenfor byaksen. En viktig utfordring er derfor å sikre en strategi for utbygging og transformasjon som både omfatter næring og bolig, og som samtidig er godt koordinert med steds- og områdeutvikling.

En slik strategi krever imidlertid en mer detaljert vurdering av næringsvirksomheter som kan være aktuell for relokalisering.

5.3 Muligheter

Viktige muligheter/potensialer for Sandnes kommune for å styrke transformasjon og boliginnovasjon i byutviklingsaksen er å:

- Utvikle en samlende visjon for byutviklingsaksen.
- Fokusere på hvordan tidligfaseprosess kan legge viktige premisser for både plan og gjennomføring.
- Utvikle integrerte strategier for bolig- og næringsutvikling.

Samlende visjon for byutviklingsaksen

Et utgangspunkt for å etablere en samlende visjon for byutviklingsaksen er følgende alternative scenarier for byutviklingsaksen:

- A. **Rimelige boliger:** Et område med godt utbud av boliger til konkurransedyktige priser”.

- B. **Bykvalitet og mangfold:** Et område med mangfold av kvaliteter og beboere i nye transformasjonsområder og prosjekter.
- C. **Bærekraft i praksis:** Et område som profilerer Sandnes mht. økologisk, økonomisk og sosial bærekraft.

Scenariene vektlegger ulike aspekter ved byutvikling. Scenario A innebærer minst endring i forhold til dagens situasjon. Samtidig peker utfordrings- mulighetsbilde i retning av at scenariene B og (særlig) C vil være mest framtidrettet, spesielt til å håndtere omstillingsrisiko (jf. kap. 3.3).

Transformasjon karakteriseres ofte av et langt gjennomføringsperspektiv, gjerne flere 10-år. En samtlende visjon må ikke være en for detaljert «plan», men et rammeverk som gir gode rammer for en trinnvis utvikling som har nødvendig fleksibilitet for å tilpasse konkrete løsninger. En samtlende visjon kan være nødvendig for å sikre realisering av nødvendig infrastruktur og ønskede kvalitet i både «smått og stort» som realiseres gjennom ulike faser.

I utviklingen av en visjon for byaksen har Sandnes kommune samtidig potensial for å bruke dagens ressurser og fortrinn for å skape merverdi og synergieffekter. Det kan f.eks. innebære å videreutvikle og foredle kvaliteter i byutviklingsaksen gjennom:

- *Styrke sentrum som attraksjon:* Den store interessen for Sandnes sentrum og de betydelige investeringer som er gjort i/ved sentrum kan sees som en ressurs for hele byutviklingsaksen. At alle som bor i byutviklingsaksen har enkel/funksjonell tilgang til sentrum er et betydelig gode. Havnearealet har store kvaliteter og er godt egnet for transformasjon dersom arealet blir ledig på sikt. Ferdigstillelsen av det nye konseptet for Ruten er et godt eksempel på betydningen av at offentlige prosjekter styrker sentrums konkurransekraft og er sosialt inkluderende. Tilsvarende kan videreutvikling av Sandved parken være et sterkt grep for å bygge opp under en ambisiøs bytransformasjon.
- *10-minuttersbyen – nærhetsbyen med kvalitet..* Byutviklingsaksen sees som en nærhetsby hvor hverdagens behov kan løses lokalt (korteste verdikretsløp) innen gang-/sykkelavstand. Høy kvalitet på de fysiske omgivelsene og arenaer for sosialt samspill i boligprosjektene, kan bidra til å redusere behovet for transport i forbindelse med rekreasjon og sosiale aktiviteter. Et levende boligområde der hverdagens behov kan løses innenfor korte avstander er samtidig avgjørende for byliv, tilhørighet, sosialt liv og folkehelse.
- *Bygge videre på Sandnes profil som «barnebyen»* (som er en god indikator på mangfold og kvalitet) som et viktigere konkurransefortrinn. En naturlig videreutvikling av Barnebyen kan være styrking av tilbud og attraktiviteter for ungdom og studenter.
- *Styrke det sosiale perspektivet i boligutvikling og boliginnovasjon.* Boliger for alle er en viktig del av den sosiale bærekraften i byutviklingsaksen. En større variasjon i boligstruktur og boformer kan bidra til at flere kan bli boende i nærområdet gjennom ulike livsfaser og uavhengig av økonomisk evne.
- *Utvikle barnehager, skoler, møtesteder, aktiviteter etc. i byutviklingsaksen.* Skoler, barnehager, møtesteder, lekeplasser og fritidsaktiviteter i kort avstand fra boligene er potensielle viktige ressurser ut over primærfunksjonen. Dette betyr en mulighet for å utvikle/innovere bruken av disse funksjonene/ressursene. Velfungerende sosial infrastruktur er samtidig en viktig ressurs i markedsføring av byutviklingsaksen som bosted.
- *Utnytte bybåndet, planlagt stasjons-/knotepunktsutvikling, etablert bussvei, sykkelstasjoner mm. til å utvikle et funksjonelt og grønt mobilitetsilbud* (jf. kap. 4.1), som også kan legge grunnlag for at flere kan «frigjør seg» fra privatbilen.
- *Utnytte økt interesse for næringslokalisering i byutviklingsaksen.* Det kan ligge en mulighet til å få en mer målrettet lokalisering av ulike typer næring (jr. figur 5). Dette betyr også økt

vekt på å legge til rette for at virksomheter som kan bidra til å styrke bokvaliteter i byutviklingsaksen. Byutviklingsaksen kan med det bli attraktiv for arbeidstakere og kunder som benytter kollektivtransport og aktiv transport, og som ønsker et bredt tilbud i «nærhetsbyen». Økt fokus på «riktig næringer på riktig sted» kan også styrke *prosjekt/områdeutviklingen* i byutviklingsaksen, gi mer «skreddersydde» konsepter og funksjonsblanding mht. bolig, næring og offentlige funksjoner.

Legge premisser gjennom gjennomføringsorienterte tidligfaseprosesser

Selv med en samtlende visjon for byutviklingsaksen vil det være krevende å realisere prosjekt- og områdeutvikling med de ønskede kvaliteter. Gjennom å styrke tidligfaseprosessen vil forutsigbarhet for gjennomføring med bred måloppnåelse økes. Viktige fokus i tidlige faser er:

- *Mer omforent forståelse* av behov/etterspørsel herunder utvikling framover.
- *Økt tilfang av innspill og ideer* som gjør at de konsepter som det går videre med, blir mer gjennomtenke, får økt kvalitet og blir mer robuste.
- Sikre at det det går fra «smørbrøddlister» med ønsker og mål til beslutninger om strategiske konsepter/ bygrep, som både er innovative/bærekraftige og har et realistisk fundament (økonomisk, juridisk mv) for gjennomføring.
- Sikre bred medvirkning og økt tilslutning til valgte løsninger og slik gi mindre sannsynlighet for konflikter i senere faser (regulering, byggesak, mm.).
- *Nødvendig institusjonalisering* av videre prosess, f.eks. gjennom modeller for samarbeid/partnerskap, finansering, kommunikasjon og involvering av framtidige/nåværende beboere, mm. Dette kan sikre at kommunen har vurdert hele bredde av aktuelle virkemidler for å sikre innovative prosesser og boligkonsepter.
- Sikre en optimal bredde i botilbudet (boligtypologier og boformer) som ivaretar ulike alders- og brukergrupper, familiemønstre, livsfaser og økonomiske forutsetninger.
- Identifisere mulige pilotprosjekter rettet mot utvikling av innovative område- og boligkonsepter (herunder nye finanserings- og forretningsmodeller).
- Samarbeid om markedsføring som kan gi økt attraktivitet (market push).

Integrerte kommunale strategier

Kommunal utbyggingspolitikk er i stor grad avhengig av andre aktørers mulighet og vilje til å bidra med både kompetanse og ressurser i gjennomføring. Private utbyggere er ofte i en sterk forhandlingsposisjon i områdeutvikling gjennom rollen som grunneier, og den som sikrer finansieringen av utbyggingen. Ansvar for å sikre gode bærekraftige helhetsløsninger kan da bli for fragmentert.

Sandnes kommune har samtidig mulighet for å ta et utvidet ansvar for en helhetlig byutvikling med kvalitet i alle faser. Et slikt helhetlig ansvar vil også legge grunnlag for mer målrettet bruk av virkemidler for å sikre både ønsket bytransformasjon og boliginnovasjon. Behovet for å sikre koordinerte prosesser vil øke med økt grad av kompleksitet mht. eiendomsforhold, interesser, målsetting mm.

Fokus på helhetlige grep vil kreve at kommunen operasjonaliserer sin samlede kapasitet som samfunnsaktør. Dette betyr blant annet å sikre samspill mellom kommunens ulike roller og virkemidler. Samtidig kan en slik aktiv rolle bidra til at det skapes økt interesse blant markedsaktørene for å transformere større og komplekse områder i byutviklingsaksen.

Gjennom å etablere «plattformer» for utvikling kan det derfor gis økt forutsigbarhet for langsiktig måloppnåelse, og samtidig sikres fleksibilitet til å konkretisere og realisere prosjektet gjennom ulike utbyggingstrinn. Dette kan igjen skape økt interesse for utvikling og tilflytting til byutviklingsaksen.

Når det gjelder samspillet mellom bolig- og næringsutvikling har Sandnes en viktig mulighet gjennom å se virkemidler og strategier for nærings-, bolig- og byutviklingspolitikken i sammenheng. Et styrket fokus «på tvers» kan f.eks. bidra til en samlet sett mer optimal eiendomsportefølje (helhetlig eiendomsstrategi) som kan gi samlet sett styrket måloppnåelse.

Samtidig kan en slik endring også legge grunnlag for styrket lønnsomhet for de økonomiske aktørene som er involvert i område-, eiendoms- og boligutvikling.

En integrert tilnærming kan ut fra dette gi Sandnes kommune mulighet til å fokusere både på:

- Tilbudssiden, eller hvordan preferanser i markedet skal tilfredsstilles (market pull).
- Etterspørselssiden, eller påvirke framtiden bolig- og områdeutvikling (market push).

Spesielt det siste kan bidra til at etterspørsel dreies i retning av totalt sett mer bærekraftige løsninger.

6 Strategier for gjennomføring

Kommunen har et helhetlig ansvar for lokalsamfunnsutviklingen, og kommunens oppgaver og roller griper inn i mange samfunnsprosesser. Kommunen er dermed også en nøkkelaktør i arbeidet med bytransformasjon og boliginnovasjon i byutviklingsaksen. Det krever at kommunen utnytter sin samlede kapasitet gjennom et samspill mellom kommunens ulike roller og virkemidler. Vi legger til grunn at gjennomføring av bytransformasjon og boliginnovasjon krever et bevisst forhold til at:

- Bytransformasjon i byutviklingsaksen er en kompleks prosess som krever en *strukturert tilnærming*
- Kommunen som *forvaltningsmyndighet* sikrer først og fremst *rammer* for transformasjon av byutviklingsaksen.
- Kommunen som *samfunnsutvikler og økonomisk aktør* har i tillegg et bredt spekter av virkemidler for å fremme ønsket utvikling av byutviklingsaksen.
- Sandnes kommunes *strategi for bytransformasjon og boliginnovasjon* bør ut fra dette bygge på et koordinert samspill mellom kommunens ulike virkemidler.

6.1 Byutvikling som strukturert prosess

Det samlede utfordrings- og mulighetsbildet betyr at det blir stadig viktigere at Sandnes kommune har en strategi for å sikre gjennomføring av byutvikling (byutvikling fra A til Å). Det er derfor viktig å legge til grunn en forståelse for by-, område- og prosjektutvikling som komplekse prosesser både når det gjelder:

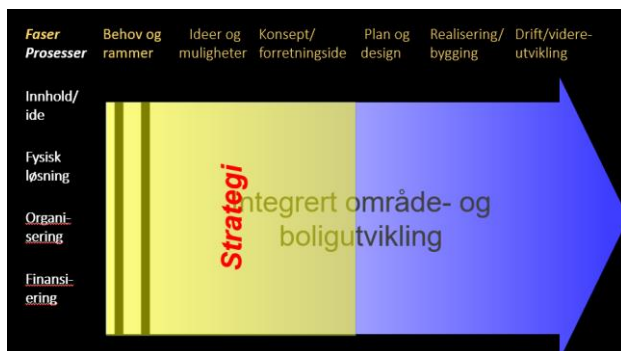
- *Hva* som skal utvikles (innholdskonsept og fysiske/tekniske løsninger).
- *Hvordan* utviklingsprosesser skal gjennomføres (organisering og finansiering).

Dette betyr at det er behov for stor grad av *presisjon og systematikk* i arbeidet med å realisere byutvikling med bred måloppnåelse (total kvalitet). Figur 19 viser ulike faser i bytransformasjon/ boligutvikling, og hvordan dette også henger sammen med de hovedprosesser som bør ivaretas (og sikre både «hva» og «hvordan»). I praksis betyr det å sørge for at det arbeides fram et helhetlig beslutningsgrunnlag som gjør at hver fase leder fram til et tilstrekkelig bredt (og i nødvendig grad omforent) mandat for neste fase.

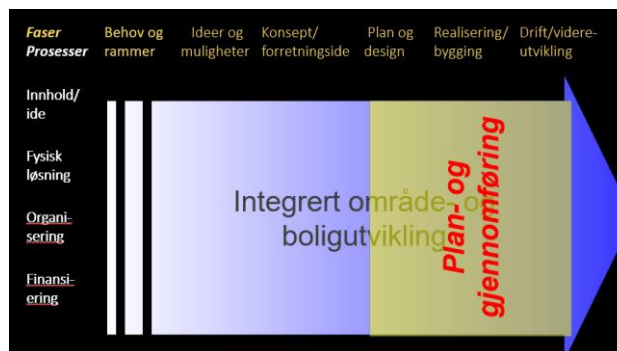


Figur 19: Integrert område og boligutvikling. Illustrasjon: Insam as.

Figur 20 og 21 illustrerer dette som en prosess som har to hovedfaser. Først en avklaring av strategi, dvs. et helhetlig konsept (figur 20). Deretter en plan- og gjennomføringsfase basert på vedtatt konsept. (figur 21).



Figur 20: Strategi eller konseptfasen i områdeutvikling.



Figur 21: Plan- og gjennomføring av helhetlige konsepter.

Nedenfor beskrives hvordan man i hver fase kan legge grunnlag for områdeutvikling, bytransformasjon og boliginnovasjon som både er

- Stedstilpasset (for hele eller deler av byutviklingsaksen)
- Sikrer realistiske vurderinger
- Samtidig legger grunnlag for innovative og bærekraftige boligkonsepter.

Behov og rammer

Fortetting og transformasjon bør bygge på tydelige og førende politiske rammer. Dette betyr at det i den første innledende fasen er viktig at Sandnes kommune beskriver behov og fastsetter rammer.

Et naturlig utgangspunkt for fastsetting av rammer er kommunens ambisjonsnivå og målsettinger (jfr. kap. 3), som samtidig tilpasses og konkretiseres for det aktuelle området/ boligutviklingsprosjekt. I denne fasen kan også områder som vurderes å ha et potensial avklares, og som Sandnes kommune skal prioritere videre ide- og konseptutvikling.

Avklaringer i denne fasen knyttes til føringer lagt i kommuneplanen (samfunnsdel og arealdel) og evt. i kommunens økonomiplan (evt. andre relevante økonomiske føringer). Samtidig bør det fattes vedtak som i størst mulig grad er tilpasset de aktuelle områder som er forankret å gå videre med. F.eks. kan det avklares i hvilken grad det er ønskelig å se bolig- og næringsutvikling i sammenheng, f.eks. ved å legge til rette for relokalisering av næring/ etablering av ny næring.

Avklaring av rammer vil legge et godt grunnlag for at neste fase (ideer og muligheter) kan ha både kreative og åpne/demokratiske prosesser med involverte aktører og/eller innbyggere.

Ideer og muligheter

I denne fasen sikres at ideer og innspill fanges opp fra aktuelle utviklere, innbyggere og andre aktuelle aktører/partner. Fasen rettes inn mot å synliggjøre mulighetsrom og potensialer både når det gjelder «hva» og «hvordan». Med andre ord kan det etableres et bredt grunnlag for at det i neste fase tas stilling til et konsept med best mulig samlet måloppnåelse. Resultatene fra idefasen vil samtidig bidra til å avklare hvordan videre arbeid (konseptavklaring) skal skje.

Konseptavklaring

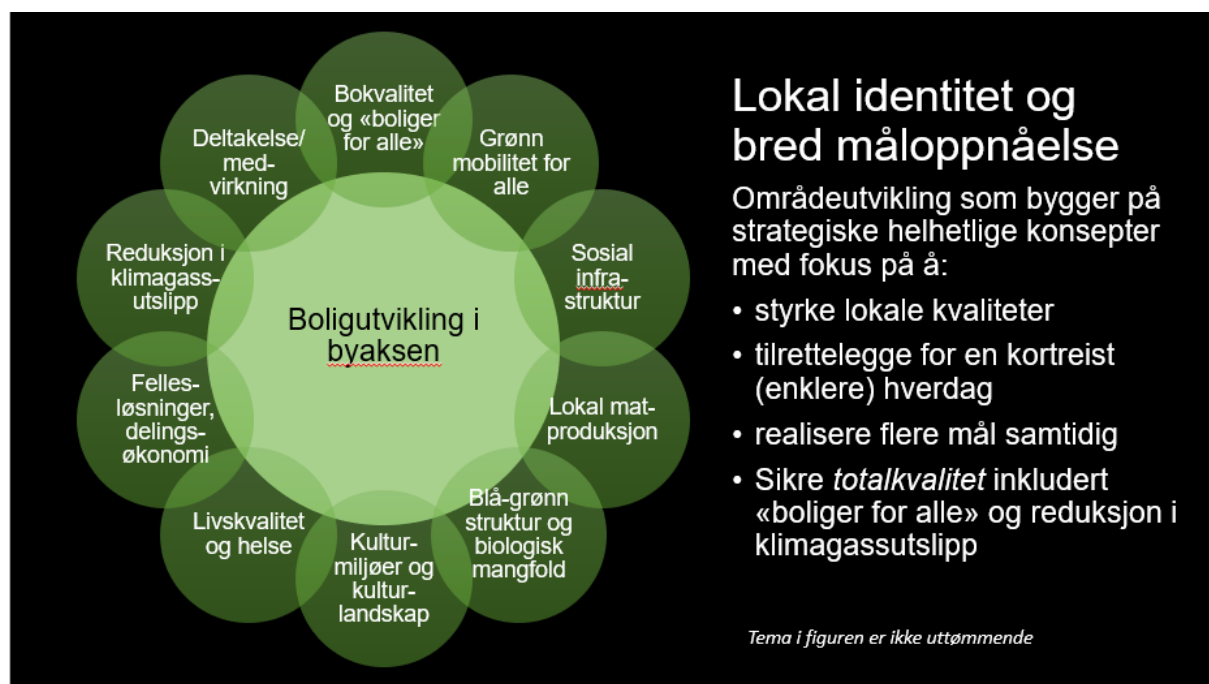
Målet med denne fasen er å etablere et helhetlig beslutningsgrunnlag (strategisk plattform) for større prosjekter/områdeutvikling. Fasen er spesielt viktig for å sikre at alle perspektiver/aspekter er ivaretatt, og vil ofte lede fram til strategiske beslutninger som sikrer en plattform for neste fase.

Fasen vil utforske potensialet for vinn-vinn løsninger og synergieffekter, og sikrer at mål/intensjoner/profil for prosjektet/området knyttes opp mot konseptuelle fysiske grep (grunnlag for plan/design).

Samtidig avklares økonomiske forhold (kostnads-/verdistigningspotensialet) og fasen leder også fram til en organisering av videre arbeid/gjennomføring/delprosesser og økonomiske forutsetninger, herunder vurderinger av bruk av utbyggingsavtaler.

Konseptfasen gjennomføres før det tas planinitiativ (etter PBL) med sikte på (område)regulering. Dette er særlig viktig for områder med flere grunneiere for å unngå posisjonering og suboptimalisering før det er tatt beslutning om konsept (strategi) for området.

Særlig for områder og prosjekter hvor bred måloppnåelse er viktig å sikre (slik det er illustrert i figur 22) er det viktig at det strategiske grunnlaget er avklart før den formelle planprosessen.



Figur 22: Prosjekt med bred måloppnåelse. Illustrasjon: insam as

Et viktig resultat av konseptfasen er avklaring av *hvordan* gjennomføring skal sikres, f.eks. om det skal skje gjennom et felles prosjekt eller et dedikert selskap. Finansielle avklaringer vil derfor inngår i konseptfasen. Dette betyr at konseptfasen også leder fram til samarbeidsavtaler mellom involverte parter.

Konseptfasen er spesielt viktig for å avklare hvilke kommunale virkemidler som er aktuelle. Avklaringene kan også innebære en samordning internt mellom kommunale ansvarsområder om felles mål, slik at f.eks. boligsosiale satsinger og kommunale investeringer inngår som en del av kommunen virkemiddelbruk. Kommunens samlede engasjement bør derfor avklares gjennom konseptfasen. Dette inkluderer økonomiske forpliktelser og risiko, og tilsvarende potensiale for samlet verdiskaping (både samfunnsmessig og økonomisk) for Sandnes kommune.

Der hvor Sandnes kommune har (eller kan få) eierposisjoner kan det vurderes hvordan utbyggingen skal organiseres og hvilken forretningsmodell som skal legges til grunn. Det kan f.eks. vurderes om det er hensiktsmessig å etablere et selskap som sikrer videre planlegging og gjennomføring av området/prosjektet.

Også i områder hvor det ikke er aktuelt at Sandnes kommune har en rolle i plan- og gjennomføringsfasen kan kommunen spille en viktig rolle i konseptfasen ved å legge til rette for utbygger-/grunneiersamarbeid.

Fasen bør lede fram til vedtak i kommunestyret hvor det tas stilling til et helhetlig konsept, og Sandnes kommunes samlede engasjement knyttet til det aktuelle prosjekt/område.

Plan og design

I denne fasen konkretiseres omforent konsept, og detaljerte rammer for bygg/anlegg/fysiske tiltak. Fastsettes. Fasen er særlig viktig for å sikre kvalitet i løsninger (innovasjon og bærekraft), og øke forutsigbarheten i de økonomiske analyser. Fasen gir f.eks. mulighet for å utforme løsninger som gir bærekraftige boliger for alle, og sikre et grønt mobilitetsstilbud. Samtidig kan det gi grunnlag for samarbeid med andre aktører som f.eks. Kolumbus som mobilitetsaktør.

Fasen omfatter også (design av) avtaler, ansvar, roller og økonomiske forpliktelser f.eks. om gjennomføring av felles infrastruktur (utbyggingsavtaler, samarbeidsavtaler, etc.). Samtidig vil kommunen som planmyndighet legge rammer for prosjekter gjennom aktiv bruk av reguleringsbestemmelser og retningslinjer, som skal sikre nødvendig kvalitet i de løsninger som velges.

Realisering/ drift og videreutvikling

Fortetting og transformasjon kan kreve driftsmodeller som er sosialt inkluderende eller på andre måter bidra til bærekraftig løsninger. Dette gjelder f.eks. drift og videreutvikling av fellesarealer og andre delingsressurser, som takterrasse, dyrkingsareal, lekeareal, fellesrom og delingsløsninger for bil og sykkel, etc.

6.2 Kommunen som forvaltningsmyndighet

Planleggingsparadokset

Med utgangspunkt i det beskrevne utfordrings- og mulighetsbildet er det relevant å reflektere over om «planleggingsparadokset» (dvs. planlegge og styre mye og stramt) kan minske muligheten til å oppnå kommunens viktigste målsettinger. Et paradoks er at gjennom detaljerte føringer kan forutsigbarhet sikres, men samtidig avskjære mange muligheter til nytenking og innovasjon.

Endringer i boligplanlegging fra tradisjonelle eneboligfelt til et større mangfold av boligtypologier og boformer i byutviklingsaksen, stiller kommunen ovenfor nye utfordringer. Foredling/omforming av områder er i stor grad prosjektbasert, mens planverktøyet gjennom PBL er fra en tid preget av feltutbygging og kommunal planlegging.

Sandes er en typisk kommune hvor feltutbygging er en type planlegging som lenge har fungert godt der kommunen har sikret tilpasset institusjonalisering (Sandnes Tomteselskap). Økt fokus på å styrke kvaliteter i byutviklingsaksen i Sandnes gjennom fortetting transformasjon, kan gi samfunnsmessig og økonomisk verdiskaping. Samtidig stiller kompleksiteten i byutviklingsaksen større krav til prosess og omforente helhetlige konsepter (jf. kap. 5.1).

Kommuneplanens arealdel

Sandnes kommune er i prosess med å revidere kommuneplanens arealdel. Det er en nær sammenheng mellom rammer som legges på kommunenivå og rammer for prosjekt- og områdeutvikling (jfr. pkt. 6.1). Samtidig må ikke kommuneplanen gå for langt i å avklare løsninger og prosesser som er hensiktsmessig på områdenivå (konsept- og plan/designfasen).

F.eks. kan prematurlt fastsatt parkeringsnorm hindre etablering av velfungerende bærekraftige mobilitetsløsninger fremfor å bruke parkering som et av flere virkemidler for omstilling til grønn mobilitet.

Dette betyr at arealdelen kan gjøres mindre detaljert, men samtidig gi robuste rammer for enkeltprosjekter og områdeutvikling. Gjennom dette kan det stimuleres til kunnskapsutvikling og samarbeidsdrevet innovasjon før rammene for et utbyggingsprosjekt settes. F.eks. kan krav om utvikling av en mobilitetsstrategi være langt bedre enn fastsetting av lite fleksible parkeringsnormer.

I arealdelen er det viktig at byutviklingsaksen gis tydelig prioritet som utviklingsområde. Sandnes kan også formulere ambisiøse mål som støtter opp under transformasjon i byutviklingsaksen. F.eks. mål om å være en arealnøytral kommune ved å fortette og transformere allerede utbygde områder, framfor å bygge ned natur og matjord. Dette er samtidig føringer som vil skape forutsigbarhet for kommersielle aktører. Tilsvarende gjelder en tydelig prioritering av foredlingsområder (fortetting/transformasjon). Det kan også formuleres mer presise forventninger og krav til bærekraft i både konseptutvikling og i forbindelse med plan- og byggesaker.

Kommuneplanens arealdel har med dette et betydelig potensial for å bli kraftfullt virkemiddel for bytransformasjon og boliginnovasjon i byutviklingsaksen.

Forutsigbarhetsvedtak

I kommuneplanens arealdel kan det hjemles bestemmelse om at det kan inngås utbyggingsavtale i tråd med *forutsigbarhetsvedtak* (pbl. §11-9). Sammen med behandling av kommuneplanens arealdel kan det dermed fattes et forutsigbarhetsvedtak som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens *forventninger* til avtalen (jfr. Plan- og bygningsloven § 17-2).

Innholdet i et forutsigbarhetsvedtak *kan styrke sammenhengen mellom fasene i «byutvikling fra A-Å» (jf. kap. 5.1) ved at det skapes klare forventninger til hva som skal reguleres gjennom reguleringsbestemmelser og utbyggingsavtalen.* Det ligger et potensial for å innlemme tiltak/hensyn som kan bidra til å ramme realisering av kommunens målsettinger.

Utbyggingsavtaler

En utbyggingsavtale er: *«En avtale mellom kommunen og utbygger om utbygging av et område som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet, og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan»* (PBLs definisjon, §17-3). Utbyggingsavtaler er en frivillig avtale og et bindeledd mellom en reguleringsplan og gjennomføring av planen, og gir kommunen en mer aktiv rolle i tilrettelegging og gjennomføring av utbyggingsprosjekter. Utbyggingsavtalers funksjon er:

- Sikre kvalitet i fortetnings- og transformasjonsprosjekter ved at nødvendig offentlig infrastruktur sikres finansiert og opparbeidet.
- Bidra til at utbygging skjer i henhold til de intensjoner som er nedfelt i kommunens utbyggingspolitikk og arealplaner.
- Sikre økonomisk bidrag fra utbygger til nødvendig kommunal infrastruktur, eller at utbygger selv bygger hele eller deler av infrastrukturen etter avtale.
- Sikre utbyggeres mulighet til å få igangsettingstillatelse, selv med svært omfattende rekkefølgebestemmelser.

Utbyggingsavtalen kan inneholde *«utfyllende presiseringer og suppleringer av forhold som er innenfor rammen av det planvedtaket omfatter»* (PBL § 17-3). Dette betyr at det kan tas inn avtalepunkter i utbyggingsavtalen knyttet til ivaretagelse av relevante temaer i utbyggingsprosjekter. Eksempler på dette er:

- Sosiale boformer

- Grønn mobilitet, bilpoolordning
- Energikilder og -systemer
- Ivaretagelse av stedeegne arter og vegetasjon
- Fossilfrie anleggsplasser
- Forbildeprosjekter knyttet til f.eks. boformer, grønn mobilitet, klima/miljø

Det vurderes ut fra dette å være et betydelig potensial for å utvikle bestemmelser, både i reguleringsplan og utbyggingsavtale, som i større grad enn i dag stimulerer til innovasjon og bærekraftig omstilling.

Sandnes kommune vedtok et prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler i 2006 (arkivsak 200603700). Dette vedtaket vurderes som modent for fornying siden dagens samlede utfordrings- og mulighetsbilde er betydelig endret siden dette vedtaket ble fattet.

Andre forvaltningsmessige virkemidler

Et annet mulig virkemiddel for bytransformasjon er urbant jordskifte, som iht. PBL § 3-30 er basert på at *jordskifteretten kan fordele planskapt netto verdiøkning mellom eiendommer som er omfattet av en reguleringsplan*. Dette forutsetter bl.a. vedtatt bestemmelse i reguleringsplan om fordeling av planskapt verdi (PBL §12-7). Jordskifte har sine begrensninger, vurderes som et krevende virkemiddel og lite egnet til å stimulere til samarbeid om optimal (og kvalitativ god) utnyttelse på tvers av eiendomsgrenser. Erfaring med bruk er også liten. Urbant jordskifte som virkemiddel for bytransformasjon i byutviklingsaksen anses ut fra dette som lite aktuelt og er derfor ikke nærmere vurdert.

Kommunen har også på grunnlag av vedtatt reguleringsplan (PBL kap. 16) mulighet for å ekspropriere eiendom (i hovedsak om det foreligger tungtveiende samfunnsmessig grunner). Det vurderes som et lite aktuelt virkemiddel for bytransformasjon i byutviklingsaksen (utenom i helt spesielle situasjoner), og er ikke drøftet nærmere.

6.3 Kommunen som samfunnsutvikler og økonomisk aktør

Sandnes kommune som samfunnsutvikler og økonomisk aktør, kan ta i bruk en rekke virkemidler for å fremme ønsket utvikling i byutviklingsaksen. Prioritering av kommunale infrastrukturinvesteringer i prioriterte områder i byutviklingsaksen, kan bidra til økt investeringsvilje hos utbyggings- og næringslivsaktører i byutviklingsaksen og økt «innovasjonstrykk».

Aktiv bruk av virkemidler hos Sandnes kommune kan også rettes mot å utløse virkemidler eller bidrag fra andre aktører i ulike samarbeidskonstellasjoner. Dette kan både være statlige aktører, kommersielle aktører og andre aktører som kan ha en rolle i transformasjon og boliginnovasjon i byutviklingsaksen.

Tabell 1 viser ulike typer virkemidler som vurderes som aktuelle for Sandnes kommune å ta i bruk i forbindelse med bytransformasjon i byutviklingsaksen. Det legges til grunn at ansvaret for virkemidlene er fordelt på ulike kommunale enheter og funksjoner.

Tabell 1: Aktuelle virkemidler som Sandnes kommune som samfunnsutvikler og økonomisk aktør kan bruke for å fremme Sandnes kommunes mål for byutviklingsaksen.

Type virkemidler	Eksempler på bruk	Merknader
1. Økonomi/finansiering	<ul style="list-style-type: none"> - Tilskudd - Lån/forskuttering - Garantier - Eierskap - Utbyggingsavtaler, momsavtaler³ - Grønne lån - Husbankordninger⁴ - Leie-/eiermodeller (f.eks. leie til eie) 	Mer konkret drøfting av disse virkemidlene kan knyttes til strategiske vurderinger i kommunens økonomiplan, evt. også i mer langsiktige vurderinger av investeringer og finansiering.
2. Bruk av eiendomsressurser	<ul style="list-style-type: none"> - (Strategisk) kjøp av eiendom - (Strategisk) salg av eiendom - Makeskifte - Porteføljestyling - Erstatningsarealer og erstatningsbygg 	Eiendom utgjør et viktig virkemiddel for å oppnå flere samfunns mål på tvers av sektorer. Strategisk/helhetlig porteføljestyling kan derfor være et virkemiddel for bærekraftig omstilling og boliginnovasjon.
3. Bruk av formålsfunksjoner	<ul style="list-style-type: none"> - Lokalisering av kommunale bygg (skoler, barnehager, lekeplasser, idrettsanlegg, omsorgsboliger mm.) - Aktiviteter i regi av ulike kommunale virksomheter. - Aktivisering av brukere/beboere etc. 	Alle kommunale enheter representerer både «omsetning og aktivitet». Formålsfunksjoner kan derfor både tilføre kvaliteter til områder ut over å sikre basisoppgaver, og bidra til økonomisk bærekraft i områdeutvikling.
4. Organisering og styring	<ul style="list-style-type: none"> - Bruk av linjeorganisasjonen - Prosjektorganisering - Nettverk/forum - Foretak/selskap - Nye «verdikjeder» og prosessgrep/beslutningsprosesser - Interkommunalt samarbeid/IK 	Både valg av type organisasjon og mer konkrete utøvelse kan være virkemidler. F.eks. vil utøvelse av kommunens eierrolle være et virkemiddel. Det er på dette området erfaring fra mange ulike modeller.
5. Medvirkning og deltakelse	<ul style="list-style-type: none"> - Andre former for deltakelse/medvirkning - Andre måter å sikre dialog mellom aktørgrupper - Samarbeidsmodeller for ulike faser i verdikjeden - Markedsføring gjennom å «framsnakke», profilere, tiltrekke andre etterspørselsrettede tiltak (market push) - Involvering/deltakelse 	Medvirkning og deltakelse kan sees som en del av organiseringen av område- og boligutvikling, ut fra at organisering betyr ansvar og roller (i ulike faser), jf. figur. 19. Dette betyr også at organisering som tilpasses ulike faser på mer målrettet måte vil sikre god medvirkning.

³ Momsavtaler (kompensasjon) er en måte å redusere utbyggernes kostnader ved opparbeidelse av rekkefølgetiltak. I Sandnes bestemmer utbygger hvilken type avtale de ønsker:

- *Anleggsbidragsmodellen*: Utbygger betaler kostnadene fratrukket merverdiavgift. I Sandnes får utbygger i dag refundert 20% av momsen, 5% går i administrasjonsgebyr (og er et «tapsprosjekt» for kommunen slik den praktiseres). All fakturering går gjennom kommunen.
- *Justeringsmodellen* (ren momsavtale): Utbetalt over en 10 års periode, kommunen 40% og utbygger 60%.

Virksomhet utbygging har startet en prosess med kommunedirektøren med sikte på å endre praktiseringen.

⁴ Det kan f.eks. opprettes dialog mellom kommunen, utbygger og Husbanken for å vurdere muligheter for boligsosiale virkemidler i boligprosjekter. Alternative modeller for inngang til markedet, som f.eks. leie til eie, er også aktuelt å drøfte med utbygger.

Type virkemidler	Eksempler på bruk	Merknader
6. Avtalebasert samarbeid (avtaleloven)	<ul style="list-style-type: none"> - Intensjonsavtaler - Samarbeidsavtaler (bindende rammer) - Detaljerte avtaler (på mer konkrete felt) - Utbyggingsavtaler - Avtalestrukturer 	<p>Avtalene kan rettes inn mot hele eller deler av verdikjeden.</p> <p>Avtaler inngås med kommunen som privatrettslig aktør (ikke forvaltningsmyndighet)</p> <p>Kan utløse virkemidler hos avtalepartner(e) (spleiselag).</p>
7. Bruk av eierposisjon	<ul style="list-style-type: none"> - Eierstyring Tomteselskapet - Eierstyring av evt. andre foretak som har en rolle inn mot bytransformasjon og/eller boliginnovasjon. 	<p>Styring gjennom eierposisjon forutsetter vanligvis en etablert eierstrategi for selskap som ikke er en ren kommersiell aktør, men som også har samfunnsmessige mål.</p>
8. Markedsføring og kommunikasjon	<ul style="list-style-type: none"> - Bidra til at «opplevd» attraktivitet, boligpreferanse mm. endres på måter som fremmer kommunens mål 	<p>Påvirke etterspørsel og bidra til å «framsnakke» Sandnes og byutviklingsaksen.</p>
9. Kompetanseutvikling	<ul style="list-style-type: none"> - Ledelse av komplekse prosesser - Innovasjonsledelse - Omstillings- og bærekraftledelse - Arenaer for dialog 	<p>Kommuneorganisasjonen og politiske utvalg kan f.eks. utvikle sin kompetanse ved å etablere arenaer for dialog med utbyggere og innbyggere.</p>
10. Innovasjon og forskning	<ul style="list-style-type: none"> - Foregangsprosjekter og piloter for innovasjon og læring - Forskning for å utvikle ny kunnskap 	<p>Dette kan også gjøres gjennom nettverk, programmer eller prosjekter med andre kommuner.</p>

6.4 Strategier for bytransformasjon og boliginnovasjon

Med strategi menes den kombinasjoner av virkemidler (virkemiddelpakker) som Sandnes kommune legger til grunn for å realisere kommunes ambisiøse målsettinger for byutviklingsaksen. Med utgangspunkt i mulige kommunale virkemidler (jf. tabell 1) er det valgt å beskrive alternative hovedstrategier eller virkemiddelpakkersom i tabell 2.

Tabell 2: Alternative strategier for Sandnes kommune for å sikre gjennomføring av bytransformasjon og boliginnovasjon i byutviklingsaksen.

Strategi	Beskrivelse, styrker og svakhet
1. Rammestyring	<p><u>Beskrivelse:</u> Aktiv bruk av forvaltningsrollen. Kreativ/innovativ bruk av kommunens hjemler for å sikre ønsket kvalitet både når det gjelder prosess og innhold. F.eks. bruk av reguleringsbestemmelser og utbyggingsavtaler (som antall/type/størrelse/kvalitet boliger, fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris, tiltak, ansvar for finansiering og utbygging av felles infrastruktur, vilkår ift. klima og miljø som grønn mobilitet/bildeling, energisystemer, innovasjon, biologisk mangfold, etc.)</p> <p><u>Styrke:</u> Tydelig og avgrenset kommunal rolle.</p> <p><u>Svakhet:</u> Kan gjøre andre roller som kommunen kan ta for lite vektlagt. Betydelig begrensninger og hva det er hjemmel for å rammestyre.⁵ Dårlig egnet til å håndtere kommunen som «partner» pga. at det er krevende/uheldig å kombinere rollen som forvalter og partner/forhandler.</p>
2. Kvalitetssikring	<p><u>Beskrivelse:</u> Styrke rutiner m.m. mellom kommunens ulike enheter og funksjoner med sikte på at det ikke er spørsmål som ikke blir drøftet eller håndtert. Dvs. hindre at problemstillinger «faller mellom stolene».</p> <p><u>Styrke:</u> Kan gjøres «planmessig» og integreres i dagens systemer. Sikres gjennom «fullført saksbehandling». Kan sikres ytterligere gjennom samarbeidsfora.</p> <p><u>Svakhet:</u> For svak mekanisme til å sikre ledet samhandling og nødvendig dynamikk (spesielt i komplekse prosesser) fra «A-Å» (jfr. figur 19).</p>
3. Integrasjon	<p><u>Beskrivelse:</u> Styrke byutvikling fra A-Å gjennom dedikert koordineringsansvar i linje (prosjektenhet med fullt koordineringsansvar). Fokus på strategisk område- og eiendomsutvikling.</p> <p><u>Styrke:</u> Kan sikre alle relevante perspektiv, koordinert ressurs-/virkemiddelbruk og behov for innovasjon/omstilling. Styrker basisorganisasjonen strategisk. Etablere og sikre koordinert og tilpasset gjennomføring.</p> <p><u>Svakhet:</u> For lite fleksibelt og tilpassningsdyktig for å utvikle tilpassede løsninger. For svakt mandat til å realisere potensiell økonomisk verdiskaping. Mangel på økonomiske virkemidler om ikke dette er forankret i en enhet med nødvendig budsjett.</p>
4. Omdømmeutvikling	<p><u>Beskrivelse:</u> Systematisk kommunisere strategi, fortrinn, mulighet og profil for byutviklingsaksen i Sandnes. Tilpasset omdømme og markedsarbeid til aktuelle prosjekter og satsninger.</p> <p><u>Styrke:</u> Sandnes blir tydelig på mål/visjon/profil utad.</p>

⁵ Plan og bygningsloven (PBL) gir kommunen et beskjedent handlingsrom (Nordahl 2013, 2018). Kommunal- og moderniseringsdepartementet utreder imidlertid om loven skal endres slik at det blir anledning for kommunene å stille krav til disposisjonsform i nye prosjekter (leie, sameie, borettslag, skreddersydde boligtilbud som leie-til-eie, deleier etc.).

Strategi	Beskrivelse, styrker og svakhet
	<p><u>Svakhet:</u> Overskygger behovet for konkrete løsninger både mht. prosess og innhold (for mye «prat»).</p>
5. Være pådriver og katalysator	<p><u>Beskrivelse:</u> Aktiv rolle i å initiere og drive utviklingsprosesser rettet mot å realisere mål/visjon for byutviklingsaksen (utviklings- og «visjonsprosjekter»).</p> <p><u>Styrke:</u> Bidrar med en rolle som ofte mangler, og kan støtte opp under viktige initiativ. Aktiv i prosjekter med kommunale og/eller samfunnsmessig funksjoner.</p> <p><u>Svakhet:</u> Får for svakt fokus på å sikre kommunes/lokalsamfunnets interesser. For svakt knyttet opp mot øvrig kommunal virkemiddelbruk. Mangler mandat og ressurser som operativ gjennomføringsorganisasjon.</p>
6. Samfunnsbedrift	<p><u>Beskrivelse:</u> Selvstendig virksomhet som skal sikre både samfunnsmessige mål og mål om økonomisk verdiskaping for Sandnes kommune.</p> <p><u>Styrke:</u> Kan kombinere ulike virkemidler for måloppnåelse på en effektiv måte og tilpasse organisering i hhv «samfunnsprosjekter» og «eiendomsprosjekter». Kan koordinere og driver utviklingsprosesser fra A-Å i samspill med både kommersielle aktører og andre aktører/innbyggere. Fokus på kvalitet, framdrift og økonomi.</p> <p><u>Svakhet:</u> Kan få en for uklar rolle/mandat ift. kommunen som helhet. Kan blir krevende å koordinere ift. kommunes samlede økonomi og porteføljestyring.</p>
7. Kommersialisering	<p><u>Beskrivelse:</u> Etablering av virksomhet som er rettet mot økonomisk verdiskaping og med mulighet til å inngå avtaler både med kommersielle og ikke-kommersielle aktører.</p> <p><u>Styrke:</u> Et tydelig fokus på økonomisk verdiskaping og stor grad av fleksibilitet. Avtaler tilpasset det enkelte område og prosjekt. Gir potensiale for utbytte som kan brukes til byutvikling.</p> <p><u>Svakhet:</u> For frikoblet fra kommunen og risiko for «suboptimalisering». Krevende å kombinere med å være verktøy for «samfunnsnytte».</p>

6.5 Vurderinger

Det vurderes å være spesielt viktig at:

- Kommunen legger *rammer* gjennom kommuneplanens arealdel som fremmer bærekraftig bytransformasjon.
- Kommunen utvikles som proaktiv *katalysator* for bytransformasjon og boliginnovasjon.
- Kommunen som *operativ eiendoms- og utviklingsaktør* ifm bytransformasjon.
- Lura sør, delområde 1 og 4, prioriteres som foregangsområde (pilot) for bytransformasjon og boliginnovasjon

Kommuneplanens arealdel og rammer for byutviklingsaksen

Føringar som vil styrke bytransformasjon i byutviklingsaksen er:

- Tilrettelegge for relokalisering av næringsvirksomhet i byutviklingsaksen som ikke anses å styrke områdeutvikling til områder utenfor byutviklingsaksen. I første omgang gjøre en konkret gjennomgang av næringsvirksomheter for å påskynde relokalisering.
- Prioriterer områder hvor det er ønskelig å initiere/forsterke områdeutvikling, og som kan være styrende for bruk av kommunens virkemidler.

Konklusjon:

Sandnes kommune bør i arbeidet med arealdelen konkretisere føringar som legger til rette for bytransformasjon med bred måloppnåelse i byutviklingsaksen.

Kommunen som katalysator for bærekraftig kommuneutvikling.

Som samfunnsutvikler kan kommunen ta en avgjørende lederrolle, sikre en organisering av arbeidet som gir tverrsektorielle løsnings og bred måloppnåelse. Dette krever en sterk og strategisk fundert koordinering av kommunens ulike virkemidler og roller, herunder samspill med mer selvstendige enheter (KF, IKS, kommunalt eide AS mv).

Det vurderes derfor som viktig at Sandnes kommune tar «en aktiv rolle» i *hele utviklingsløpet* for bytransformasjon og boliginnovasjon i byutviklingsaksen. Inkludert i dette er å sikre et koordinert, innovativt og målrettet samspill mellom både aktører og virkemidler/ressurser. Utfordringen blir å institusjonalisere kommunens arbeid med integrerte utviklings- og gjennomføringsprosesser.

Spesielt vurderes det som viktig at Sandnes kommune tar en ledende og proaktiv rolle som katalysator for byutvikling fra A til Å (jf. kap. 6.1). Det betyr at kommunen tar ansvar for at det initieres, fasiliteres, koordineres og ledes prosesser som legger grunnlag for byutvikling med kvalitet, og rettes mot å sikre:

- Et bedre samspill mellom utviklings- og gjennomføringsprosesser.
- Et bedre koordinert samspill mellom kommunens ulike virkemidler/ressurser og de behov/mål som Sandnes kommune har for byutviklingsaksen.

Som katalysator for byutvikling vil Sandnes kommune:

- Igangsette tiltak som kommunen selv har myndighet og midler til å gjennomføre gjennom initiativ overfor stat og private.
- Være «leading partner» i arbeidet med å initiere, medvirke, delta og samarbeide med både utviklere og andre samfunnsaktører.
- Sikre operativ og koordinert gjennomføring av prosjekter.
- Sikre kvalitet ved at kommunes mål får «avtrykk» både i de fysiske omgivelser og de sosiale kvalitetene.

Dette vil kreve en profesjonell håndtering (ledelse, koordinering, fasilitering) for å sikre helhetlige grep og koordinerte prosesser.

Konklusjon:

Sandnes kommune bør vurdere hvordan ansvar for å være proaktiv katalysator for bærekraftig kommuneutvikling organiseres. En slik funksjon vil være særlig nyttig for å initiere prosesser rettet mot bytransformasjon og boliginnovasjon i byutviklingsaksen.

Kommunen som eiendoms- og utviklingsaktør

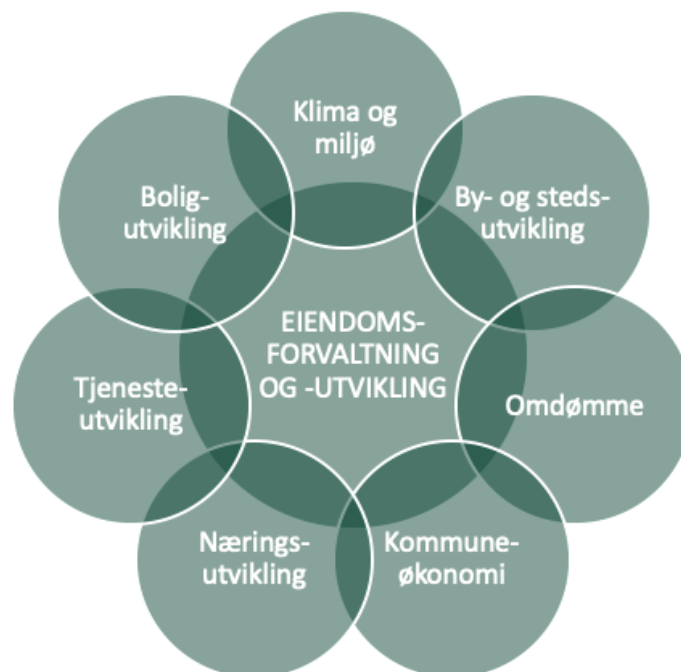
Sandnes kommunes tomter og bygninger (formålsbygg) er en svært viktig støttefunksjon og innsatsfaktor i tjenesteproduksjonen. Eiendommer er også en viktig ressurs som katalysator og strategisk virkemiddel i en bærekraftig by- område- og boligutvikling, og kan bidra til å oppfylle kommunens mål på tvers av sektorer. Dette betyr at en helhetlig tilnærming til ressurser og ansvar knyttet til eiendomsutvikling, kan styrke mulighetene for strategisk porteføljestyling av Sandnes kommunes samlede eiendomsmasse.

Utfordrings- og mulighetsbildet (jf. kap. 5) og gjennomgangen av virkemidler og strategier, tyder på at Sandnes kommune har et potensial for å etablere en mer optimal organisering (modell) av kommunen som operativ eiendoms- og utviklingsaktør i bytransformasjon, områdeutvikling og boliginnovasjon.

En organisering som tilpasses dagens utfordring- og mulighetsbilde, vil legge grunnlag for en optimal samfunnsmessig verdiskaping forstått som å:

- Sikre *effektiv og koordinert gjennomføring* av prosjekter (fra A til Å) på vegne av Sandnes kommune.
- Sikre *bred måloppnåelse* (total kvalitet) herunder bidra til samfunnsmessig ønskede ringvirkninger (næringsutvikling, oppvekstmiljø og miljøkvalitet mv) både innenfor eget prosjektområde og for kommunen totalt sett.
- Sikre Sandnes kommune en rimelig andel av den *økonomiske verdiskaping* (og særlig de «planskapt» verdier), samt begrense egen andel av kostnader knyttet til det enkelte bytransformasjons- og områdeutviklingsprosjekt.

Dette betyr at det bør vurderes å samle og målrette både ressurser, virkemidler og kompetanse som kreves for å realisere ønsket verdiskaping (jfr. figur 23).



Figur 23: Aktuelle tema og interesser i kompleks områdeutvikling.

I en slik prosess vil det være hensiktsmessig å vurdere om, og i så fall hvordan, Sandnes Tomteselskap KF (ST) kan utvikles til et virkemiddel i bytransformasjon og boliginnovasjon. Dette vil sikre grunnlag for en oppdatert eierstrategi for ST, og samtidig sikre bruk av de erfaringer fra sentrumsutviklingsprosjekter som ST på vegne av Sandnes kommune har hatt en rolle i.

Kommunalt eierskap til tomtegrunn er samtidig et kraftfullt virkemiddel for å fremme boligstrategiske mål og klimavennlig by- og arealutvikling. Det må vurderes hvordan det kan etableres et optimalt grensnitt mot Sandnes Eiendom som ivaretar kommunens behov for formålsbygg (skoler, barnehager, helse- og omsorgsbygg, administrasjonsbygg mm), samt boligmassen som kommunen disponerer. *Tilrettelegging* for utbyggingsavtaler (jfr. kap. 6.2) er også en funksjon som bør knyttes sammen med andre operative oppgaver relatert til områdeutvikling og bytransformasjon.

I vurderingen av en framtidig modell vil det også være naturlig å vurdere forholdet til etablerte samarbeidsfora, samt evt. andre relevante samarbeidspartnere i område og eiendomsutvikling.

Konklusjon:

Det anbefales at Sandnes kommune igangsetter en prosess for å avklare framtidig modell for (organisering av) kommunen som operativ aktør i bytransformasjon/områdeutvikling fra «A til Å».

Foreslåtte virkemidler og strategi for bytransformasjon (jf. tabell 1 og 2) brukes som utgangspunkt for å utforme mandat for en slik prosess.

Det legges til grunn at prosessen belyser modeller basert både på et styrket ansvar i Sandnes kommune (linje/stab), bruk av foretaksmodellen (KF eller AS) og/eller styrket interkommunalt samarbeid.

Lura som foregangsområde for områdetransformasjon

Bruk av Lura som «pilot» for bytransformasjon og boliginnovasjon, vil gi Sandnes kommune mulighet for praktisk erfaring med kompleks stedsutvikling «fra A til Å». Når det gjelder avgrensning av utviklingsområdet anbefales at det tas utgangspunkt i Lura sør, delområde 1 og 4. Se beskrivelse i vedlegg 1.

Området ligger innenfor prioritert byutviklingsakse og innenfor influensområdet for regional bussvei og fremtidig togstasjon på Lura. Samtidig har området et mangfold av utfordringer og aktører. Det vil også være en god anledning til å vurdere og/eller teste ut aktuelle virkemidler og strategier (jf. tabell 1 og 2).

At pilotområdet er komplekst underbygger at det kreves en utviklingsprosess hvor en rekke spørsmål/interesser sees i sammenheng (jfr. figur 22) og håndteres både «i tid og rom». Sandnes kommune bør initiere og ta eierskap (leading partner) til en slik utviklingsprosess. Kommunen kan sikre en hensiktsmessig involvering av både utviklere/grunneiere, innbygger og andre relevante aktører.

Gjennom en reell områdeutvikling kan Lura fungere som et «urbant laboratorium» (living lab) hvor både plangrep og mer konkrete løsninger og arbeidsformer kan testes ut i praksis. Området anses som godt egnet til å synliggjøre mulighets- og handlingsrom og en koordinert kommunal virkemiddelbruk for bred måloppnåelse (grønn mobilitet og «hverdagslogistikk», barne-/aldersvennlighet, sosial infrastruktur, bærekraftig energi, teknisk infrastruktur, nye forretningskonsepter og deling- og sambruksløsninger.

Når det gjelder boliginnovasjon kan det vurderes mulighet for å etablere nye leie-/eiermodeller, bruk av startlån fra Husbanken som virkemiddel, gjøre avtaler om kommunal disponering eller tilvisnings- og tildelingsavtaler for boliger, mm. Dette kan knyttes opp mot utvikling av nye boligkonsepter tilpasset ulike alders- og brukergrupper, familiemønstre og livsfaser, og økonomiske forutsetninger.

Området er godt egnet til å gi Sandnes kommune et styrket grunnlag for å ta stilling til, og teste ut praksis, framtidig organisering av arbeidet med bytransformasjon og boliginnovasjon (jf. omtale ovenfor). Gjennom en utviklingsprosess i Lura kan Sandnes kommune også etablere et bedre grunnlag for å vurdere bruk av utviklingsprosjekter som en måte å bidra til økt innovasjons- og forskningsaktivitet. I tillegg bidra til kompetanseutvikling gjennom «learning by doing».

Når det gjelder (ønsket) næringsutvikling i området kan mer bærekraftig forretningsmodeller utvikles, f.eks. gjennom nye former for samarbeid mellom kommersielle aktører, frivilligheten og kommunen. Det vises til en nærmere beskrivelse av Lura området i vedlegg 2.

Konklusjon:

Det anbefales å etablere et prosjektmandat for første fase av et transformasjonsprosjekt for Lura sør, delområde 1 og 4. Utgangspunktet er et ønske om en prosess preget av samarbeidsdrevet innovasjon, og basert på dialog mellom aktører både fra offentlig sektor, næringsliv og frivillighet/innbyggere.

Første fase i Lura-prosjektet gjennomføres parallelt med Sandnes kommunes vurdering av framtidig organisering av den operative eiendoms- og utviklingsfunksjonen. Det legges til rette for at den nye organiseringen kan tas i bruk (fases inn) i Lura-prosjektet.

Referanser

- Asplan Viak (2021). Gjennomføringsstrategi for bybåndet Stavanger – Sandnes. Rapport for Rogaland Fylkeskommune 2021.
- Barlindhaug, R. A. Holm, H. Renå, B. I (2014a): Nordahl: Boligbygging i storbyene – virkemidler og handlingsrom. NIBR-rapport 2014:8 Norsk institutt for by- og regionforskning (sammen med Rolf Barlindhaug, Arne Holm og Helge Renå)
- Barter, P., 2013. "Cars are parked 95% of the time". Let's check!
<https://www.reinventingparking.org/2013/02/cars-are-parked-95-of-time-lets-check.html>, lastet ned november 2021
- IPBES-IPCC (2021). Biodiversity and Climate Change. Workshop Report.
- IPCC (2021). Climate Change 2021, The Physical Science Basis. Working Group I contribution to the Sixth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change.
https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg1/downloads/report/IPCC_AR6_WGI_Full_Report.pdf
- IPCC (Intergovernmental Panel on Climate Change). 2012. "Glossary of Terms." In: *Managing the Risks of Extreme Events and Disasters to Advance Climate Change Adaptation*, edited by V. Barros et al., 555–64. Cambridge, UK: Cambridge University Press.
- Mygland, R. (2016). Bodø hovedflyplass – utarbeidelse av statlig eiendomsstrategi. Erfaringsinnhenting utvalgte prosjekter. Insam 2016.
- Nordahl, B I, M. Ekne Ruud, J. W Føreland: Grunneiersamarbeid for gjennomføring av byutvikling. NIBR rapport 21/2019 (Samarbeid med WSP)
- Nordahl, B. I (2013) Convergences and Discrepancies between the Policy of Inclusionary Housing and Norway's Liberal Housing and Planning Policy. An institutional perspective. *Journal of Housing and Built Environment*. (JHBE vol. 28 issue 3, Springer).
- Nordahl, B. I (2018) Boligbygging og boligpolitikk: Plan- og bygningslovens trange handlingsrom. Kapittel 14 i Hanssen og Aarsæther (red) Evaluering av plan g bygningsloven - Bok 2: En lov for vår tid? Universitetsforlaget.
- Nordahl, B. I (2018): Verdøkning for de mange bekostet av noen få: Kritisk blikk på byrdefordeling ved kostnader til infrastruktur. Kapittel 10 i Hanssen og Aarsæther (red) Evaluering av plan g bygningsloven, bok 2: En lov for vår tid? Universitetsforlaget.
- Nordahl, B. I., R. Barlindhaug, A. Holm (2014b) Tilrettelegging for boligbygging, NIBR rapport 13: 2104.
- Nordic – Office of Architecture (2021). Mulighetsstudie for fortetting og transformasjon av Sandnes byutviklingsakse.
- Norsk Form (20..) Barn i by, Utredning for Kongsberg kommune.
- Prognosesentret. 2020. Er nordmenn modne for co-living? Rapport Future Living: Boform. Mars 2020.
- Rambøll og SØA, 2021. En studie om kommunenes boligreserver og reguleringsplaners egnethet for utbygging. Rambøll og Samfunnsøkonomisk analyse for Kommunal- og moderniseringsdepartementet. 2021-06-25.
- Regjeringen (2021). Nasjonal strategi for ein grønn, sirkulær økonomi.
<https://www.regjeringen.no/contentassets/f6c799ac7c474e5b8f561d1e72d474da/t-1573n.pdf>
- Rittel, H. W. & Webber, M. M. (1973). Dilemmas in a general theory of planning. *Policy sciences*, 4(2), 155-169.
- Sørensen og Torfing (2014). Samarbejdsdrevet innovation i den offentlige sektor. København: Jurist- og Økonomiforbundets Forlag.

- Wang, L., Westskog, H., Selvig, E., Mygland, R., & Amundsen, H. (2016). Kortreist kvalitet. Hva betyr omstilling til et lavutslippssamfunn for kommunesektoren? (KS FoU-prosjekt nr. 154025. 162s.). Oslo.
- Westskog, H., Aarsæther, N., Amundsen, H., Hovelsrud, G., West, J. J., Dale, R. F. (2020). The transformative potential of local-level planning and climate policies. Case studies from Norwegian municipalities. *Local Government studies*.
- Woestenburg, A., van der Krabben, E., & Spit, T. (2019). Legitimacy Dilemmas in Direct Government Intervention: The Case of Public Land Development, an Example from the Netherlands. *Land*, 8(7).

Vedlegg 1 - Notat om Lura som foregangsprosjekt for bytransformasjon og boliginnovasjon

Bakgrunn

Case Lura sør, delområde 1 og 4, benyttes for å vurdere aktuelle virkemidler og strategier. Området er valgt fordi det:

- Ligger innenfor prioritert byutviklingsakse, dvs. innenfor influensområdet for regional bussvei og fremtidig togstasjon på Lura.
- Representerer et mangfold av utfordringer (kompleksitet).
- Kan synliggjøre et mulighets- og handlingsrom.

I workshop for folkevalgte i Sandnes kommune (29.11.21) ble området drøftet ut ifra to hovedspørsmål:

- Hvilke roller kan kommunen ta i utvikling av Lura sør, delområde 1 og 4?

- Hvilke virkemidler er aktuelle?

Innspill fra seminaret er innarbeidet omtalen av Lura nedenfor.

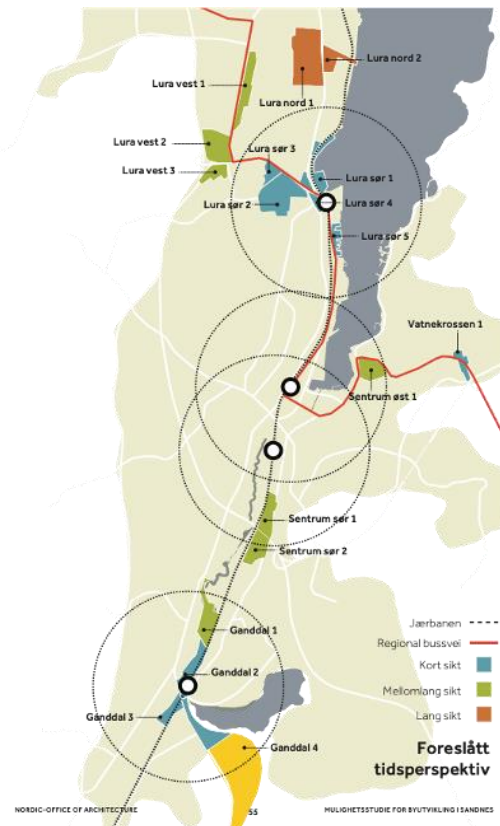
Områdebeskrivelse Nytt togstopp for Lura

Før forrige revisjon av kommuneplanen ble det gjennomført en mulighetsstudie for eventuelt nytt togstopp på Lura (jfr. figur 2). Mulighetsstudien konkluderte med at det både er jernbaneteknisk mulig og kan være tilstrekkelig kundepotensial i området ved Luravika til å forsvare et nytt togstopp.

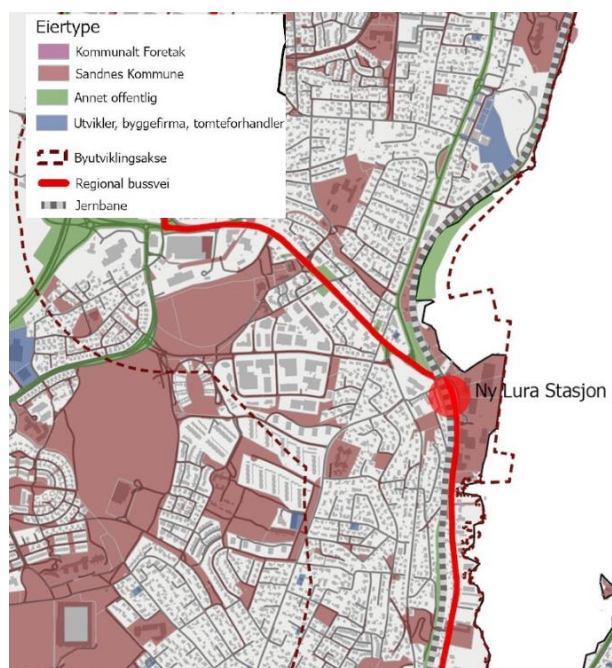
Lura sør, delområde 1 og 4, ligger innenfor 600 meter avstand til fremtidig Lura stasjon.

Eierforhold og hovedgrep

- Delområde 1 eies av Sandnes kommune og Bane Nor, jf. figur 3.
- Delområde 4 har en fragmentert eierstruktur; fylkeskommunen, Bane Nor og flere private, jf. figur 4.



Figur 1: Identifiserte delområder for fortetting og transformasjon i byutviklingsaksen. Nordic 2021.



Figur 2: Nye Lura stasjon og oversikt over eiertyper.

- Delområde 1 og 4 sees i sammenheng for å tilrettelegge for helhet og synergier, og bygge opp om nytt togstopp. Samtidig legge opp til at områdene kan utvikles i separate prosesser.
- Det er potensial for å tilrettelegge for et større utviklingsareal ved å fylle ut Luravika (delområde 1).
- Utvikling skal ikke hindre drift av havna.
- Det vurderes som interessant å utforske mulighetsrommet for boligutvikling, sosiale møtesteder, kobling til sjø og nye grøntdrag i tilknytning til fremtidig togstasjon.
- Utvikling av Lura skal sikre allmenn tilgjengelighet og ferdsel til og langs Gandsfjorden.
- En utviklingsprosess kan påvirke tidspunkt for realisering av Lura stasjon, samtidig som et togstopp vil være en katalysator for utvikling. Et utviklingsprosjekt er imidlertid ikke avhengig av at togstoppet bli realisert.



Figur 3: Lura Sør, delområde 1

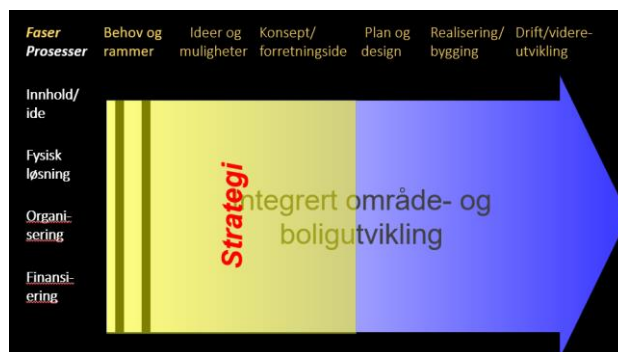


Figur 4: Lura sør, delområde 4

Strategisk plattform

Første fase i et utviklingsprosjekt for Lura kan være å gjennomføre en prosess som leder fram til et omforent (og i nødvendig grad vedtatt) helhetlig konsept for Lura.

Et slikt helhetlig beslutningsgrunnlag vil utgjøre en strategisk plattform på tvers av grunneiere/aktører (jfr. figur 5) og kan i neste omgang legge grunnlag for formelle planprosesser (etter PBL) og/eller andre prosesser.



Figur 5: Helhetlig strategisk plattform for Lura

Plattformen kan inneholde:

- Et fremtidsbilde (passe detaljert) eller visjon for Lura som gi både entusiasme («vind») og retning («seil»).
- Avklarte og realistiske rammer og en struktur for videre arbeid («kjøl»).
- Nødvendig begrunnelser (kunnskap, analyser, gjennomført prosess/medvirkning, identifisert mulighetsrom, begrunnelse for foreslått strategi mm).

En *strategisk plattform* for Lura vi derfor sikre:

- At Lura som transformasjons- og områdeutviklingsprosjekt i utgangpunktet er et *samfunnsprosjekt* dvs. rettet mot å styrke samlet/felles måloppnåelse. Dette betyr at det tilstrebes å unngå posisjonering og suboptimalisering. F.eks. ved at det i konseptfasen avklares prinsipper for fordeling av «planskapte» verdier gjennom en omforent verdissettingsmodell. En slik modell baseres på området som helhet og ikke eiendommene enkeltvis.
- At det vises hvilken effekt en samordnet utvikling av togstasjon og bolig-/ næringsutvikling kan ha for den samfunnsøkonomiske lønnsomheten ved etableringen av Lura stasjon.
- Enighet om *fokus og rammer* for videre utvikling (scope), herunder ambisjonsnivå og områdets hovedprofil (på tvers av eiendomsgrenser).
- Grunnlag for aktuelle delprosjekters *videre prosessløp* (parallelle og koordinerte). Delområde 1 og 4 kan f.eks. da organiseres i separate prosesser.
- Felles grunnlag for kommunikasjon og markedsføring.
- At det kan inngås nødvendige samarbeidsavtaler som gir robuste føringer. Samtidig sikre fleksibilitet og åpenhet for at det i neste omgang vil være behov for langt mer detaljerte avtaler. Samarbeidsavtaler (privatretslig) kan f.eks. tinglyses for å sikre kontinuitet ved eventuelt eierskifte.
- Avklaring av rammer for ett eller flere *eiendomsprosjekter* hvor eierskap vil ligge til aktuell(e) utvikler(e)⁶.
- Avklaring av andre mer konkrete (del)prosjekter med andre prosjekteiere (f.eks. nye Lura stasjon).

Organisering

Erfaringer tilsier at organisering av store byutviklingsprosjekter er avgjørende for å tilrettelegge muligheten for å lykkes. Dette betyr at det ikke er en spesifikk modell, men en *løpende utvikling* av organisering som bør tilstrebes og som tilpasses faser og hvilke konkrete prosjekter og aktiviteter som etableres.

Sandnes kommunes rolle

Sandnes kommune bør være initiativtaker, prosjekteier og «leading partner» i strategifasen. Denne funksjonen bør ivaretas av en enhet/person som *ikke* har forvaltningsansvar og kan lede et prosjektstyre for arbeidet.

⁶ En parallell er utviklingen av Fjordbyen i Oslo hvor Fjordbyprosjektet var/er et samfunnsprosjekt, men har lagt rammer for og «spunnet av» en rekke eiendoms-, bolig- og kulturprosjekter.

I første fase vil hovedoppgaven til prosjekteier/prosjektleder være å sikre «strategisk koordinering», dvs. sørge for eller lede/fasilitere en prosess fram mot et omforent beslutningsgrunnlag. Kommunen kan være en viktig katalysator for utviklingen, spesielt i tidligfase, og har ulike roller med tilhørende ansvar. Det kan f.eks. være å ivareta rollen som tilrettelegger og pådriver for grunneiersamarbeid.

Kommunen kan tillegg involveres gjennom ulike andre roller og funksjoner. Sandnes kommune kan på den måten også bruke prosjektet som case for å trene på å «spille hverandre gode». Prosjektet kan f.eks. brukes som et utgangspunkt for «utviklingsdialoger på tvers» rettet mot bredere anlagt læring og organisasjonsutvikling.

Prosjektetablering

Det anbefales derfor at Sandnes kommune gjennomfører en prosjektetableringsprosess rettet mot å komme fram til et omforent prosjektmandat (prosjektbeskrivelse).

Det kan være hensiktsmessig å starte med delområde 1 med dialog med Bane Nor (både som grunneier og som ansvarlig for et evt. togstopp) og andre relevante aktører, bl.a. Statsforvalteren.

**Vedlegg 2 - Flyttemønstre i Sandnes.
NIBR-notat 2021:108**

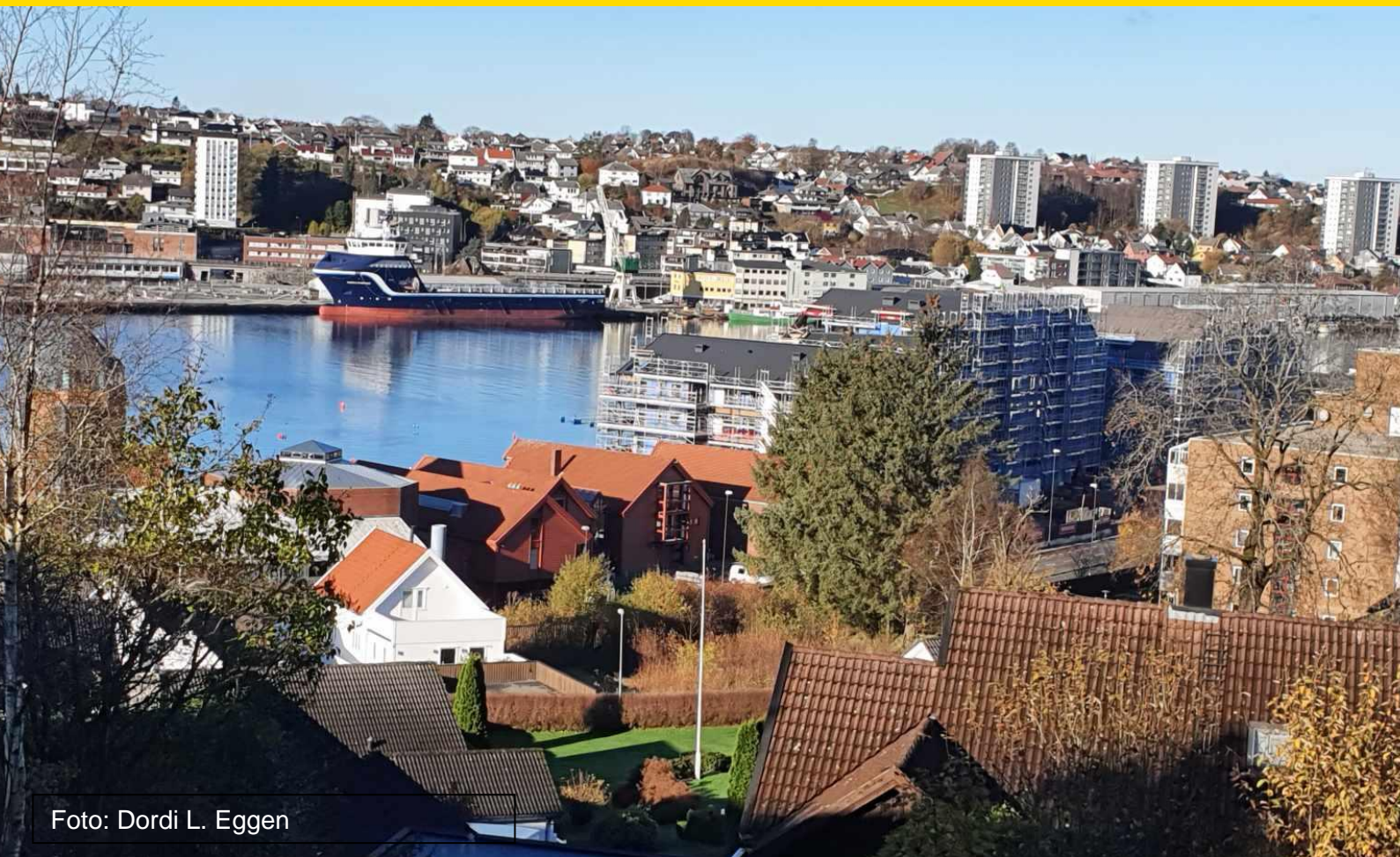
OSLOMET

BY- OG REGIONFORSKNINGSINSTITUTTET NIBR

Flyttemønstre i Sandnes

Marianne Tønnessen

OSLO METROPOLITAN UNIVERSITY
STORBYUNIVERSITETET



Tittel: Flyttemønstre i Sandnes

Forfatter: Marianne Tønnessen

NIBR-notat: 2021:108

ISSN: 1502-9794
ISBN: 978-82-8309-356-8

Prosjektnummer: 202546

Prosjektnavn: Utredningsoppgave om fortetting og transformasjon

Oppdragsgiver: Sandnes kommune

Prosjektleder: Insam v/Reidunn Mygland

Dato: Desember 2021

Antall sider: 24

Utgiver: By- og regionforskningsinstituttet NIBR
OsloMet - storbyuniversitetet
Postboks 4 St. Olavs plass
0130 OSLO
Telefon: (+47) 67 23 50 00
E-post: post-nibr@oslomet.no

Vår hjemmeside: <http://www.oslomet.no/nibr>

© NIBR 2021

Forord

Dette notatet utgjør Delutredning 1 i prosjektet *Utredningsoppgave om fortetting og transformasjon* som NIBR sammen med Insam AS gjør på oppdrag fra Sandnes kommune.

Notatet er utarbeidet av forsker Marianne Tønnessen ved NIBRs avdeling for bolig-, steds- og regionalforskning.

Takk for godt samarbeid med både Insam AS og Sandnes kommune.

Innhold

Forord	1
Sammendrag	3
Summary	5
1 Bakgrunn, data og metode.....	6
1.1 Bakgrunn	6
1.2 Data og metode.....	6
2 Overordnet analyse av flyttemønstre i Sandnes.....	8
2.1 Bo- og flyttemønstre blant alle i Sandnes	8
2.2 Bo- og flyttemønstre etter husholdningstype	9
2.3 Flytteplaner og flyttemønstre	12
3 Boligpriser, inntektsutvikling og flyttehyppighet	13
3.1 Boligprisutvikling	13
3.2 Inntektsutvikling.....	14
3.3 Flyttehyppighet.....	15
4 Analyser av de som bor i blokk i Sandnes	17
4.1 Dagens blokkbeboere i Sandnes etter livsfase	17
4.2 Hvem flyttet inn i blokk i Sandnes?	18
5 Nærmere om utflyttingen fra Sandnes' blokker	20
5.1 Hva skjedde med de som bodde i blokk i Sandnes i 2015?.....	20

Figuroversikt

Figur 2.1:	Alle som bodde i Sandnes i 2015 og 2020, etter boligtype i 2015 og 2020.	8
Figur 2.2:	Personer som bodde i Sandnes i 2015 og 2020 og som i denne perioden byttet boligtype.	9
Figur 2.3:	Personer i husholdningstypen 'Husholdninger med barn' som bodde i Sandnes i 2015 og 2020, etter boligtype.....	10
Figur 2.4:	Personer i husholdningstypen 'Etableringsfase' som bodde i Sandnes i 2015 og 2020, etter boligtype.	10
Figur 2.5:	Personer i husholdningstypen 'Tomt rede' som bodde i Sandnes i 2015 og 2020, etter boligtype.	11
Figur 2.6:	Personer i husholdningstypen 'Senior' som bodde i Sandnes i 2015 og 2020, etter boligtype.	11
Figur 2.7:	Flytteplaner og faktisk flytting i Sandnes.....	12
Figur 3.1:	Boligprisutvikling (brukte selveierboliger) på Nord-Jæren pluss Drammen og Fredrikstad 2002-2019. Pris per m2.....	13
Figur 3.2:	Medianinntekt, alle husholdninger, 2005-2019.	14
Figur 3.3:	Flyttinger innenfor kommunen, 2020.....	15
Figur 3.4:	Nettoflytting mellom kommunen og Norge/utlandet per 100 innbyggere, 2020.	15
Figur 3.5:	Antall flyttinger mellom kommunen og resten av Norge/utlandet, 2020.	16
Figur 3.6:	Inn- og utflytting til og fra Sandnes, 2002-2020.	16
Figur 4.1:	Blokkbeboere i Sandnes etter husholdningstype, antall (venstre) og andel (høyre), 2015 og 2020.....	17
Figur 4.2:	Blokkbeboere etter husholdningstype/livsfase i Sandnes og andre kommuner, 2020.....	18
Figur 4.3:	Personer som flyttet til blokk i Sandnes i perioden 2015-2020, i andel av alle som bodde i andre boligtyper i Sandnes (øverst) eller i nabokommunene (nederst).	19
Figur 5.1:	Alle som bodde i blokk i Sandnes i 2015, etter hvordan de bodde i 2020, og (for flytterne) hvor de bodde i 2020,	20
Figur 5.2:	Personer i livsfasen 'Husholdninger med barn' som bodde i blokk i Sandnes i 2015, etter hvordan de bodde i 2020, og (for flytterne) hvor de bodde i 2020.	21
Figur 5.3:	Personer i 'Etableringsfasen' som bodde i blokk i Sandnes i 2015, etter hvordan de bodde i 2020, og (for flytterne) hvor de bodde i 2020.....	22
Figur 5.4:	Personer i livsfasen 'Tomt rede' som bodde i blokk i Sandnes i 2015, etter hvordan de bodde i 2020, og (for flytterne) hvor de bodde i 2020.....	23
Figur 5.5:	Personer i livsfasen 'Senior' som bodde i blokk i Sandnes i 2015, etter hvordan de bodde i 2020, og (for flytterne) hvor de bodde i 2020. NB: Få flyttere i denne gruppen gjør at resultatene i høyre del må tolkes med varsomhet.	24

Sammendrag

Dette notatet analyserer bo- og flyttemønstre i Sandnes for fire ulike husholdningstyper: Personer i etableringsfasen (18-34 år, uten barn), husholdninger med barn (som er 0-17 år), personer i alderen 35-64 år (også kalt 'tomt rede'), og personer i alderen 65 år eller mer (seniorer).

Personer i disse ulike livsfasene har ulike bo- og flyttemønstre, også i Sandnes:

Husholdninger med barn (0-17 år) flytter sjeldnere enn personer i etableringsfasen, og de flytter i all hovedsak innad i Sandnes, mellom eneboliger og rekkehus. Omtrent 3300 personer i barnehusholdninger bor i blokk i Sandnes (i 2020), det er en økning på omtrent 10 prosent fra 2015. Sandnes utmerker seg også med en relativt høy andel (om lag 30 prosent) av blokkbeboerne som er personer i barnehusholdninger. Husholdninger med barn som flytter fra blokk, flytter i stor grad innad i Sandnes, til eneboliger eller rekkehus, og det er barnehusholdningene med best råd som i størst grad flytter fra blokk/bygård. Blant barnehusholdningene som flytter *inn* i blokk i Sandnes, er det relativt mange med under middels god råd.

Personer i etableringsfasen (uten barn, 18-34 år) flytter hyppigst. De bor noe oftere i – og flytter oftere til – blokk/bygård enn andre husholdninger. Mange flytter også fra blokk/bygård til enebolig eller rekkehus/tomannsbolig, og en relativt stor andel flytter ut av kommunen.

Personen i livsfasen 'tomt rede' (uten barn, 35-64 år) kommer i en mellomstilling mellom barnefamilier og seniorer. De bor stort sett i enebolig og flytter relativt sjelden, men ikke like sjeldent som de aller eldste. I den grad de flytter, er det ofte fra enebolig til blokk/bygård eller rekkehus/tomannsbolig.

Personer i livsfasen 'senior' (uten barn, 65 år eller mer) er de mest bofaste. De som flytter, flytter i hovedsak fra enebolig til blokk/bygård. Mens det for de andre livsfasene stort sett er de minst økonomisk velstående som flytter i blokk, flytter både rike og mindre rike seniorer i samme grad til blokk i Sandnes. Blant de seniorenene som bor i blokk, er det svært få som flytter videre.

Dette notatet ser også på boligpris- og inntektsutvikling i Sandnes og i nabokommunene, og sammenligner med situasjonen i to omtrent like folkerike kommuner på Østlandet – Drammen og Fredrikstad. Sandnes og nabokommunene har nokså lik utvikling i boligpriser og medianinntekter, og sammenlignet med Fredrikstad og Drammen er inntektsnivået høyere i Sandnes mens boligprisene ikke er det – noe som indikerer at man kan få flere kvadratmeter bolig for inntekten i Sandnes enn i Fredrikstad og Drammen.

Summary

This report analyzes housing patterns and residential mobility in Sandnes for four different types of households: People in the establishment phase (18-34 years, without children), households with children (who are 0-17 years), people aged 35-64 years (also called 'empty nest'), and persons aged 65 years or older (seniors).

The analyses show that *households with children* (0-17 years) move less frequently than people in the establishment phase, and they move mainly within Sandnes, between detached houses and terraced houses. Approximately 3,300 people in households with children live in multi-dwelling buildings (such as apartment blocks) in Sandnes (in 2020), an increase of about 10 per cent from 2015. Sandnes also excels with a relatively high proportion (about 30 per cent) of apartment block residents who are people in households with children. Households with children who move from apartment blocks, move to a large extent within Sandnes, to detached houses or terraced houses, and it is the wealthiest households with children who to the greatest extent move from Sandnes' apartment blocks.

People in the establishment phase (without children, 18-34 years) are the most frequent movers. They live somewhat more often in - and move to - apartment blocks, compared with other households. Many also move from apartment blocks to detached or terraced houses, and a relatively large proportion move out of the municipality.

People in the life phase 'empty nest' (without children, 35-64 years) are in an intermediate position between families with children and seniors. They live mostly in detached houses and move relatively infrequently, but not as infrequently as the seniors. To the extent that they move, it is often from a detached house to an apartment block or terraced house.

People in the life stage 'senior' (without children, 65 years or more) are the least mobile. Those who do move, mainly move from detached houses to apartment blocks. Both rich and less rich seniors move to the block in Sandnes to the same degree, as opposed to the situation in the other household types, where the less wealthy tend to move to apartment blocks to a larger extent. Among the seniors who live in blocks, very few move on to other dwellings.

This report also looks at housing price and income trends in Sandnes and in the neighboring municipalities, also comparing with the situation in two approximately equally populous municipalities in Eastern Norway - Drammen and Fredrikstad. Sandnes and the neighboring municipalities have fairly similar trends in house prices and median incomes. Compared with Fredrikstad and Drammen, the income level is higher in Sandnes while house prices are not - which indicates that you can get more square meters of housing per income in Sandnes than in Fredrikstad and Drammen.

1 Bakgrunn, data og metode

Dette notatet skal bidra til kunnskapsgrunnlaget i Sandnes kommunes arbeid med fortetting og transformasjon, ved å undersøke faktisk flytteeatferd i Sandnes.

1.1 Bakgrunn

Fra tidligere finnes en spørreundersøkelse om boligpreferansene blant innbyggerne i Sandnes, gjennomført av Opinion AS høsten 2020. Dette notatet utfyller resultatene fra boligpreferanseundersøkelsen, både fordi den bruker data som omfatter alle innbyggere (ikke bare et utvalg), og fordi den studerer faktisk flytteeatferd og ikke preferanser og planer. Til sammen vil boligpreferanseundersøkelsen og dette notatet kunne gi et mer fullstendig bilde av hvordan Sandnes' innbyggere bor, hvordan de foretrekker å bo og hvordan de faktisk flytter. Styrket kunnskap om preferanser og behov vil kunne gi et bedre grunnlag for å utvikle gode boligkonsepter for framtidens Sandnes.

1.2 Data og metode

Dette notatet bruker registerdata fra to litt ulike kilder – SSBs statistikkbank og microdata.no – som er grundigere beskrevet under. I kapittel 2 brukes også resultater fra Opinions boligpreferanseundersøkelse for å sammenligne disse med faktisk flytteeatferd. I hovedsak brukes data om Sandnes kommune (i sammenligninger over tid er det brukt tall for 'gamle' Sandnes kommune), sammenlignet med tilsvarende data for nabokommunene og for to andre kommuner som har mange fellestrekk med Sandnes: Drammen og Fredrikstad.

1.2.1 Datakilder

Til overordnede sammenligninger av situasjonen i Sandnes med situasjoner i tilsvarende kommuner, er det brukt data fra Statistisk sentralbyrås statistikkbank. Dette gjelder i hovedsak resultatene i kapittel 3. Disse dataene er offentlige tilgjengelige, og kildetabellen er oppgitt under de aktuelle figurene.

Til de fleste andre analysene er data hentet fra microdata.no, en tjeneste der forskningsinstitusjoner i Norge kan gjøre analyser på registerdata i SSB uten å behøve å bestille egne datasett. Dette gir muligheter til mer avanserte analyser og til å velge andre variabler enn de som er tilgjengelige i statistikkbanken, uten å behøve å kjøpe og vente på utlevering av data. For eksempel er det mulig å knytte kjennetegn ved bolig til kjennetegn ved personene som bor der, slik det er gjort i dette notatet.

For å ivareta personvernet er det imidlertid ikke mulig å gjøre analyser på små grupper i microdata.no, noe som gjør det nødvendig å gruppere de som skal studeres i store nok kategorier.

1.2.2 Kategorier og grupperinger

En sentral variabel i dette notatet er *husholdningstyper*. For at resultatene fra registerdata-analysene skal bli mest mulig sammenlignbare med resultatene fra boligpreferanseundersøkelsen, er inndelingen i husholdningstyper lagt så tett som mulig opp til hvordan disse er definert i Opinions undersøkelse, der fire husholdningstyper avspeilet fire ulike livsfaser. Dermed er de fire husholdningstypene/livsfasene som gjennomgående brukes i dette notatet, definert slik (navnene i fet skrift er de samme som i Opinions undersøkelse):

- **Husholdninger med barn:** Husholdninger med barn i alderen 0-17 år
- **Etableringsfase:** Alle i alderen 18-34 år uten barn i husholdningen
- **Tomt rede:** Alle i alderen 35-64 år uten barn i husholdningen
- **Senior:** Alle i alderen 65+ uten barn i husholdningen

I analysene av flytting brukes husholdningstypene ved første observasjon (for eksempel i 2015 ved analyser av flyttinger i perioden 2015-2020), selv om noen personer bytter husholdningstype i løpet av perioden.

En annen sentral variabel er *boligtype*. Til denne brukes data fra SSBs Standard for bygningstype / Matrikkelen (<https://www.ssb.no/klass/klassifikasjoner/31>). Her er boligtypene gruppert i fire:

- **Enebolig** (inkl våningshus)
- **Tomannsbolig** (vertikalt- og horisontaldelt), **rekkehus**, **kjedehus**, **andre småhus**
- **Blokk** ('Store boligbygg', inkluderer boligblokker og bygårder på minst to etasjer)
- **Andre bygningstyper**, inkl bygninger for bofellesskap (for eksempel bo- og servicesentre og studenthjem/-boliger)

'Flyttere' i disse analysene er personer som i ett år er registrert bosatt i én boligtype (eller én kommune), mens de et annet år er registrert bosatt i en annen boligtype (eller en annen kommune). Personer som flytter *uten* å bytte boligtype eller kommune, for eksempel personer som flytter fra en enebolig i Sandnes til en annen enebolig i Sandnes, regnes dermed altså som 'bofaste' i denne analysen.

I noen av analysene deles også innbyggerne inn etter *økonomisk velstand*. For personer som vurderer å bytte bolig, er både inntekt og formue avgjørende. Denne variabelen er derfor laget ved å kombinere en variabel for inntekt (Husholdningens inntekt etter skatt) og en variabel for formue (beregnet bruttoformue, en variabel som også tar hensyn til beregnet markedsverdi av bolig). For begge disse variablene er det brukt 2015-verdier.

Deretter er innbyggerne delt i to inntektsgrupper (lav og høy husholdningsinntekt, her går grensen ved en husholdningsinntekt på 725 000) og to formuesgrupper (lav og høy bruttoformue, her går grensen ved en (personlig) bruttoformue på 500 000, inkludert markedsverdi av bolig). Det gir fire mulige kombinasjoner av høy/lav inntekt/formue. De to midt-kategoriene (høy formue og lav inntekt, og lav formue og høy inntekt) er slått sammen, noe som gir tre kategorier for å beskrive økonomisk velstand:

- **Lav økonomisk velstand:** Lav husholdningsinntekt og lav bruttoformue
- **Middels økonomisk velstand:** Høy husholdningsinntekt og lav bruttoformue, eller lav husholdningsinntekt og høy bruttoformue
- **Høy økonomisk velstand:** Høy husholdningsinntekt og høy bruttoformue.

Analysene som brukes i dette notatet er relativt enkle og deskriptive, i hovedsak vises bosettings- og flyttemønstre i absolutte tall eller andeler. Et bærende element er såkalte Sankey-diagram som viser strømmer, og der bredden på pilene er proporsjonalt med antallet i hver strøm. Figur 2.1 er et eksempel på et Sankey-diagram.

2 Overordnet analyse av flyttemønstre i Sandnes

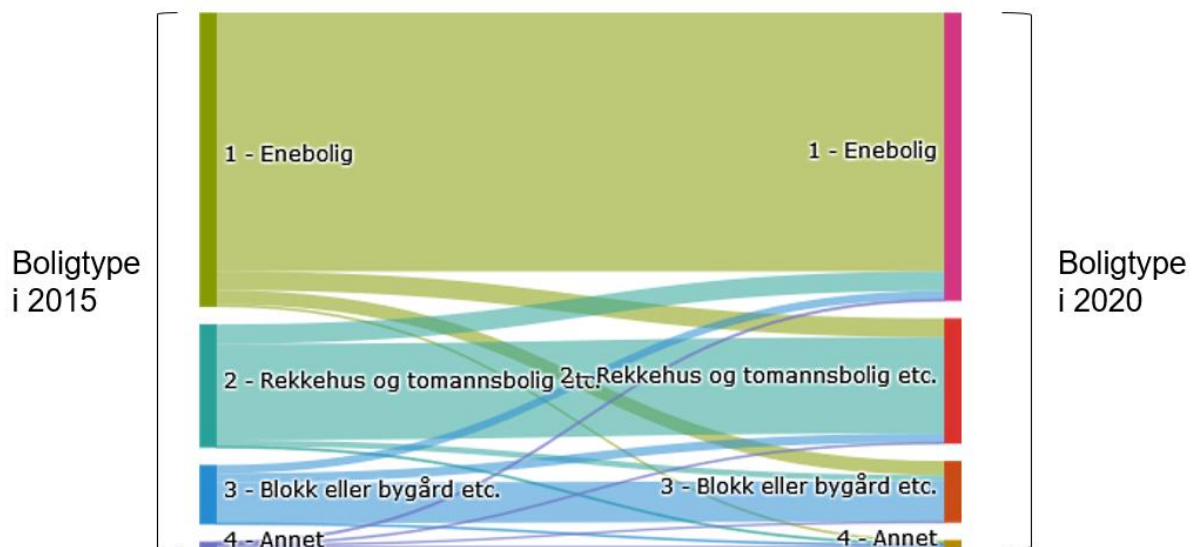
Dette kapitlet viser flytting mellom ulike boligtyper i Sandnes i perioden 2015-2020, for hele befolkningen og for de ulike husholdningstypene. Sankey-diagrammer viser både hvor mange som fortsatt bor i samme boligtype i 2020 som i 2015, men med ekstra fokus på de som byttet boligtype.

2.1 Bo- og flyttemønstre blant alle i Sandnes

Figur 2.1 illustrerer bo- og flyttemønstre blant alle som bodde i Sandnes i 2015 og som fortsatt bodde i kommunen i 2020. Fordelingen til venstre viser at det var klart vanligst å bo i enebolig (grønt), dernest i rekkehus/tomannsbolig. Litt færre bodde i blokk eller bygård, og relativt få personer bodde i 'annen' boligtype.

De aller fleste som bodde i enebolig i Sandnes i 2015, bodde fortsatt i enebolig i Sandnes i 2020. Også i de andre boligtypene bodde flertallet i samme boligtype i 2020. Men som de buede linjene viser, var det også flyttestrømmer mellom boligtypene. Andelen som skiftet boligtype i denne perioden var lavest blant de som i 2015 bodde i enebolig – over 80 prosent av disse bodde fortsatt i enebolig i Sandnes i 2020. Blant de som bodde i blokk/bygård i 2015 var utflytting langt vanligere, omtrent hver tredje blokkbeboer i Sandnes i 2015 hadde en annen boligtype i 2020.

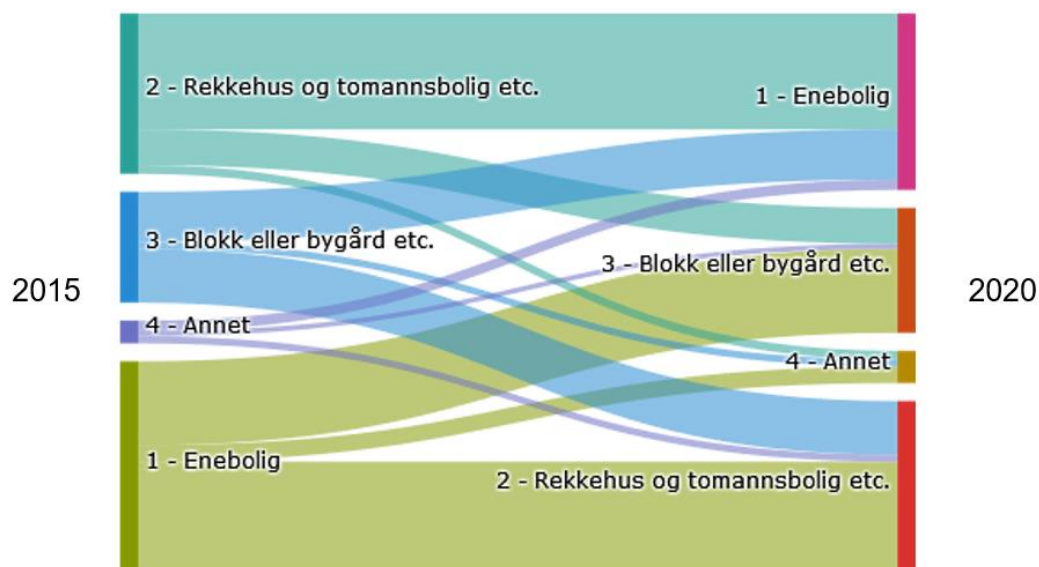
Figur 2.1: Alle som bodde i Sandnes i 2015 og 2020, etter boligtype i 2015 og 2020.



Figur 2.2 har zoomet inn på disse flyttestrømmene. Her er altså alle 'bofaste' holdt utenom, slik at størrelsen på flyttestrømmene blir tydeligere. Blant alle som flyttet fra enebolig i Sandnes, var det aller mest vanlig å flytte til rekkehus/tomannsbolig, men relativt mange flyttet også til blokk/bygård. Strømmen fra enebolig til blokk/bygård er også bredere enn strømmen fra blokk/bygård til enebolig, noe som betyr at flere flyttet fra enebolig til blokk enn motsatt vei.

På den andre siden var det flere som flyttet fra blokk/bygård til rekkehus/tomannsbolig enn motsatt vei. En del av disse kan være barnefamilier og andre i etableringsfasen. Flyttestrømmen fra enebolig til rekkehus/tomannsbolig var omtrent like stort som motsatt vei. Dette kan imidlertid variere etter hvilken livsfase man er i, noe som er grundigere utdypet under. Senere i rapporten (del 5) kommer også en grundigere analyse av de som flyttet fra blokk i Sandnes.

Figur 2.2: Personer som bodde i Sandnes i 2015 og 2020 og som i denne perioden byttet boligtype.



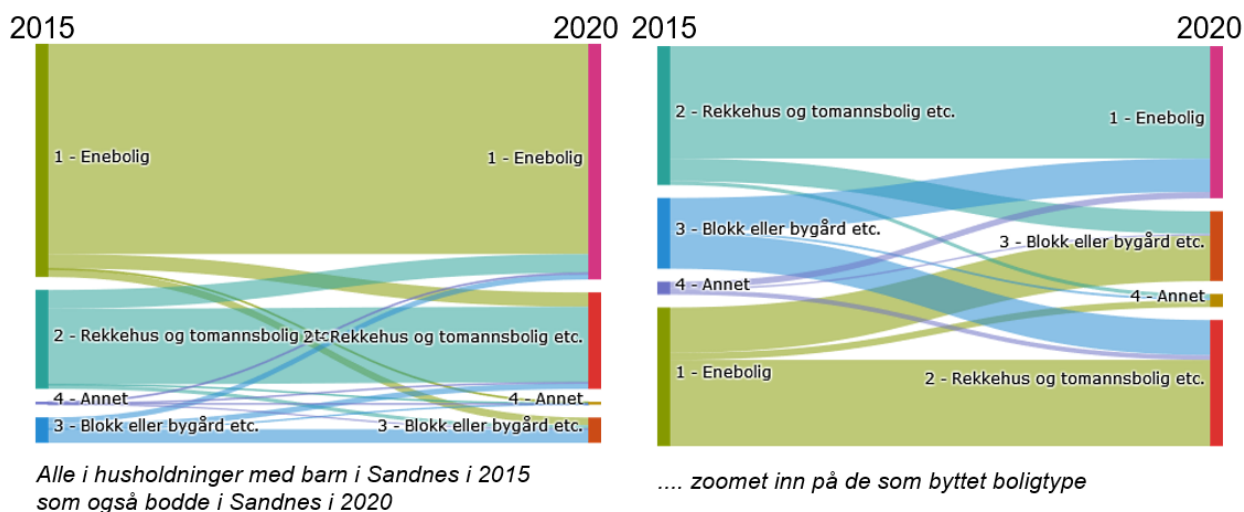
2.2 Bo- og flyttemønstre etter husholdningstype

I denne delen er analysene over gjentatt for hver av husholdningstypene vi ser på. Resultatene viser – kanskje ikke overraskende - til dels store forskjeller i flyttemønstre etter hvilken husholdningstype/livsfase man tilhørte i 2015. Til venstre i figurene vises alle personer i den aktuelle husholdningstypen, mens høyre side zoomer inn på bare de som byttet boligtype i perioden (merk at analysene omfatter alle personer som tilhørte den aktuelle livsfasen/husholdningstypen i 2015, også de som endret livsfase/husholdningstype mellom 2015 og 2020).

2.2.1 Husholdninger med barn

De aller fleste som bor i husholdninger med barn i Sandnes, bor i enebolig, deretter følger rekkehus/tomannsbolig, som vist i Figur 2.3. Blant de relativt få som byttet boligtype fra 2015 til 2020 (høyre figur), var det litt flere som flyttet fra rekkehus/tomannsbolig til enebolig enn omvendt.

Figur 2.3: Personer i husholdningstypen 'Husholdninger med barn' som bodde i Sandnes i 2015 og 2020, etter boligtype

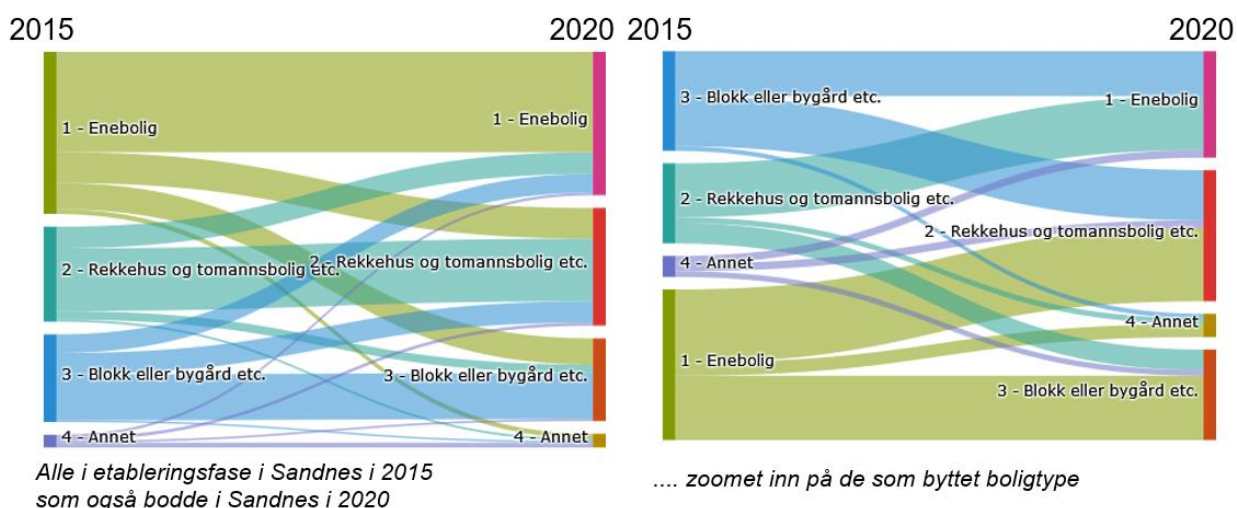


Ikke mange husholdninger med barn bodde i blokk/bygård i 2015, og blant de som flyttet derfra bodde om lag halvparten i enebolig i 2020, mens den andre halvparten bodde i rekkehus/tomannsbolig. Det var noe flere som flyttet fra enebolig til blokk/bygård enn motsatt vei. Dette kan delvis være knyttet til situasjoner der én eller begge voksne flytter til blokk etter samlivsbrudd.

2.2.2 Etableringsfasen

Blant personer i etableringsfasen (uten barn og i alderen 18-34 år i 2015) har det vært mer flytteaktivitet enn blant de andre husholdningstypene, som vist i Figur 2.4.

Figur 2.4: Personer i husholdningstypen 'Etableringsfase' som bodde i Sandnes i 2015 og 2020, etter boligtype.



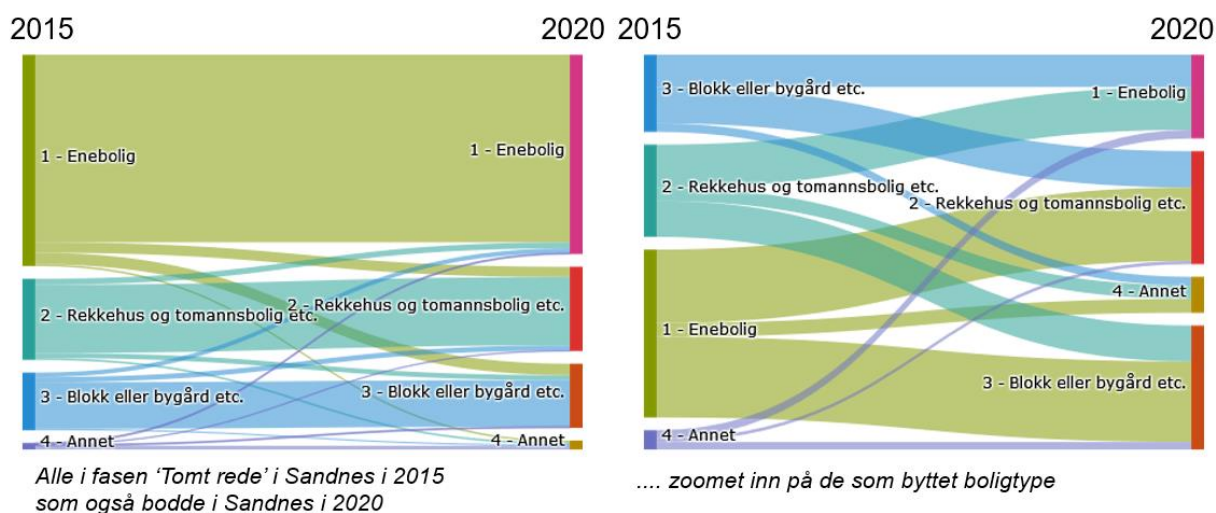
Nesten halvparten av de som bodde i enebolig i 2015 hadde flyttet til en annen boligtype i 2020. En del av disse kan være unge voksne som flyttet ut fra foreldrene. Blant de som flyttet fra enebolig bodde nær halvparten i blokk/bygård i 2020, omtrent halvparten bodde i rekkehus/tomannsbolig, og en liten andel bodde også i 'Annet', en kategori som inkluderer studentboliger. Blant personer i etableringsfasen som bodde i blokk/bygård i 2020 hadde også nesten halvparten flyttet til en annen boligtype i 2020 – og blant disse flytterne bodde om lag halvparten i enebolig og halvparten i

tomannsbolig i 2020. Det er grunn til å nevne at personer som flyttet ut av Sandnes og ikke bodde i kommunen i 2020, slik mange unge gjør for å jobbe eller studere, ikke er med i denne figuren.

2.2.3 Tomt rede

Figur 2.5 viser det tilsvarende mønsteret for personer i husholdningstypen 'Tomt rede' (uten barn (0-17 år) og i alderen 35-64 år i 2015). Ikke overraskende har det vært mindre flytting i denne gruppen enn blant unge i etableringsfasen. Blant de som byttet boligtype var de største flyttestrømmene fra enebolig til rekkehus/tomannsbolig og fra enebolig til blokk/bygård.

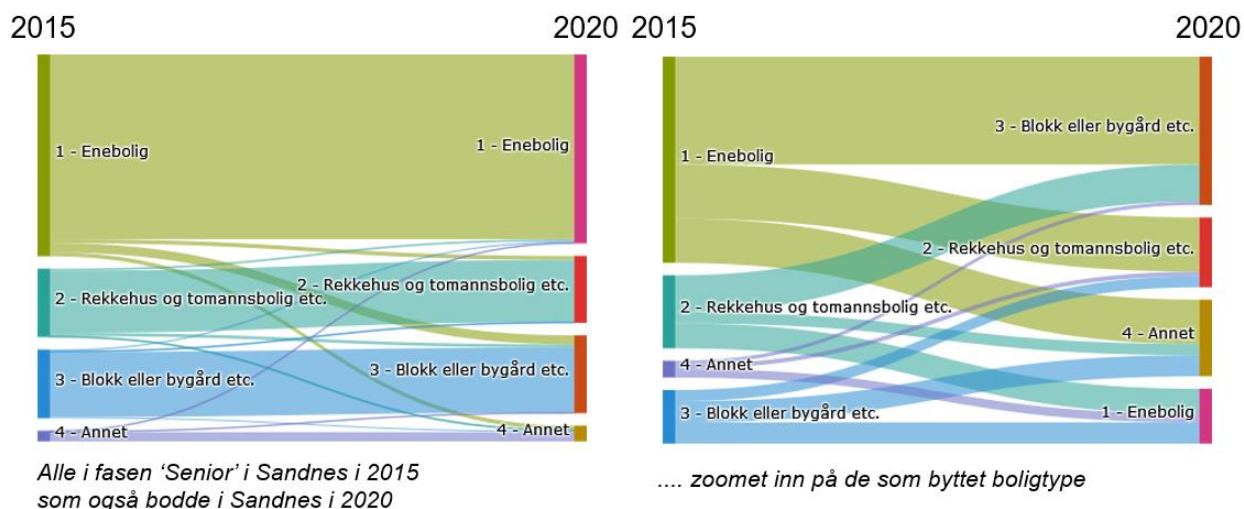
Figur 2.5: Personer i husholdningstypen 'Tomt rede' som bodde i Sandnes i 2015 og 2020, etter boligtype.



2.2.4 Seniorene

Trendene der flytteaktiviteten synker og tendensen til å flytte fra enebolig til blokk/bygård øker med alderen, kan sees enda tydeligere i Figur 2.6. Den omfatter personer i husholdningstypen 'Senior', altså de som i 2015 var i alderen 65+ uten barn (0-17 år) i husholdningen.

Figur 2.6: Personer i husholdningstypen 'Senior' som bodde i Sandnes i 2015 og 2020, etter boligtype.



De fleste i denne livsfasen bodde i samme boligtype i 2020 som i 2015, og det var vanligst å bo i enebolig. Men blant de som flyttet (figuren til høyre) var det klart flest som flyttet til blokk/bygård. Omtrent halvparten av flytterne som bodde i enebolig eller i rekkehus/tomannsbolig i 2015 hadde flyttet til blokk/bygård. Figuren viser også en ikke ubetydelig flytting til boligtypen 'Annet', som i tillegg til andre boligtyper omfatter bo- og servicesentre for eldre.

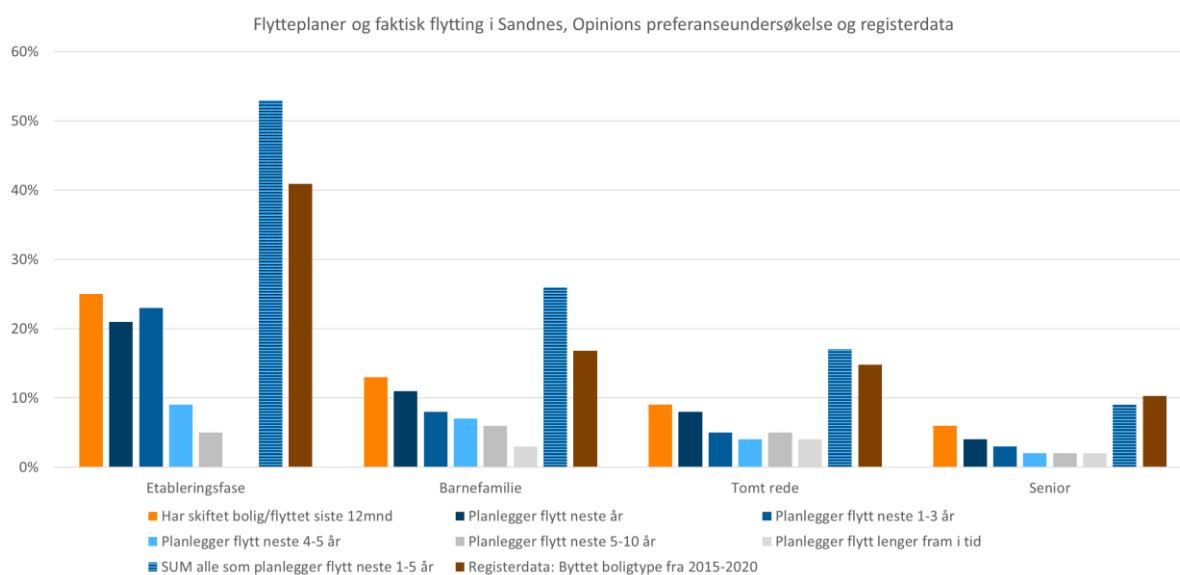
2.3 Flytteplaner og flyttemønstre

Feil! Fant ikke referanseilden. Figur 2.7 sammenholder informasjonen fra Opinions spørreundersøkelse om boligpreferanser med informasjon om faktisk flytting. Det er verdt å merke seg at tallene ikke er helt sammenlignbare, blant annet ble spørsmålene om framtidige flytteplaner stilt i 2020, mens dataene om faktisk flytting viser til perioden 2015-2020.

Den første (oransje) kolonnen i figuren viser svarene på spørsmålet om man har skiftet bolig eller flyttet de siste 12 månedene. Deretter følger fem kolonner som viser ulike svar på spørsmålet om man planlegger flytting i framtiden – avhengig av hvor langt fram i tid man oppgir at man planlegger å flytte. Dersom man summerer alle som svarte at de enten planla å flytte neste år, eller neste 1-3 år, eller neste 4-5 år, får man den stripete blå søylen, som altså viser summen av alle som oppga at de planla å flytte en eller annen gang i løpet av de fem neste årene.

Den brune søylen viser tall fra analysene av registerdata gjort til dette notatet, og altså hvor stor andel i hver livsfase/husholdningstype som faktisk byttet boligtype fra 2015 til 2020.

Figur 2.7: Flytteplaner og faktisk flytting i Sandnes



Resultatene viser at både flytteplaner og faktisk flytting forekommer mest hyppig blant personer i etableringsfasen, og at både planer om å flytte og faktisk flytting blir mindre vanlig blant barnefamilier og 'tomt rede', og aller minst vanlig blant seniorenne. For de tre første husholdningstypene er søylen for faktisk flytting (brun) noe lavere enn søylen for flytteplaner neste 5 år (stripete). Dette kan henge sammen med noe ulike tidsperioder, men det kan også hende at enkelte ikke realiserer sine planer om å flytte. Blant seniorenne er søylen for faktisk flytting noe høyere enn den for planlagt flytting, noe som fortsatt kan henge sammen med at tallene ikke er helt sammenlignbare, men som også kan antyde at enkelte flyttinger i denne gruppen ikke er planlagt på forhånd, men skyldes uplanlagte hendelser som for eksempel egen sykdom eller ektefelles/partners bortgang.

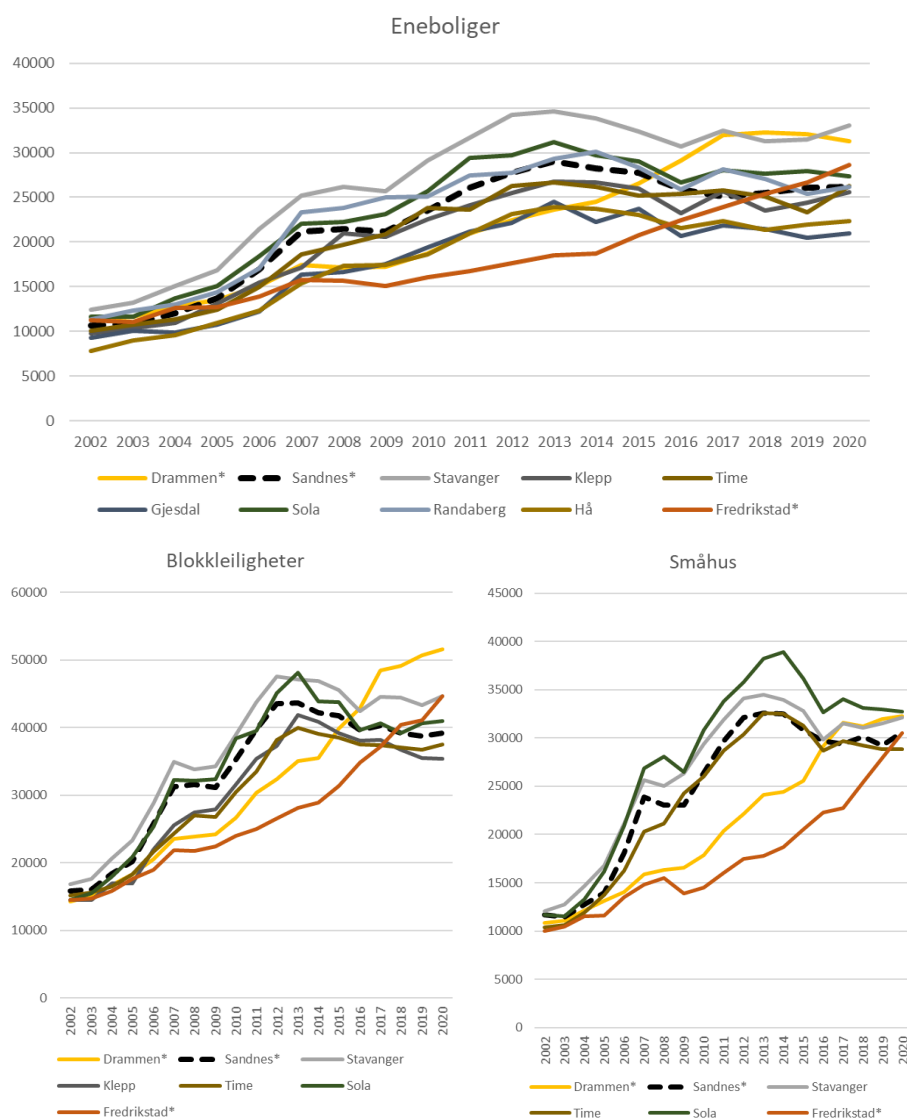
3 Boligpriser, inntektsutvikling og flyttehyppighet

Dette kapitlet viser noe av konteksten for flyttere og bofaste i Sandnes. Her vises tall for boligpriser, inntektsutvikling og flyttehyppighet, og Sandnes sammenlignes med andre kommuner på Nord-Jæren, samt to andre norske kommuner som har fellestrekk med Sandnes: Drammen og Fredrikstad. Folketallet i Drammen, Fredrikstad og Sandnes er omtrent like høyt, og alle byene ligger i mer eller mindre nærhet til et større bo- og arbeidsmarked. Alle dataene i dette kapitlet er hentet fra SSBs statistikkbank (www.ssb.no/statbank).

3.1 Boligprisutvikling

Figur 3.1 viser utviklingen i boligprisene, og Sandnes er markert med sorte stiplede streker:

Figur 3.1: Boligprisutvikling (brukte selveierboliger) på Nord-Jæren pluss Drammen og Fredrikstad 2002-2019. Pris per m².



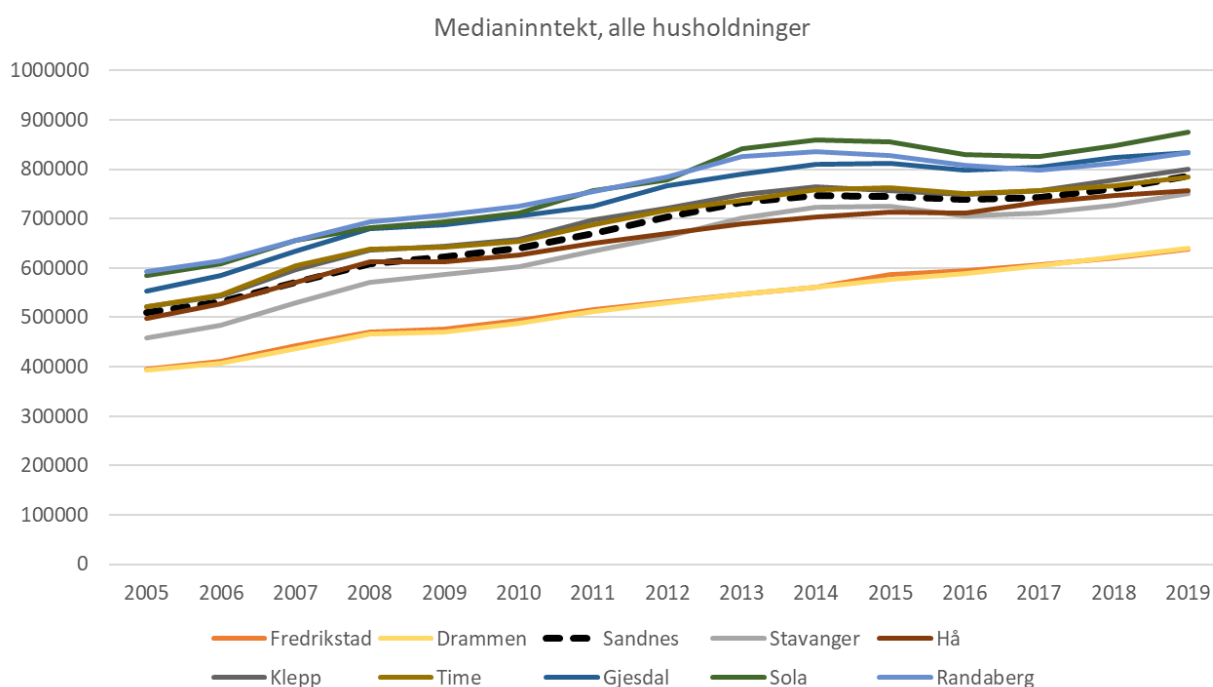
Figurene viser at prisene for brukte selveierboliger i de ulike kommunene på Nord-Jæren har utviklet seg omtrent i takt – og ikke på samme måte som boligprisene i Drammen og Fredrikstad. Dette kan indikere at mange personer på Nord-Jæren ser til flere ulike nabokommuner dersom de vurderer å flytte, slik at hvis prisene oppleves for høye i for eksempel Stavanger (grå linjer), ser man heller til nærliggende kommuner, og det kan igjen drive opp boligprisene der. Figurene viser også relativt få forskjeller mellom boligtyper – generelt er det dyrest per kvadratmeter i Stavanger og Sola (og Randaberg), og dyrere enn i Sandnes, uansett om det er snakk om eneboliger, blokkleiligheter eller småhus. Når det gjelder blokkleiligheter (brukte, selveier) ligger kvadratmeterprisen i Sandnes nå på under 40 000 kroner per kvadratmeter, noe som er lavere enn både Stavanger, Sola, Drammen og Fredrikstad. Kommunene lenger sør har generelt noe lavere boligpriser per kvadratmeter.

I tillegg viser figuren at boligprisene på Nord-Jæren (per kvadratmeter) ikke har steget nevneverdig mye de siste ti årene, i motsetning til for eksempel i Drammen og Fredrikstad. Det kan altså se ut til at det er blitt mindre å 'tjene' på å flytte fra Nord-Jæren, målt i hvor mye bolig man får for pengene.

3.2 Inntektsutvikling

I Figur 3.2 vises inntektsutviklingen de siste femten årene, målt som medianinntekt for husholdningene i kommunen. Sandnes har noe lavere inntektsnivå enn andre kommuner rundt Stavanger, men noe høyere enn i selve Stavanger, noe som kan henge sammen med andelen små husholdninger med kun en inntekt i Stavanger. I tillegg viser figuren at inntektsnivået er langt lavere i østlandskommunene Drammen og Fredrikstad (nesten sammenfallende linjer i figuren).

Figur 3.2: Medianinntekt, alle husholdninger, 2005-2019.

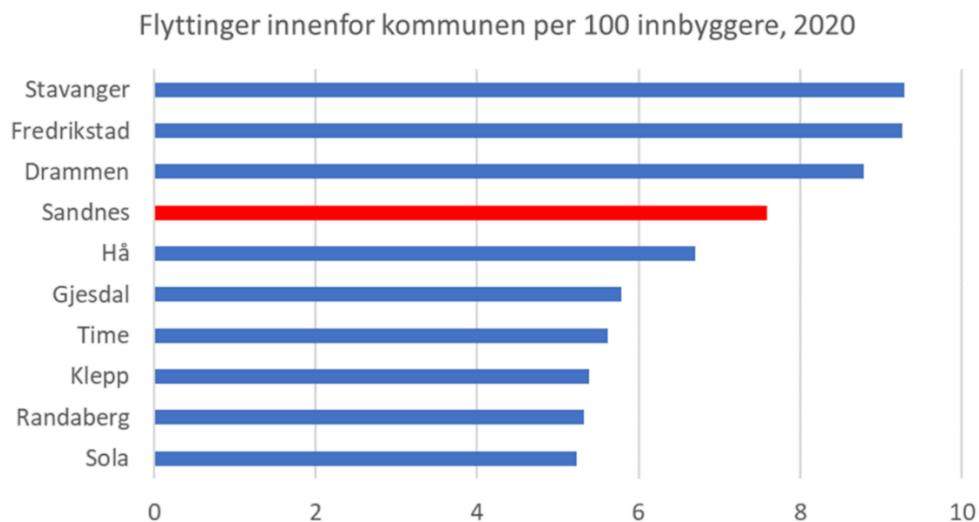


Figurene for bolig- og inntektsutvikling indikerer at man kan få relativt mye bolig for pengene i Sandnes sammenlignet med i en del andre kommuner på Nord-Jæren, og at husholdningene i mange av nabokommunene vil kunne ha råd til å flytte til Sandnes. Sammenlignet med situasjonen i Drammen og Fredrikstad (som nå har omtrent like kvadratmeterpriser som i Sandnes), har husholdningene i Sandnes altså mulighet til å kjøpe flere kvadratmeter for inntekten sin.

3.3 Flyttehyppighet

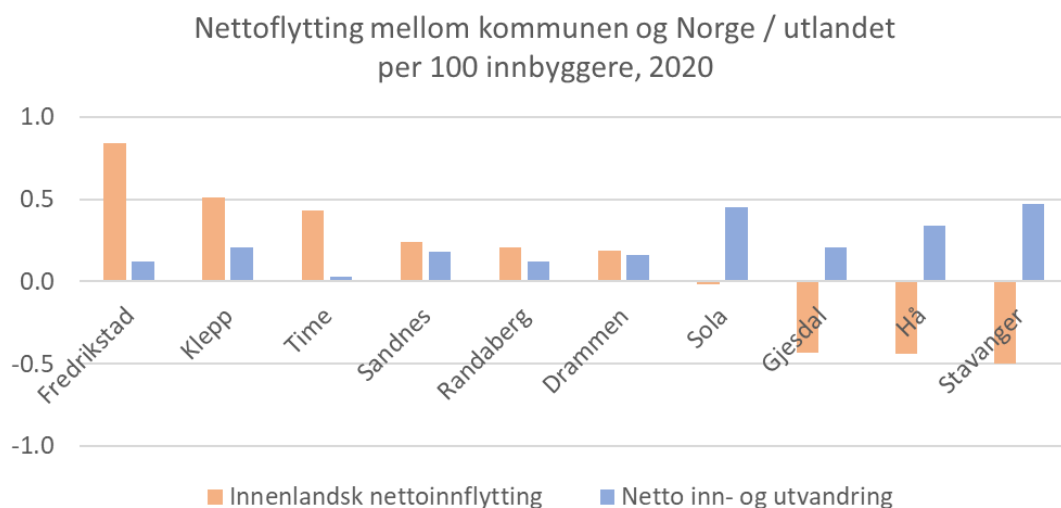
Den vanligste typen flyttinger i Norge er flyttinger innad i kommunen. Figur 3.3 viser hvor stor andel av befolkningen i de ulike kommunene som flyttet innenfor kommunen i 2020. I Sandnes flyttet 7,6 prosent av befolkningen internt i kommunen det året. Stavanger, Fredrikstad og Drammen hadde høyere flyttefrekvenser enn Sandnes, mens de andre nabokommunene hadde lavere.

Figur 3.3: Flyttinger innenfor kommunen, 2020.



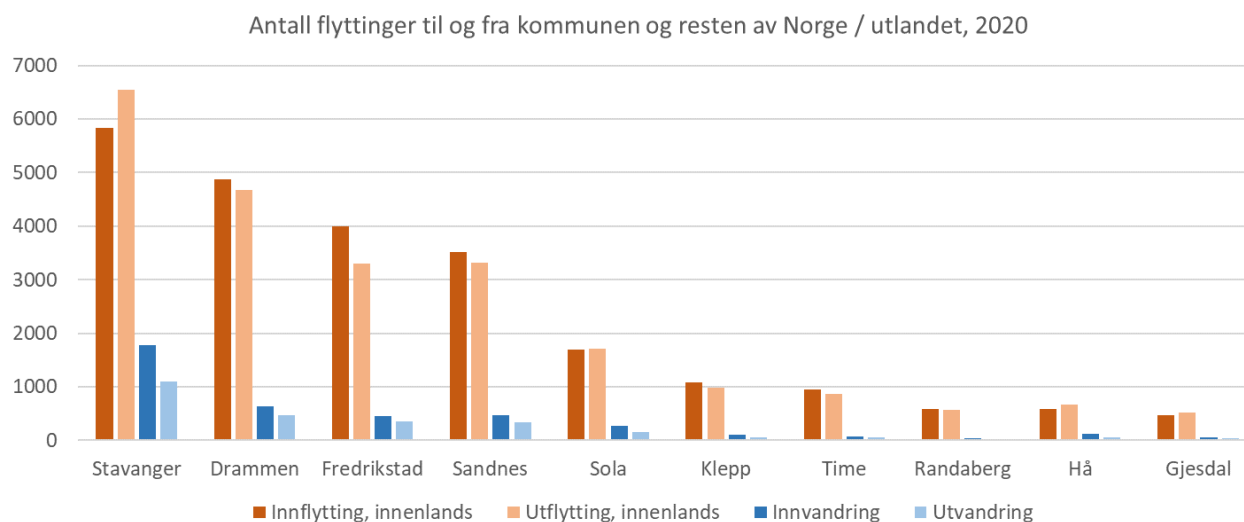
I tillegg er det mange som flytter ut av kommunen, til andre deler av Norge eller til utlandet, og mange som flytter inn til kommunen fra ellers i Norge eller fra utlandet. Figur 3.4 viser nettoflyttingen i 2020, altså antall som flyttet inn minus antall som flyttet ut, ifht resten av Norge (oransje søyler) og utlandet (blå søyler), per 100 innbyggere.

Figur 3.4: Nettoflytting mellom kommunen og Norge/utlandet per 100 innbyggere, 2020.



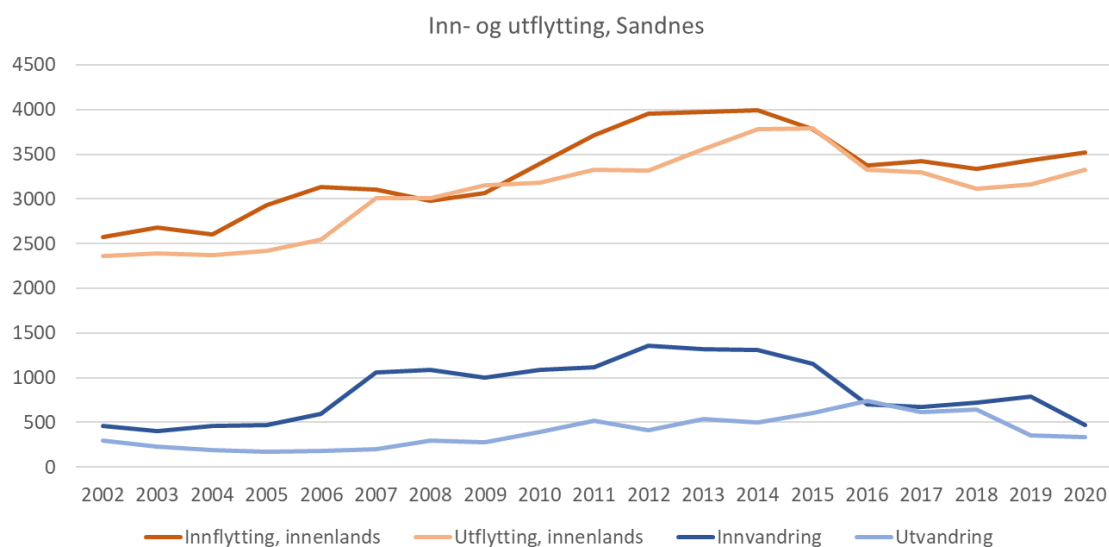
Sandnes hadde mer innflytting enn utflytting i 2020, både i forhold til resten av Norge og i forhold til utlandet. I Figur 3.5 vises flyttingen i absolutte tall, og det er relativt store flyttestrømmer mellom Sandnes og resten av Norge (men ikke like store som i Stavanger, Drammen og Fredrikstad), mens strømmene mellom Sandnes og utlandet er klart mindre.

Figur 3.5: Antall flyttinger mellom kommunen og resten av Norge/utlandet, 2020.



At innflyttingen til Sandnes er høyere enn utflyttingen, både når det gjelder innenlands flytting og internasjonal migrasjon, er ikke nytt. Figur 3.6 viser at dette har vært trenden i en årrekke.

Figur 3.6: Inn- og utflytting til og fra Sandnes, 2002-2020.



En god del av dagens beboere i Sandnes har altså flyttet inn fra andre steder, og en del av de som flytter fra en boligtype i Sandnes, flytter ut av kommunen. Dette er kommet de neste kapitlene mer inn på. De ser nærmere på personene som bor i blokk i Sandnes (kapittel 4), og de som har flyttet fra blokk i Sandnes (kapittel 5).

4 Analyser av de som bor i blokk i Sandnes

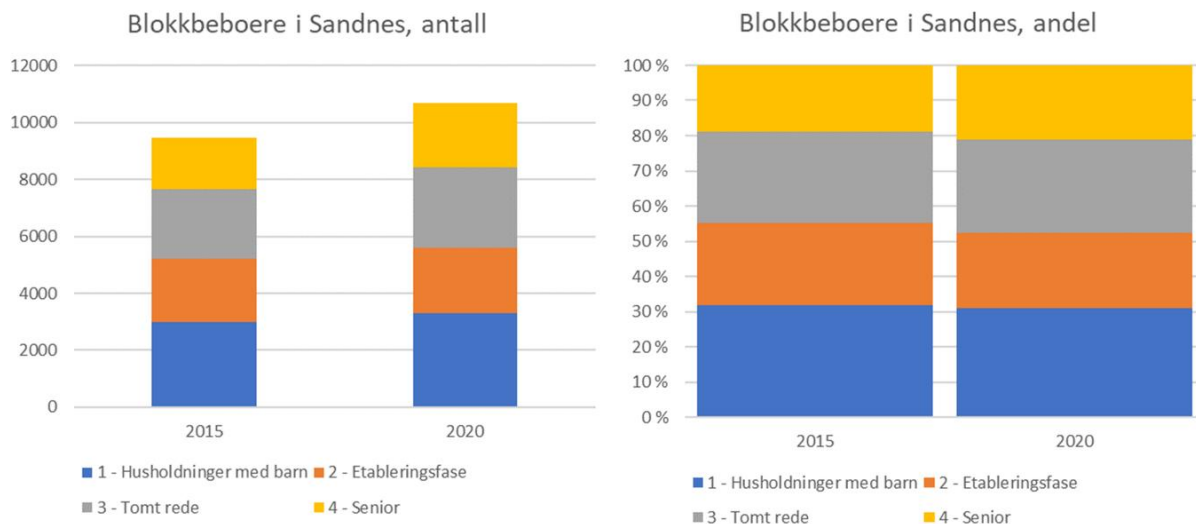
Dette kapitlet tar for seg beboere i blokk (eller egentlig 'Store boligbygg', som definert innledningsvis), både i Sandnes og i andre kommuner. Først settes fokus på de som bor i blokk i Sandnes i dag (dvs 2020), sammenlignet med fem år tidligere, og sammenlignet med situasjonen i andre kommuner. Deretter kommer analyser av hvem som flyttet inn i blokk i Sandnes mellom 2015 og 2020, og hvordan de var økonomisk stilt sammenlignet med de som ikke flyttet i blokk.

4.1 Dagens blokkbeboere i Sandnes etter livsfase

4.1.1 Sammenlignet med i 2015

Figur 4.1: Blokkbeboere i Sandnes etter husholdningstype, antall (venstre) og andel (høyre), 2015 og 2020. Figur 4.1 viser blokkbeboerne i Sandnes i 2015 og 2020, etter husholdningstype/livsfase. Til høyre vises absolutte tall, og tallet på personer som bor i blokk i Sandnes har økt med over 1200, fra nær 9500 i 2015 til 10 700 i 2020. Det har vært en økning i alle husholdningstyper, selv om økningen var marginal i husholdningstypen 'Etableringsfasen'. Antall personer i husholdninger med barn som bodde i blokk, økte fra om lag 3000 i 2015 til over 3300 i 2020, selv om *andelen* blant alle som blokkbeboere sank fra 32% til 31% (høyre del av figuren). I både antall og andel var økningen sterkest i husholdningstypen 'Senior'. Andelen seniorer blant blokkbeboere økte fra 18,8 til 21,2 %. Det er kraftigere enn økningen i andelen eldre i Sandnes' befolkning (som gikk fra 11,5 til 12,9 %). 'Eldrebølgen' i blokkene i Sandnes kan altså ikke bare forklares med at Sandnes alt i alt har fått flere eldre.

Figur 4.1: Blokkbeboere i Sandnes etter husholdningstype, antall (venstre) og andel (høyre), 2015 og 2020

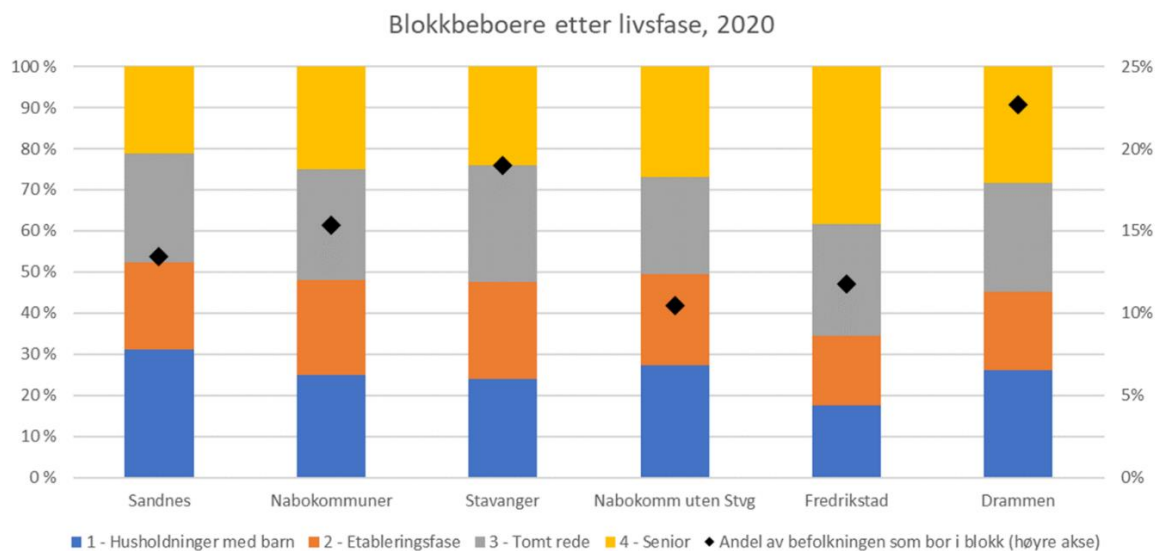


4.1.2 Sammenlignet med andre kommuner

Selv om seniorer utgjør en stadig større andel av blokkbeboerne i Sandnes, er ikke denne andelen spesielt høy dersom man sammenligner med nabokommunene, og med Drammen og Fredrikstad, som vist i Figur 4.2. I denne figuren er alle nabokommunene samlet i én søyle (nr 2 fra venstre). Men for å undersøke hva som skiller Stavanger fra de andre nabokommunene (Randaberg, Sola, Gjesdal, Klepp, Time, Hå) er tall for disse også hentet ut separat (søyle 3 og 4 fra venstre). Sandnes skiller seg ut med en lav andel seniorer i sine blokker, og en høy andel husholdninger med barn.

Figuren viser andelen i ulike livsfaser/husholdningstyper blant alle som bor i blokk i kommunen, men det er også stor forskjell kommunene imellom når det gjelder hvor stor andel av befolkningen som bor i blokk. Det svarte merket i figuren, kombinert med aksene til høyre, viser andelen av befolkningen i de aktuelle kommunene som bor i blokk. Her skiller ikke Sandnes seg spesielt ut – andelen blokkbeboere er høyere i Stavanger og Drammen, men noe lavere i nabokommunene (uten Stavanger) og i Fredrikstad.

Figur 4.2: *Blokkbeboere etter husholdningstype/livsfase i Sandnes og andre kommuner, 2020.*



4.2 Hvem flyttet inn i blokk i Sandnes?

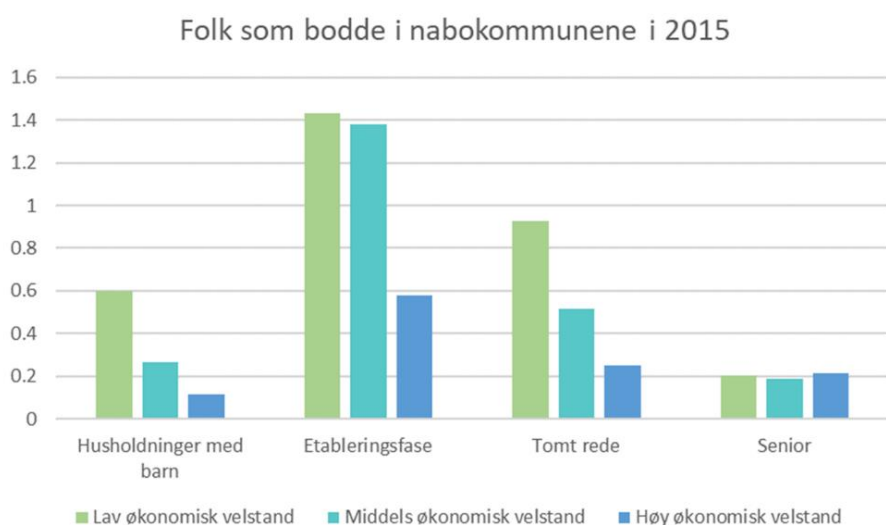
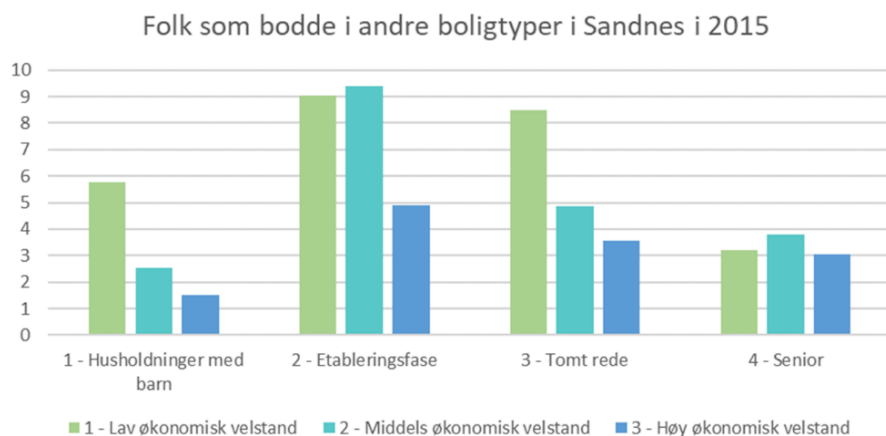
Som Sankey-diagrammene i kapittel 2 illustrerer, har det vært utskifting av beboerne i Sandnes' blokker mellom 2015 og 2020 – noen har flyttet ut, andre har flyttet inn. Når det gjelder hvem som flyttet inn i Sandnes' blokker, er det mulig å spørre seg hvilke grupper blokkene har 'lokket til seg' – altså hva som skiller de som flyttet inn i blokk i Sandnes fra de som ikke gjorde det.

Denne analysen bruker, i tillegg til variabelen om husholdningstype/livsfase, en variabel for økonomisk velstand. Siden de økonomiske mulighetene på boligmarkedet er tett knyttet til både formue og inntekt, er denne variabelen konstruert med utgangspunkt i både formue (beregnet bruttoformue) og inntekt (husholdningens inntekt etter skatt). Dette gjør det mulig å definere tre grupper: Lav økonomisk velstand (med lav husholdningsinntekt og lav bruttoformue), middels økonomisk velstand (med husholdningsinntekt og lav bruttoformue, eller lav husholdningsinntekt og høy bruttoformue), og høy økonomisk velstand (med høy husholdningsinntekt og høy bruttoformue). Disse tre gruppene (lav, middels og høy økonomisk velstand) har også ulike bo- og flyttemønstre: Folk i Sandnes med lav økonomisk velstand bor oftere i blokk/bygård og de bytter også boligtype langt oftere enn folk med middels eller høy økonomisk velstand.

I analysene under er potensielle innflyttere til blokk i Sandnes delt inn etter de tre gruppene av økonomisk velstand og etter de fire husholdningstypene. Deretter beregnes, for hver av disse tolv gruppene, andelen som flyttet i blokk i Sandnes i perioden 2015-2020. Det gjør det mulig å si noe om hvorvidt det er de velstående eller de mindre velstående innenfor hver husholdningstype som velger å flytte i blokk.

Først er dette gjort for alle som bodde i Sandnes, men ikke i blokk, i 2015 (øverste del av Figur 4.3). Lengst til venstre vises andelen av husholdninger med barn i Sandnes som hadde flyttet til blokk, etter økonomisk velstand. Andelen var høyest for de som hadde lavest økonomisk velstand – blant barnefamilier i Sandnes var det altså de med lav økonomisk velstand som i størst grad flyttet fra andre boligtyper til blokk. Den samme tendensen ser vi til dels også for personer i livsfasen 'Tomt rede', og til dels også blant personer i etableringsfasen – de med høy økonomisk velstand flyttet i mindre grad enn andre til blokk. For seniorer er det imidlertid ikke et slikt mønster. Der ser økonomisk velstand ut til å bety lite for hvorvidt man flytter i blokk eller ikke.

Figur 4.3: *Personer som flyttet til blokk i Sandnes i perioden 2015-2020, i andel av alle som bodde i andre boligtyper i Sandnes (øverst) eller i nabokommunene (nederst).*



Nederste del av Figur 4.3 viser tilsvarende andeler blant personer som i 2015 bodde i Sandnes' nabokommuner (Stavanger, Randaberg, Sola, Gjesdal, Klepp, Time og Hå). Her er alle personer inkludert, også de som bodde i blokk i disse kommunene. Selv om andelen som hadde flyttet til blokk i Sandnes i 2020 naturlig nok er lavere her (vist på venstre akse), er mønsteret ganske likt som for blokk-innflytterne i Sandnes: For personer i de tre yngste husholdningstypene, og særlig blant husholdninger med barn og 'Tomt rede', er det de med lavest økonomisk velstand som i størst grad flyttet til Sandnes' blokker. Også her ser vi at seniorene skiller seg ut: Det var like vanlig (eller uvanlig) å flytte til blokk i Sandnes for personer med høy, middels og lav økonomisk velstand.

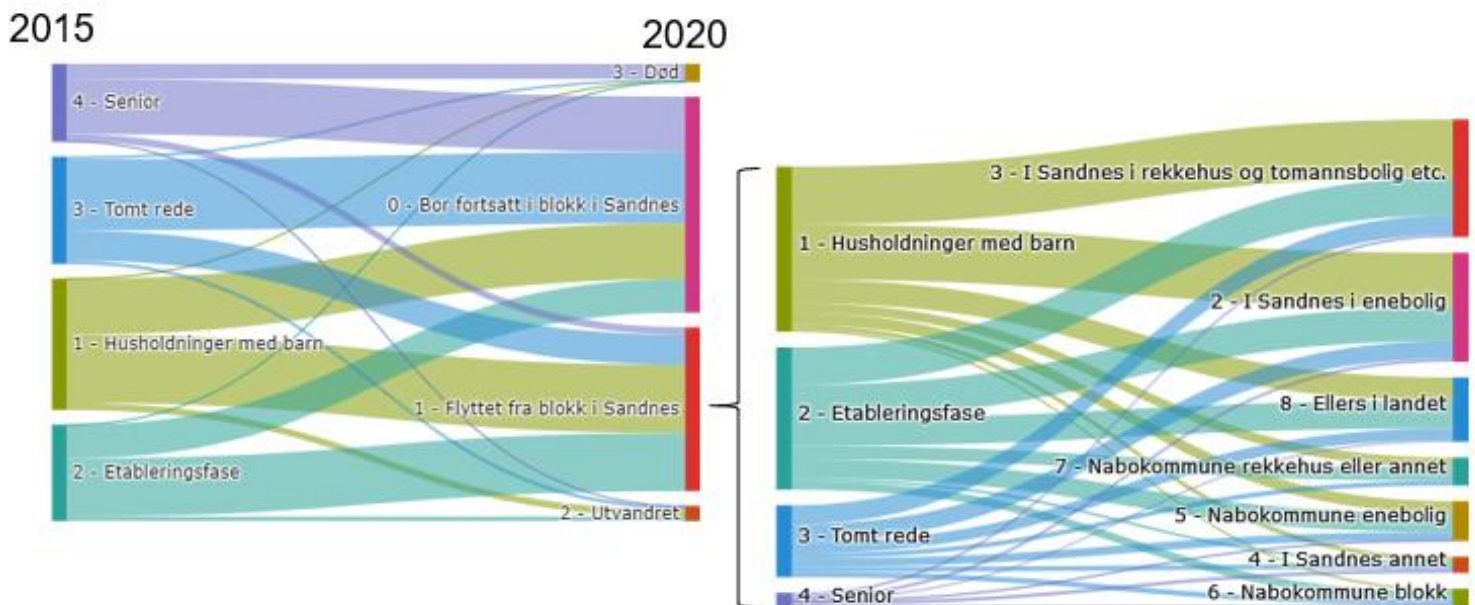
5 Nærmere om utflyttingen fra Sandnes' blokker

Mens forrige kapittel handlet om de som bodde i blokkene i Sandnes i 2020, handler dette kapitlet om de som flyttet fra blokk i Sandnes etter å ha bodd der i 2015. Noen flyttet til andre boligtyper i Sandnes, noen flyttet til blokk eller en annen boligtype i en nabokommune, og noen flyttet til andre deler av landet. I denne perioden var det også noen som døde og noen som utvandret, det framkommer også av figurene under.

5.1 Hva skjedde med de som bodde i blokk i Sandnes i 2015?

Hvor stor andel av de som bodde i blokk i Sandnes i 2015 som hadde flyttet et annet sted i 2020, varierer mellom husholdningstypene. Som den venstre delen av Figur 5.1 viser, bodde de fleste seniorer fortsatt i blokk i Sandnes, og det samme gjelder for husholdningstypen 'Tomt rede'. Blant husholdninger med barn og personer i etableringsfasen hadde halvparten eller mer flyttet. Denne delen av figuren viser også andelen som døde eller utvandret, og det er relativt få. Folk i husholdninger med barn var den største gruppen blant de som utvandret, og seniorene var den største gruppen blant de som døde.

Figur 5.1: Alle som bodde i blokk i Sandnes i 2015, etter hvordan de bodde i 2020, og (for flytterne) hvor de bodde i 2020,

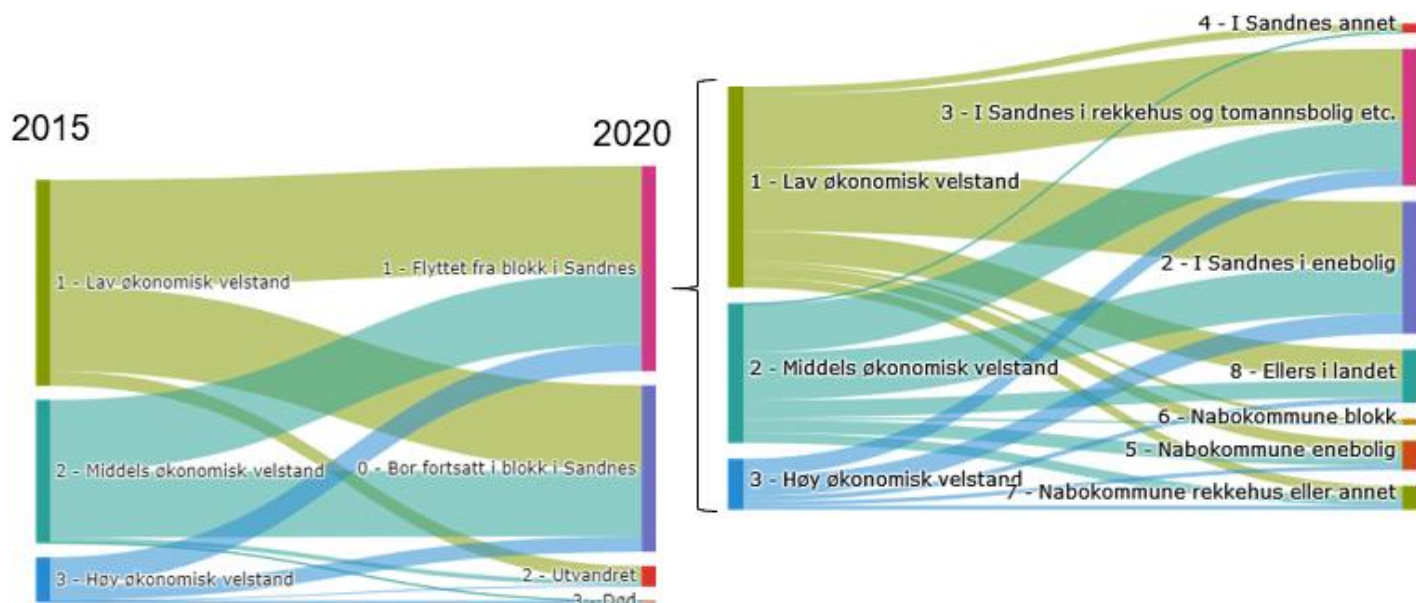


Den høyre siden av Figur 5.1 konsentrerer seg om den gruppen som hadde flyttet fra blokk i Sandnes. Blant husholdninger med barn var det mest vanlig å flytte internt i Sandnes, til rekkehus/tomannsbolig eller enebolig. Dette var også vanlig blant folk i etableringsfasen, og de flyttet også i relativt stor grad til andre deler av landet, eller til enebolig i en nabokommune. I husholdningstypene 'Tomt rede' og 'Senior' var det alt i alt lite flytting, og også her flyttet mange internt i Sandnes.

5.1.1 Husholdninger med barn

Flyttmønsteret innad i hver husholdningstype er også noe ulikt etter økonomisk velstand. For husholdninger med barn ser det ut til å være omtrent like stor tendens til å flytte fra blokk i Sandnes for de med lav og middels økonomisk velstand, mens de med høy økonomisk velstand flytter i litt større grad, som vist i venstre del av Figur 5.2. Denne viser også at utvandringen er noe høyere blant personer med lav økonomisk velstand. I denne gruppen kan det være en del innvandrere, som har høyere sannsynlighet for å utvandre enn andre.

Figur 5.2: Personer i livsfasen 'Husholdninger med barn' som bodde i blokk i Sandnes i 2015, etter hvordan de bodde i 2020, og (for flytterne) hvor de bodde i 2020.

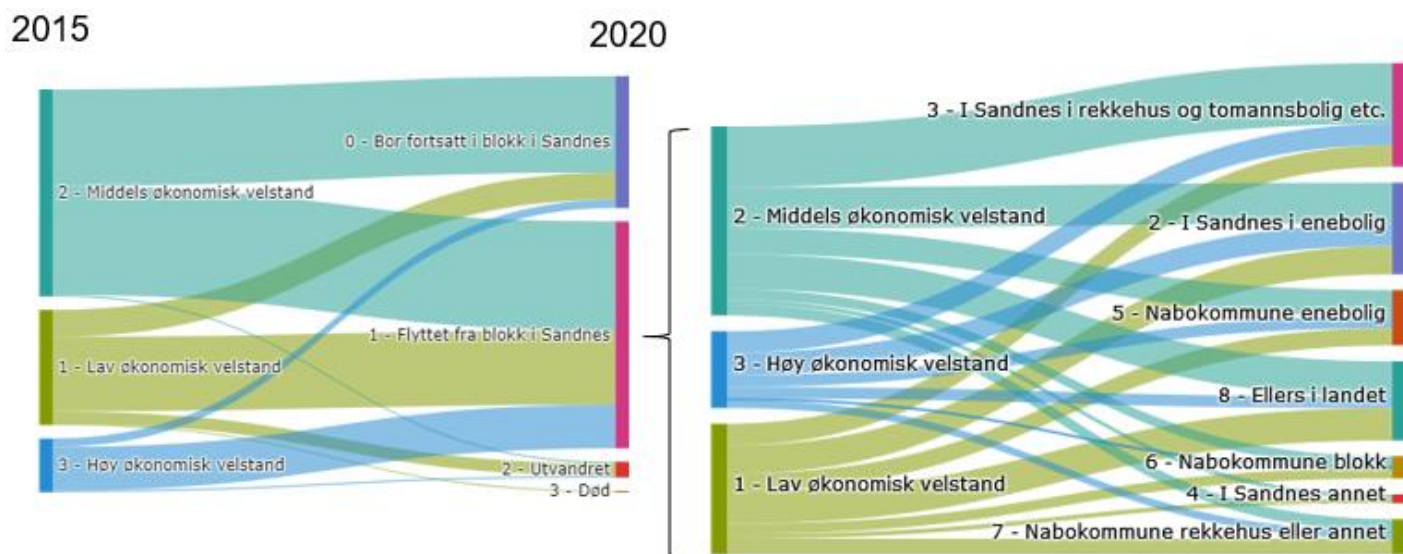


Blant de drøyt 1500 personene i husholdninger med barn som flyttet fra blokk i Sandnes (høyre side av Figur 5.2), var flyttmønstrene ganske like på tvers av økonomisk velstand: Det vanligste var å flytte til tomannsbolig/rekkehus eller enebolig i Sandnes. De med høy økonomisk velstand flyttet i litt større grad til enebolig framfor rekkehus/tomannsbolig, og i noe mindre grad til 'Ellers i landet' enn de med lavere økonomisk velstand.

5.1.2 Etableringsfasen

Flertallet av de som i 2015 bodde i blokk i Sandnes og befant seg i etableringsfasen, hadde flyttet i 2020. Dette gjaldt særlig for de med lav og de med høy økonomisk velstand (Figur 5.3 til venstre).

Figur 5.3: Personer i 'Etableringsfasen' som bodde i blokk i Sandnes i 2015, etter hvordan de bodde i 2020, og (for flytterne) hvor de bodde i 2020.

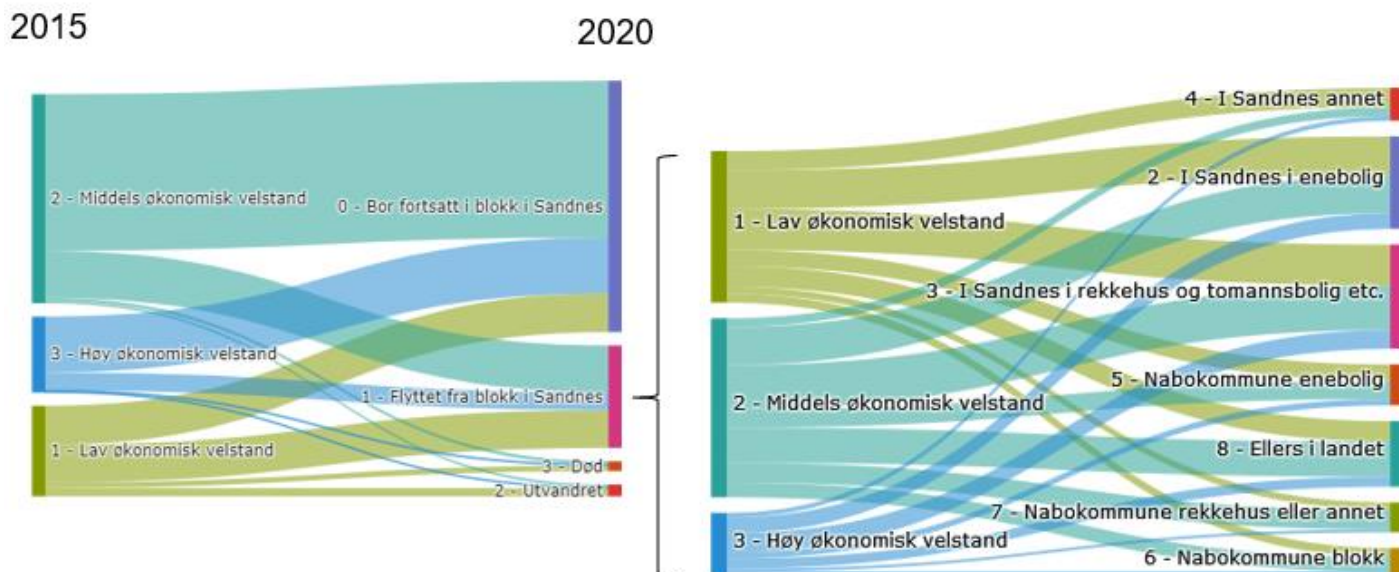


Også blant de drøyt 1300 i etableringsfasen som flyttet fra blokk i denne perioden (høyre side av figuren) var det vanligst å fortsatt befinne seg i Sandnes i 2020, i enten rekkehus/tomannsbolig eller enebolig. Dette gjelder særlig for blokk-utflytterne med høy økonomisk velstand, mens det var mer vanlig for de med middels eller lav økonomisk velstand å flytte til andre deler av Norge ('Ellers i landet', altså lenger enn til nabokommunene). Relativt mange med lav økonomisk velstand flyttet også til blokk, rekkehus eller annet i nabokommunene.

5.1.3 Tomt rede

Flytting er mindre vanlig i de eldre aldersgruppene. I livsfasen 'tomt rede' bodde flertallet av Sandnes' blokkbeboere fortsatt i blokk i Sandnes i 2020, bortsett fra dersom de hadde lav økonomisk velstand – da var det omtrent like vanlig å ha flyttet som fortsatt å bo i blokk i Sandnes (Figur 5.4). Mens tallene for folk i etableringsfasen viste at de med høy økonomisk velstand flyttet fra blokk i større grad enn andre, er altså situasjonen for 'Tomt rede' motsatt: Her er det de med lavest økonomisk velstand som i størst grad flytter.

Figur 5.4: Personer i livsfasen 'Tomt rede' som bodde i blokk i Sandnes i 2015, etter hvordan de bodde i 2020, og (for flytterne) hvor de bodde i 2020.



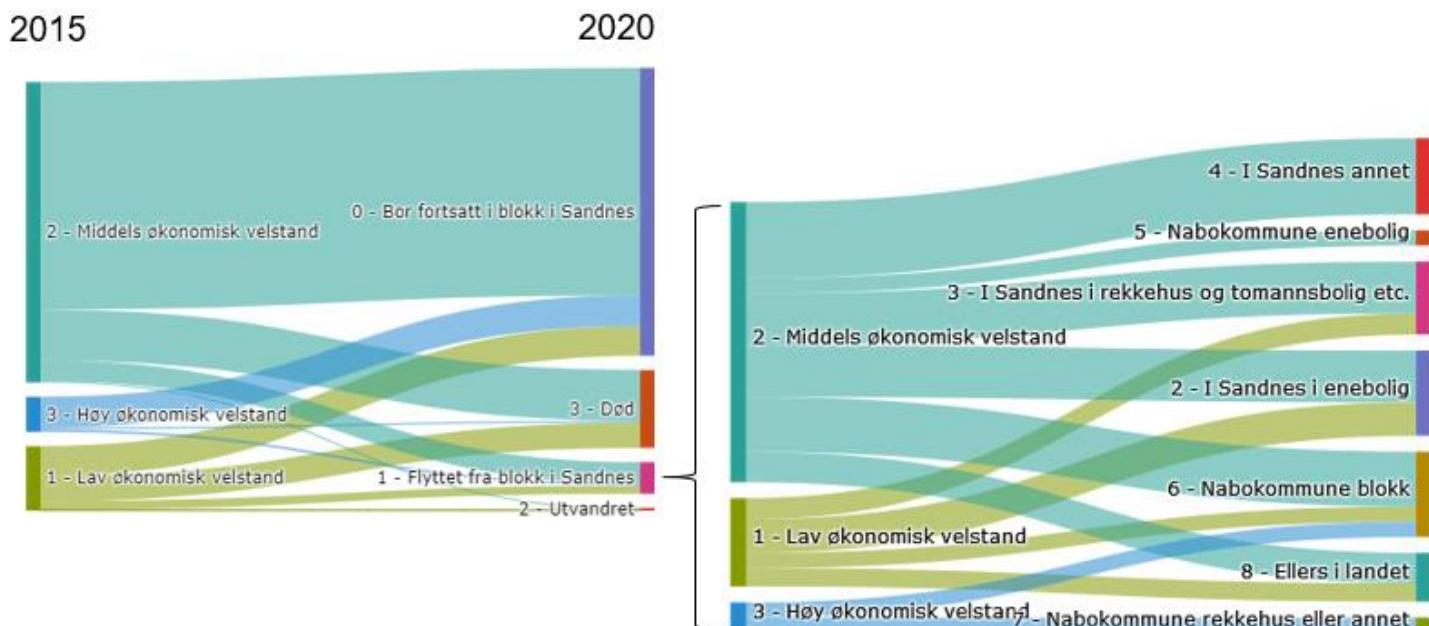
Blant de nærmere 700 personene i denne livsfasen som flyttet, var det enebolig eller rekkehus/tomannsbolig som var vanligst å flytte til – på samme måte som for flytterne i yngre aldersgrupper. Folk med lav eller middels økonomisk velstand flyttet også relativt ofte til 'Ellers i landet'.

5.1.4 Seniorene

Som vist tidligere i dette notatet, er seniorene den husholdningstypen som er mest bofaste. Dette kan også sees i Figur 5.5, der venstre del viser at de fleste seniorer som bodde i blokk i Sandnes i 2015 fortsatt bodde i blokk i Sandnes i 2020. Blant de som ikke gjorde det, var det en relativt stor andel døde, faktisk var andelen døde høyere enn andelen som hadde flyttet til en annen boligtype og/eller en annen kommune. Her er det også økonomiske forskjeller: Blant seniorene med lav økonomisk velstand var andelen døde omtrent like høy som andelen som fortsatt bodde i blokk, mens andelen døde var betydelig lavere for personer med høy økonomisk velstand. Dette kan ha sammenheng med at gruppen 'Seniorer' omfatter personer helt ned i alder 65 år, og altså noen som fortsatt står i arbeid og både har relativt høy inntekt og mange år igjen å leve. Siden målet på økonomisk velstand inkluderer boligformue, kan dette også avspeile at kvaliteten/prisen på blokkleilighetene er høyere for personene med høy økonomisk velstand.

Siden flytting er uvanlig blant seniorer, er også antall senior-flyttere i denne analysen lavt – bare rundt 130 personer. Det gjør at høyre del av figuren, som viser hvor flytterne bodde i 2020, må tolkes med stor varsomhet, men eneboliger og rekkehus/tomannsboliger ser ut til å være vanlige steder å flytte til også for (de få) seniorene som flyttet fra Sandnes' blokker mellom 2015 og 2020. En del flyttet også til blokker i nabokommunene, eller til 'annet', som også omfatter bo- og servicesentre. Når det gjelder denne siste boligtypen, er det grunn til å anta at også noen av de som var registrert som døde i 2020, kan ha bodd på et slikt senter i en periode før de gikk bort.

Figur 5.5: Personer i livsfasen 'Senior' som bodde i blokk i Sandnes i 2015, etter hvordan de bodde i 2020, og (for flytterne) hvor de bodde i 2020. NB: Få flyttere i denne gruppen gjør at resultatene i høyre del må tolkes med varsomhet.



5.1.5 Oppsummert: Hvem flytter ut av Sandnes' blokker?

Som vist over, varierer utflyttingen fra Sandnes' blokker både etter husholdningstype og økonomisk velstand. Kort oppsummert flytter personer i etableringsfasen og i husholdninger med barn i størst grad ut fra blokkene, og de flytter gjerne til eneboliger eller rekkehus/tomannsboliger i Sandnes. I disse gruppene er det også litt mer vanlig å flytte fra blokk dersom man har høy økonomisk velstand.

I de eldre livsfasene er det færre som flytter – blant seniorer i blokk var flytting mindre vanlig enn dødsfall. Og i motsetning til i de yngre aldersgruppene, kan det se ut til at økonomisk velstand bidrar til at man blir boende i blokk i de eldre livsfasene. Blant seniorer var det personer med høy økonomisk velstand som i minst grad flyttet fra blokk, mens det blant personer i livsfasen 'Tomt rede' var de med lav økonomisk velstand som i størst grad flyttet fra blokk i Sandnes i perioden 2015-2020.