

IKDP Forus. Kunnskapsgrunnlag om næringsutvikling.

1. Bakgrunn og mål

1.1 Vedtatte føringer

1.1.1 Planprogrammet

Planprogrammet redegjør for formålet med planarbeidet, relevante utredninger, planprosessen og opplegget for medvirkning. I denne sammenheng er det tilrettelagt for en åpen prosess som gir gode mulighet for innspill fra berørte myndigheter og andre med interesse i planarbeidet til å påvirke innretting på relevante planoppgaver. Følgende legges til grunn i det videre planarbeidet.

Visjon		
Forus – en drivkraft for framtidens næringsliv i regionen og landet		
Langsiktig mål		
Forus skal bidra til en byutvikling ⁽¹⁾ med regionale helhetsløsninger som ivaretar verdiskapingen, effektiviserer arealforbruket og reduserer transportarbeidet, sikrer natur og kulturverdier og gir høy livskvalitet.		
Næringsutvikling	Energi og klima	Områdeattraktivitet
Forus skal utvikles som et attraktivt næringsområde som fremmer regionen internasjonalt og nasjonalt.	Forus skal utvikles i tråd med nasjonale klimamål ⁽²⁾ .	Forus skal utvikles med kvaliteter som gjør området attraktivt for næringsliv, arbeidstakere og bosatte.

Strategier som skal følge opp mål om næringsutvikling:

- Arealberedskap som bidrar til å dekke regionens behov for næringsareal for kontor, industri og kombinerte næringer i og ut over planperioden
- Arealberedskap som muliggjør nyetablering av strategisk viktige virksomheter
- Varierte krav til tomteutnyttelse/parkeringsdekning som legger til rette alle typer næringskategorier og miljøvennlig reisemiddelfordeling
- Veinett som prioriterer framkommelighet for næringstransport

1.1.2 Planprinsipp (februar 2017)

Planforslag utarbeides med utgangspunkt i det komprimerte planprinsippet. Prinsipper for videre planutforming, 24.11.2016, kapittel 5 legges til grunn for utarbeidelse av planen. Det ble lagt til grunn i planprinsippet som et viktig hensyn at områder utenfor kjerneområdene skal sikres og videreutvikles for kombinerte næringer og industri næringer. Denne typen virksomheter omfatter mer arealkrevende næringsvirksomheter med lavere arbeidsplassintensivitet. Det kan blant annet være virksomheter som inneholder både kontor og lager/ industri, såkalte kombibbygg.

Oppsummert:

Generelle tema	Øst for E39	Vest for E39
<ul style="list-style-type: none">• Utvikle kvaliteter for de deler av næringslivet som skal ha særlig nytte av lokalisering på Forus• Helhetlig strategi for offentlige rom, vann og gøntdrag• Parkeringsstrategi utarbeides	<ul style="list-style-type: none">• Høy utnyttelse ved 1-2 holdeplasser med blandet bebyggelse for næring, bolig og tilhørende service• Rene næringsområder langs E39	<ul style="list-style-type: none">• Høy utnyttelse ved 1-2 holdeplasser• Forus Vest skal bidra til å dekke regionens behov for areal til kombinerte næringer og industri næringer

1.1.3 Notat kjerneområder (juni 2017)

Et kjerneområde er et konsentrert område for arbeidsplassintensive virksomheter rundt et strategisk utvalgt busstopp. Området har gode vilkår for å utvikles med høy tetthet og høy arbeidsplassintensivitet (kontor, tjenester, service, nærhandel). Områdene skal ha mulighet for å vokse i størrelse. Kjerneområdene kan være vekstmotorer på Forus hvor utviklingen skal tilpasses behovet for arbeidsplassintensive virksomheter.

I egen sak til styret er fire kjerneområder anbefalt:

<ul style="list-style-type: none">• Koppholen• Kanalsletta	<ul style="list-style-type: none">• Forusletta nord (bl.a. 2020-park)• Forusletta sør på Lura
---	--

Dette notatet har fokus på kombinerte næringer og industri næringer, men belyser næring også i sin helhet, altså inkludert kontor næringer.

1.2 Kunnskap om næring

1.2.1 Definisjon av næringstyper

Inndelingen i tre næringskategorier er velkjent fra mange dokumenter i byområdet på Nord-Jæren. I arbeidet med IKDP Forus velger vi å bruke disse tre begrepene om de tre næringskategoriene:

Kontor næringer:

Arealintensive bedriftsrettede næringer, eller arbeidsplassintensive næringer, består primært av bedrifter som driver ulike former for kontorbasert virksomhet. Bedriftene søker mot urbane og sentrale områder med nærhet til arbeidskraft og kunder. Bedriftene har preferanser for lokalisering i områder med høy kollektivdekning (*kilde: Asplan Viak 2007*).

Industri næringer:

Arealkrevende bedriftsrettede næringer består primært av vareproduserende bedrifter og bedrifter som driver med lager/engros og transport (kategori 3 næring). Disse bedriftene vil først og fremst være opptatt av nærhet til det overordnede vegsystemet og gode forhold for nærings- og godstransport. Enkelte av bedriftene er virksomheter som kan påføre omgivelsene negative effekter i form av støy, støv, lukt eller ulike grader av risiko. De er derfor avhengig av en lokalisering som sikrer dem langsiktig og effektiv skjerming i forhold til boligutbygging. Bedriftene er følsomme overfor store transportkostnader (*kilde: Asplan Viak 2007*).

Kombinerte næringer:

Arealintensive kontorbaserte bedrifter og store arealkrevende industribedrifter utgjør to ytterpunkter. Det store flertall av virksomheter plasserer seg mellom disse to ytterpunktene. Bedriftene har behov for kombinasjonsbygg tilpasset både lager, produksjon og kontor (kategori 2 næring). Disse bedriftene søker nærhet til veletablerte næringsområdene hvor de finner både kunder og leverandører. En tydelig skjerming mot boligområder er ofte et ønske. Nærhet til det overordnede

vegssystemet er viktig og de ønsker ikke store innslag av privattransport i sine nærområder som gjør næringstransporten vanskelig (*kilde Asplan Viak 2007*).

1.2.2 Seminarer, ressursgrupper, foredrag og litteratur

Her er sammenstilt de fleste kilder som vi har samlet kunnskap fra.

Eksempler på seminarer og kontaktmøter som har bidratt med informasjon:

- Studieturer til Eindhoven høsten 2016
- Innovasjonsseminaret, med rapportering (gjennomført 14. juni 2017).
- Nordic City Network (8 -10. mai 2017)
- Forskermøte i regi av UIS/IRIS (13. januar 2017)
- Norrøna-konferansen (juni 2017)
- Møter med UIS, IRIS (vår og sommer 2017) Martin Gjelsvik, Rune Dahl Fitjar, Ragnar Tveterås
- Dialogmøter med Næringsforeningen/næringslivet (vår 2017)

Rapporten fra workshop om innovasjon som ble gjennomført 14. juni 2017, finnes på nettsiden: ikdpforus.com, [innovasjonsseminar](#)

Gruppene bidro til å utvikle framtidstfortellinger om Forus. Innholdet var sentrert rundt den gode arbeidshverdagen, attraktive omgivelser, moderne transportløsninger, verdiskaping, innovasjon, samhandling, møteplasser.

Rapporten oppsummerer 9 innspill til planarbeidet som er gjengitt nedenfor.

1. Utforme attraktive stedskvaliteter
2. Få høyere befolkningstetthet på og ved Forus
3. Lage en visjon, styrke identitet og markedsføring
4. Lage transportkorridor til Ullandhaug og flyplass
5. Utvikle en delingsøkonomi for Forus
6. Senter for teknologisk innovasjon
7. Interkommunalt samarbeid
8. Redusere bedrifters driftskostnader
9. Bli verdensledende på nye energiløsninger

Vi har funnet noen tema som går igjen i flere av informasjonskildene som er gjennomgått:

- Det er behov for en omstillingsprosess i næringslivet: fra oljerelatert til mer diversifisert.
- Regionen må bli enda mer attraktiv, også for andre næringer og styrke regionens samlede verdiskaping og sysselsetting.
- Forus må tilpasses kunnskap om lokaliseringpreferanser
- Digitalisering og robotisering vil medføre effektivisering av jobben, men krever også spesialister og spesialkompetanse.
- Deling av kunnskap og opplæring. Både behov og stort potensiale finnes.
- Ansatte er bedriftenes viktigste ressurs.

Foredrag og litteratur (Norden og Europa)

Spaces to think, eksempel fra London: Kunnskapsbaserte, integrerte næringsområder leverer langt høyere verdiskaping enn andre områder, som gjør dem mer attraktive for investorer. Evne til å jobbe sammen: Private parter, offentlige instanser og FoU (Forskning og Undervisning) åpner opp for transformasjon av områder med lav økonomisk verdiskaping.

Bymiljøets betydning for virksomheters verdiskaping, eksempel fra Malmø. To viktige spørsmål: Kan bymiljøets utforming stimulere økonomisk vest? Hvordan kan bymiljø bidra til verdiskaping og nettverk mellom mennesker og virksomheter?

- Internettet og annen moderne kommunikasjon har ikke utelukket betydning av avstand. Kunnskapsdeling handler om face to face kommunikasjon og møter. Bedrifter betaler gjerne mer for mer urbane steder der ansatte faktisk ønsker å være.
- Forandring: virksomheter flytter fra utenfor byen tilbake til bysentrene. Et sentrum skaper premisser for kunnskapsdeling.

Næringslokaliseringsmonitor (Central Planbyrået, 2005, Nederland). Forventninger og beregningsgrunnlag for framtidens behov for næringsarealer i Nederland. Lokaliseringspreferanser og utforming.

Aldring av næringsarealer, en veileder for omstrukturering / transformasjon (Central Planbyrået 2001, Nederland). Hva skjer når næringsarealer blir eldre, hva er nødvendig for å få bærekraftige arealer, hvem bør ta ansvar, og hvordan kan myndighetene jobbe sammen med næringsliv for å få det til. Hvordan er det synlig at arealer blir utslitt, og hva betyr det for framtiden.

UrbanXchange: Stimulating Work Landscapes. Hvordan lykkes med stedsutvikling som inviterer til kunnskapsutveksling og innovasjon. Forskningsrapport som studerer 12 innovative næringsområder i Europa og USA. Mest aktuelt for kjerneområdene.

1.2.3 Bedriftsintervjuer

Prosjektgruppen har gjennomført intervjuer september 2017 med bedrifter innenfor kategoriene kombinerte næringer og industri næringer. Disse bedriftene ble intervjuet: Ranso, NOV, GMV, Weatherford og Norgesbuss. Bedriftene er lokalisert i alle ulike deler av planområdet og i alle tre kommunene. I dette avsnittet refereres det fra intervjuene om tema med særlig relevans for videre arbeid med planen.

Bedriftene er forskjellige både med hensyn til antall ansatte, type virksomhet og hvorvidt de er lokalt eid eller er eid av utenlandske konsern med hovedkontor i andre deler av verden. Dette til tross, viser oppsummeringene at det er noen felles tema som går igjen i samtalen. Bedriftene trekker følgende tema frem som særlig viktige: Næringstransport, havn, flyplass og transport i forbindelse med arbeidsreiser, nærhet til kunder og samarbeidsparter, nærhet til arbeidskraft, Forus som merkevare og potensielle konflikter med fremtidig boligbygging tett på virksomhetene.

Bedriftene oppgir at hensynet til nærings- og godstransport er en viktig faktor for beslutning om lokalisering på Forus. Effektiv logistikk og forutsigbar håndtering av næringstransport raskt ut på et overordnet veinett er viktig for kombinasjonsbedriftene. Det er store kostnader knyttet til frakt, og Forus er gunstig og sentralt plassert i regionen for betjening av næringstransporten. Dette forutsetter imidlertid både en rask og sikker håndtering internt på Forus, og at det er færrest mulige forsinkelser på E39 og Solasplitten m.m. Noen av bedriftene oppgir at de bevisst har søkt mot en lokalisering hvor kort vei ut av Forus har vært viktig. Forus sin plassering med hensyn til havn og flyplass går igjen som viktige lokaliseringskriterier for bedriftene. Dette er viktig for transport, samarbeid og kan være et konkurransefortrinn i forhold til annen lokalisering i regionen og eventuelt ut av regionen.

Ser vi nærmere på bedriftene, oppgir de at nærhet til kunder og samarbeidsparter er viktig for lokalisering på Forus. Forus som olje og gass klynge fungerer godt i dag. Flere mener dette er viktigere lokaliseringskriterier enn Forus som merkevare. Når det er sagt, er det viktig å fremheve betydningen Forus har som et godt ansett næringsområde med høy kompetanse og høy verdiskaping. Merkevaren Forus, og det å fortsatt være på Forus er viktig, men ikke nødvendigvis det avgjørende kriteriet for hvorfor bedriftene valgte å lokalisere seg her. Det kan synes som nettverk mellom store og veletablerte bedrifter innenfor industri og kombinasjonsnæringer er lite aktuelt i dag. Framtiden kan endre dette.

Et annet interessant perspektiv fra en av bedriftene er at relativt dyr tomtekostnad på Forus oppveies av nærhet til kunder, sentral plassering og effektiv logistikk. «Det er byggekostnadene som er store, de er tilnærmet like uansett hvor man etablerer seg».

Gjennomgangen av intervjuene kan tyde på at bedriftenes ansatte i liten grad finner dagens kollektivtilbud så godt at det er et alternativ for arbeidsreiser. Kollektiv oppgis å være viktig i fremtiden, og det er forventninger til at etablering av bussveien gir nye muligheter og ny identitet til næringsområdet. To av bedriftene trakk frem viktigheten av et godt kollektivnettverk og at mating mot bussveien må være på plass for at kollektivsatsingen skal gi ønsket effekt og få flere ansatte til å reise kollektiv. Den totale reisetiden fra A til B er viktig for de ansatte.

Et tema i tilbakemeldingene er mulig konflikt med stor boligbygging tett på virksomhetene. En av bedriftene uttalte: «vi håper dere ikke regulerer oss ut av Forus». Bedriftenes virksomhet kan til en viss grad medføre støy, konflikter med transport og sikkerhet mot omgivelsene. Boliger tett på gjør lokaliseringen for bedriftene mer usikker over tid. De oppgir at de trenger forutsigbarhet om de fortsatt skal kunne være på Forus. De er opptatt av at eventuell boligbygging gjøres på en måte som ivaretar også eksisterende bedrifter, og at planen på en god måte vurderer konsekvensene opp mot målene planen har for næringsutvikling på Forus.

1.2.4 Lokaliseringspreferanser

I dette avsnittet belyser vi lokaliseringkriterier som er viktig for næringsliv, uansett type næring. Informasjon er fra prosjektgruppens møter med UIS/ IRIS våren 2017, og er i tillegg hentet fra notater, faglitteratur og seminarer/ foredrag vedrørende næring og næringsliv (se 1.2.1). Stikkordsmessig er det oppsummert viktige elementer.

Transport og adkomstforhold

- Reisevaner og næringstransport:
 - Forsinkelsesfri adkomst, god tilgjengelighet til overordnet veinett, god oppstillingsplass for bil og lastebil på tomt.
 - Transport til og fra kan skje uten å være i konflikt med transport til kjerneområdene og boligområder.
 - motorvei, kollektiv, myke trafikanter, forbindelse til flyplassen og havneområder.
- Reisevaner og ansatte:
 - kombinasjon kollektiv og privat transport, gang og sykkel. Bruk vanlige holdeplasser i bussveien med attraktive snarveier for god framkommelighet for myke trafikanter.
- IKT: mulighet til å koble til nett, bli del av et nettverk er positiv for verdiskapingen
- Beliggenhet: synlighet for bedriftene er viktig
- Mobilitet for ulike næringskategorier:
 - Kontor næringer: utmerket tilrettelagt for kollektiv transport, biltilgjengelighet har mindre betydning, få parkeringsplasser
 - Kombinerte næringer: bra tilrettelagt for kollektiv og bil
 - Industri næringer: mindre tilrettelagt for kollektivtransport. Utmerket tilrettelagt for bil.

Møteplasser

- Møteplasser er viktig for alle typer næringer
- Møteplasser betjener muligheter til å utveksle ideer.

Fleksibilitet, robusthet og forutsigbarhet: riktig plassering for ønsket næringsmål/drift

- Næringsarealer skal tilrettelegge for mange ulike næringer.
- Ulike oppfattelser av fleksibilitet. Fleksibilitet for næringsliv er viktig. Minst mulige rammer gir mest mulig fleksibilitet og dermed god mulighet for å etablere/bli værende på Forus. For mye fleksibilitet kan på en annen side være ødeleggende for visse virksomheter med hensyn til forutsigbarhet og langsiktig planlegging/utvikling.
- Plasskrevende virksomheter med tilhørende stor støy/ utbredelse/transportmengde bør ligge i områder hvor stor grad av fleksibilitet (struktur, størrelse, høyder, utforming, utbyggingsrekkefølge, osv) ikke har vesentlig negativ konsekvens for andre formål.

Arealutnyttelse

- Arealreserve per tomt: noe reserve er nødvendig, men for mye kan gjøre at et område har dårlig utnyttelse og drift av et næringsområde blir dyrt og lite effektivt.
- Arealutnyttelse er knyttet til smart organisering.
- Arealfleksibilitet for ekstensiv eller intensiv bruk.

Estetikk

- Estetikk er viktig i forhold til omgivelser, områdeidentitet og tiltrekningskraft på andre bedrifter.
- Vedlikehold av bygg og utearealer (lagring og uteoppholdsareal) kan bidra til trivsel og attraktivitet.
- Næringslivet verdsetter estetikk, men den skal være funksjonell.

Miljø og tilstøtende funksjoner

Støv, røyk, lukt er ikke bare forhold som må ivaretas mellom næring og bolig, men også mellom ulike typer bedrifter og mellom ulike næringskategorier. På Forus Vest finnes ikke næring som har mye utslipp.

1.2.5 Trender innenfor næringsutvikling, fokus på industri og kombinerte næringer

Globalisering er en generell trend som påvirker næringslivet. Det påvirker særlig Forus fordi virksomhetene der i stor grad samarbeider internasjonalt. Næring drives ikke kun lokalt, men er del av internasjonale nettverk. Virksomheter og ansatte har en global tilnærming til arbeidsforhold, og måter å jobbe på. Virksomheter samarbeider, kjøper og selger tjenester til Europa og andre kontinenter. Selv om alle trender ikke er aktuelle for alle bedrifter, er vårt arbeidsmarked preget av disse. Dette gjelder alle næringskategorier.

Følgende trender omtales i ulike sammenhenger og i dokumenter ovenfor:

- Nedgangstid kan også gi grunnlag for nye næringer og verdiskapning. Nedgang i en bransje kan for eksempel utløse mindre, nye og selvstendige virksomheter som også deler kunnskap i nettverk og ny økonomi skapes.
- Å skape en forståelse for økt kunnskap og kompetanse er en svært viktig verdiskapingsfaktor for regionen
- Ansatte med kunnskapsbasert og kreativ kompetanse får økt betydning for nye bedrifter og deres verdiskapning.
- Å skape image og stedstilknytning/identitet blir viktigere innen næringsutvikling (Eks: Silicon Valley, High Tech Campus med mer). Rehabilitering/transformasjon, estetikk blir dermed viktigere, både for bygg og uteområder.
- Optimal utnyttning mht lokalisering/omgivelser/infrastruktur er viktig: riktig bedrift på egnet sted er viktig mht til kostnad, logistikk og drift mm.
- Leie heller enn å eie lokaler. Bygninger er viktigere i framtiden mht fleksibilitet, arbeidsform og kostander.

- Fortsatt utvikling av handel, gjerne i forbindelse med fritidsaktiviteter. Økt utvalg av pick up og bringetjenester.
- Lokal små produksjon, spesielt i forbindelse med prototyper. Utvikling av nye produkter må skje fort. Produksjon og avklaring av prototyper må derfor skje lokalt/regionalt, for å ikke miste framdrift og det riktige øyeblikk i markedet. Medfører hjemflytting av en del produksjon fra andre land. Dette gir økonomisk gevinst og styrker konkurranseposisjon.
- Det oppstår en todelt økonomi:
 - En bestående av mindre bedrifter med selvstendige ansatte som klarer å spille inn på endringer i markedet veldig fort. Eksempler: facebook, google, få ansatte – store gevinster pr ansatte.
 - En bestående av store bedrifter som kjennetegnes av mer kontinuitet og langsiktighet i drift og utvikling.

Framtidige arbeidsformer

En rapport fra Nederland beskriver mer fleksible arbeidsformer, robotisering og digitalisering av arbeidet og mer tilknytning til hverandre i nettverk, ulike måter av individuelt arbeid og entreprenørskap (grundere). Alt dette blir viktigere i fremtiden. Rapporten beskriver ulike scenarier for hvordan utviklingen kan skje.

Trolig vil fremtiden blir en blanding av ulike arbeidsformer. Det er nyttig å vite mer om hvordan virksomhetene vil endre sine arbeidsvaner fordi det kan få stor betydning for hvordan IKDP Forus skal legge til rette for næringsutvikling. Virksomheter på Forus bør kunne takle alle scenariene, og IKDP Forus må tilby muligheter innenfor alle scenariene. Digital produksjon og økt andel/antall små bedrifter gir både utfordringer og muligheter som planen må ta hensyn til.

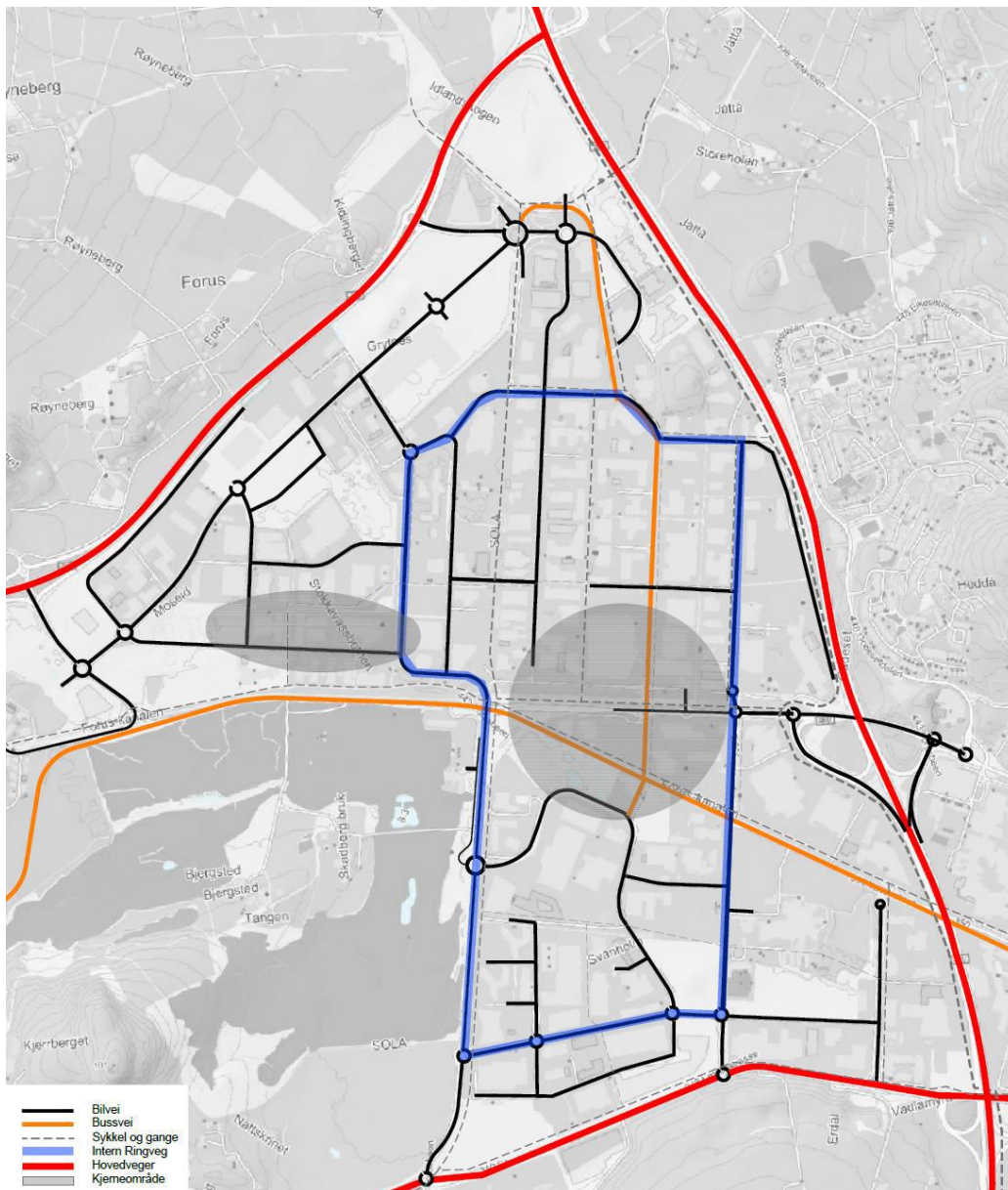
For planarbeidet IKDP Forus betyr endrede arbeidsformer at planen må håndtere ulike preferanser og behov. Planen bør tilby både arealer til tradisjonelle virksomheter og nye arbeidsfellesskap/ arbeidsformer med fleksible kontorlokaler og fellesfunksjoner/ møtesteder i området.

2. Kartlegging av dagens situasjon

2.1 Områder med tilgjengelighet tilpasset kombinerte næringer og industri næringer

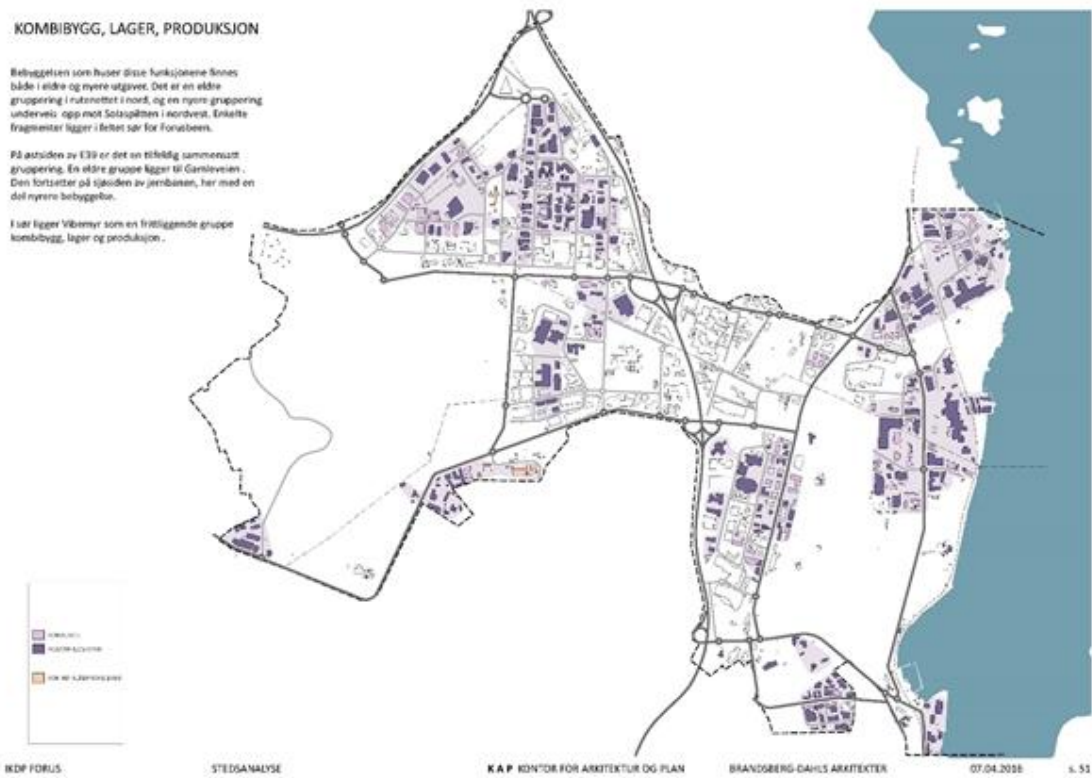
Figuren under viser hvordan bilveinettet tenkes å bli videre utviklet for næringslivet på Forus (blir mer omtalt under tema transport). Industrivirksomheter og kombinerte bedrifter får best biltilgjengelighet ved å velge plassering nær samleveiene som leder til hovedveinettet som er godt tilrettelagt på Forus: E39, Solasplitten, Forusbeen og Løwenstrasse. Effektiv mating til hovedveier er en viktig lokaliseringpreferanse for industri og kombinerte næringer.

Kombinerte bedrifter kan finne god plassering som i tillegg tilfredsstillende god tilgjengelighet til bussveitilbudet. Områdene rundt Lagerveien nordvest på Forus er godt egnet for kombinerte næringer.



Figur 1: Anbefalt veinett Forus vest for E39

2.2 Dagens områder med kombinerte næringer og industrinæringer og hva de inneholder
 Kombibyg, industri og lager-områder finnes overalt på Forus, også innenfor områder tiltenkt rollen som kjerneområder. Figuren under er hentet fra stedsanalysen og viser ca syv avgrensede/strukturete delområder med hovedvekt av kategori 2 og 3 innenfor planområdet. Disse er dominert av arealekstensive næringsvirksomheter og kombibedrifter.



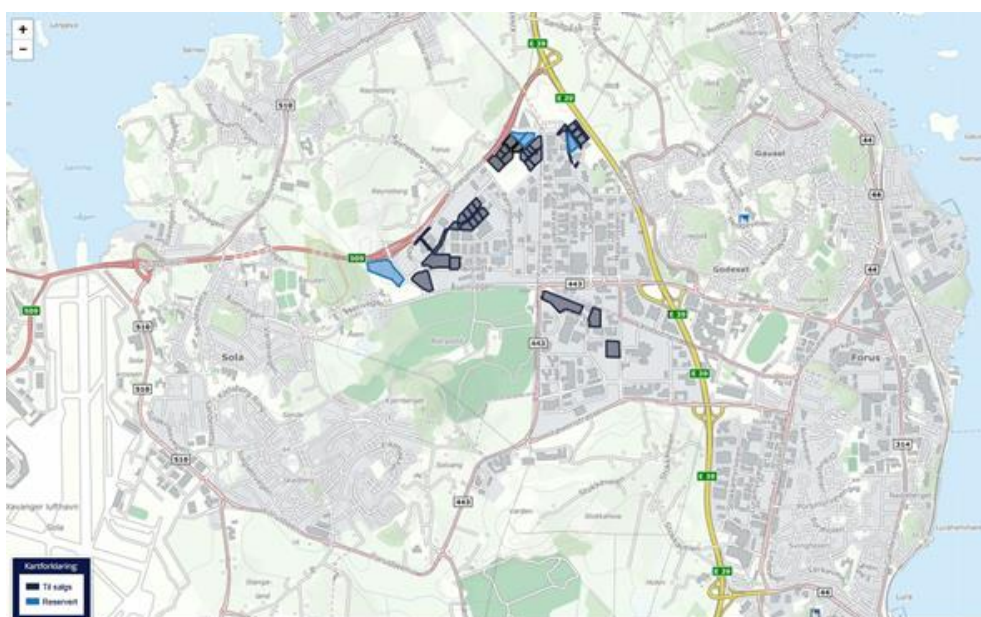
Figur 2: Kombibbygg, lager, produksjon

De ca. syv delområdene er ulike, både når det gjelder utforming og næringsinnhold.

2.3 Ledige og byggeklare eiendommer som eies av Forus Næringspark

Figuren viser eiendommer som Forus Næringspark har tilgjengelige for etablering på Forus. Noen av disse ligger innenfor områder tiltenkt kjerneområder. Andre er godt egnet til industri og kombinert virksomhet.

Det finnes flere eiendommer i privat eie, men vi har ikke en samlet oversikt over disse.



2.4 Arealbehov til industri og kombinerte næringer

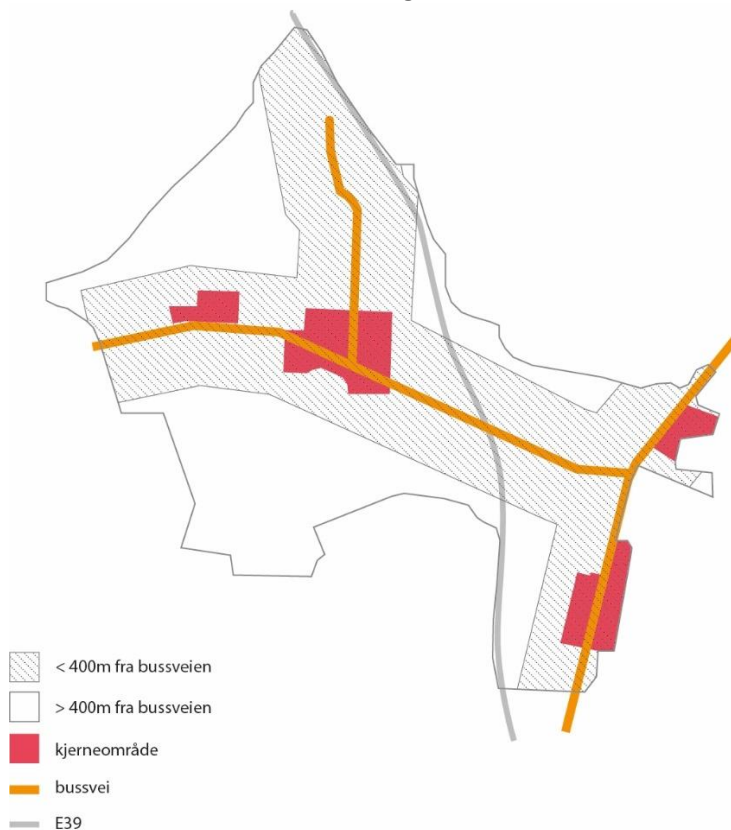
Næringsarealstrategien beskriver arealbehov til ulike typer næringsformål i regionen framover. Når det gjelder industri næringer omtales at arealbehovet til slike formål ikke øker, men at behov for nytt areal oppstår som følge av flytting. Industribedrifter og til dels også kombinerte bedrifter flytter hovedsakelig på grunn av transformasjon på og rundt bedriftenes eksisterende eiendommer. For eksempel kan industri og kombinerte bedrifter som er lokalisert langs bussveiene bli utsatt for flyttepress i årene framover.

I figuren under er det lagt til en buffer på 400 meter til hver side langs bussveiene og kjerneområder. Dette er områder som ligger godt til rette for framtidig transformasjon til høyere arealutnyttelse. Rene kontorvirksomheter anbefales i kjerneområdene med høy arealutnyttelse. Kombinerte næringer anbefales primært utenfor kjerneområdene og 400 meter på hver side lang bussveien. Kombinerte næringer har en lavere utnyttelse enn kontorvirksomheter i kjerneområdene. Utnyttelsesgraden i buffersonen fra bussveien kan gi rom for fortetting av kombinerte næringer. 400 meter er en oppfyllelse av etablert arealstrategi langs bussveiene. Industri anbefales i resterende områder, godt knyttet på overordnet veinett.

Arealbehov og arealberegninger er omtalt i planbeskrivelsen. For detaljer vises det til dette dokumentet.

Når bedrifter flytter og nye kommer til, bør det vurderes hva som er mest hensiktsmessig plassering. Rene industri- og lager bedrifter bør kunne begrunne behovet. Det kan for eksempel begrunnes i behov for nærhet til kunder, arbeidskraft eller av hensyn til arbeidet som skal utføres. Bedrifter med stort arealbehov og med store miljøulempet bør lokaliseres utenfor byområdet.

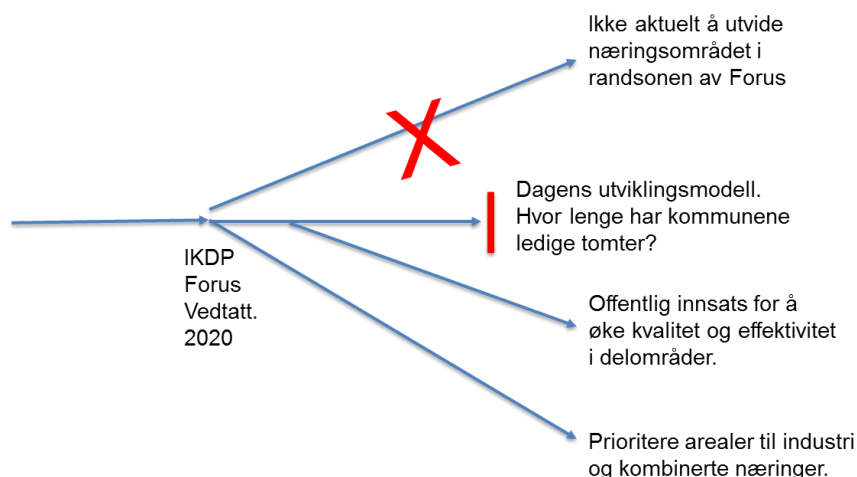
Tidligere i saken er omtalt globale og teknologiske trender som kan komme til å påvirke utviklingen av industri og kombinerte næringer. Det er likevel sannsynlig at Nord-Jæren har et fortsatt behov for tjenester innenfor den mangfoldige næringsstrukturen som tilbys på Forus i dag. Forus skal utvikles for å ivareta slike virksomheter også i framtiden.



2.5 utfordringer

Eiendomskartet under kapittel 2.4 viser ledige tomter som eies av Forus næringspark. Det er vanskelig å vurdere om de ledige tomtene vil dekke behovet til industri og kombinerte næringer i planperioden fram til 2040 *med dagens utnyttingsgrad av arealer/tomter*. Hvis etablert praksis skal fortsette, dvs at enkelttomter selges til bedrift eller eiendomsaktør som utvikler hver eiendom separat, kan det bety at arealtilgangen blir svært redusert når alle eiendommene er solgt. Dette er sannsynligvis den største utfordringen for disse typene næringsvirksomhet per i dag, og må derfor håndteres i planarbeidet.

Det vil bli ønskelig å «transformere» bebyggelse mellom ulike næringsformål. Nye forslag til arealutnyttelse for industri og kombinerte næringer kan komme til å utfordre retningslinjer i gjeldende regionalplan. Ved transformasjon til kontorformål med høyere utnyttingsgrad finnes økonomiske insentiver for eiendomsutviklere. Det k ønskelig å "transformere" industrieiendommer til ny utvikling i form av industri med mer effektiv arealbruk. Men det oppnås lavere økonomisk gevinst ved slik arealutvikling. Figuren under viser vurderte strategier for å sikre nok arealer til industri og kombinerte næringer.



En annen utfordring kan bli å samle alle rene kontorvirksomheter til kjerneområdene hvis det stilles mindre krav til kvaliteter og rekkefølgetiltak andre steder langs Bussveiene. En spredning av kontorvirksomhetene vil føre til mindre vellykkede kjerneområder og at kontorvirksomheter spiser av arealer som kan benyttes til kombibedrifter.

2.5.1 fleksibilitet vs forutsigbarhet

Ønske om stor grad av fleksibilitet gjentas i møter med næringslivsaktører. Planen gir god måloppnåelse hvis den lykkes med nyttig fleksibilitet utenfor de behovene for forutsigbare rammer som ulike parter bringer inn til planarbeidet. Virksomheter ønsker fleksibilitet, gode muligheter for å iverksette tiltak raskt og uten store kostnader. Samtidig ønsker virksomheter forutsigbarhet, for eksempel om hva som skal skje på nabotomten. For mye fleksibilitet vil gi lite forutsigbarhet. Det er også andre interessenter enn næringslivet som har behov for forutsigbarhet om flere tema.

Fleksibilitet handler i stor grad om å planlegge for tilpasning og endrede krav til bruk over tid, endringer i markedsforhold og imøtekomme nye krav til teknologi, miljø, økonomi og sosiale krav. Planen må svare på hvordan rammebetingelsene skal underbygge kommende krav til

næringsutvikling og nye næringer på Forus, samtidig som rammebetingelsene skal gi den nødvendige forutsigbarhet og attraktivitet for eksisterende næringsvirksomheter som har best nytte av å være lokalisert på Forus. Begrepene fleksibilitet og forutsigbarhet er således et skjæringspunkt mellom det som er, og det som skal komme i fremtiden. I tillegg skal planen svare på nasjonale, regionale og lokale mål som eksempelvis samordnet areal- og transport, ikke legge til rette for økt personbiltransport og stort arealforbruk m.m. Det må være en balanse mellom å gi retning og styre, men samtidig ikke på et så detaljert nivå at det er hemmende for fremtidig vekst, utvikling og økt verdiskaping. Dette er en viktig utfordring IKDP Forus skal identifisere i sitt arbeid, og omsette fra strategier i samfunnsdelen til arealplankart med bestemmelser og retningslinjer.

Kommunene har behov for nærmere avklaringer om hvilke tema som er viktige når det gjelder fleksible rammer for næringslivet, og hvilke tema der ulike interessenter har behov for forutsigbarhet. Figuren under gir en framstilling av problemstillingen. Aktuelle tema som ulike interessenter er opptatt av kan være gjennomgående strukturer, fellesfunksjoner og service, uterom, ulike typer transporttilbud, kostnader og miljømål.



3. Strategier for områdeutvikling for industri og kombinerte næringer

Prosjektgruppa jobber med strategier som beskrives kort i påfølgende underpunkt.

3.1 Sikre transporttilgjengeligheten til ulike typer næringsvirksomheter

Strategi 1: *Sikre transporttilgjengeligheten til ulike typer næringsvirksomheter*

Områder på Forus som tilbyr rask og enkel adkomst for næringstransport finnes ved de store veikryssene, og er best egnet til industriformål. Områder som tilbyr rask og enkel transport med kollektivtransport bør disponeres til arbeidsplassintensiv virksomhet. Kombibedrifter er en blanding og skal ha bra tilgjengelighet for både bil og kollektiv.

Næringslivet på Forus får best tilgjengelighet samlet sett hvis tilgjengeligheten med ulike transportmidler utnyttes optimalt. Kontorvirksomheter har mange ansatte og plasseres i kjerneområder der de får best tilgang til busstilbudet og gang- og sykkelveiene.

Veikapasiteten prioriteres til næringstransport ved å plassere arealekstensiv virksomhet ved tilførselsveiene som binder Forus til hovedveiene. Solasplitten, Løwenstrasse og E39 er

hovedveinettet. Slik utnyttes Forus sin sentrale plassering i byområdet og næringslivet på Forus kan betjene byområdet, får effektiv tilgang til Risavika og godsterminal på Ganddal og ut og inn av byområdet via E39.

Forus har også områder som har både godt busstilbud og effektiv adkomst til hovedveinettet. Disse områdene tilbyr god tilgjengelighet for kombibedrifter som trenger både busstilgjengelighet og næringstransport med bil.

3.2 Planlegge for arealer til alle næringskategorier

Strategi 2: Planlegge for arealer til alle næringskategorier

I planarbeidet forutsettes at utvikling og vekst innenfor kombinerte næringer og industri næringer skjer gjennom fortetting og videreutvikling av eksisterende næringsområder. Næringsområdets avgrensning opprettholdes.

Forus området er stort med mye ubebygde arealer på de enkelte tomter i dag. Ubrukt areal (regulert, restareal, parkering osv) pr tomt gir muligheter for fremtiden. Men som beskrevet er det vanskelig på kort sikt å ta i bruk den ledige kapasiteten slik at nye virksomheter får plass.

Kjerneområder er først og fremst mobilitetsknutepunkt for arbeidsplassintensive virksomheter, utbygd med høyere tetthet, kjennetegnet av møteplasser og service. Områder for kombinerte næringer og industri næringer har allikevel også behov for fellesfunksjoner eller samarbeid, men trolig i en annen grad og intensitet enn kontor næringer. Noen kombinerte virksomheter vil se nytten av å etablere seg i eller nær et kjerneområde fordi det gir tilgang på funksjoner og kompetanse som finnes der.

Noen arealekstensive virksomheter, og særlig kombibedrifter kan etableres i noen av kjerneområdene og langs andre delstrekk av bussveien. Det gir mulighet for at eksisterende virksomheter kan bli værende ved bussveien. En slik lokalisering kan også begrunnes av hensyn til områdekarakter og utfyllende/supplerende funksjon med andre virksomheter. Eventuelle etableringer av kombinerte virksomheter i kjerneområder bør forholde seg til strengere miljø- og estetiske krav enn andre mer perifere steder på Forus.

Det kan bli aktuelt å videreutvikle eksisterende arealer som har hatt lavere utnyttelse eller har eldre dato. Det kan også bli aktuelt å øke krav til utnyttelse ved utvikling av nye næringsvirksomheter. Det vil i så fall være en utfordring å unngå at dette da blir rene kontorvirksomheter. Intensjonen er å etablere kombinerte- og industri virksomheter med høyere utnyttelse for å få plass til flere slike innenfor dagens Forus næringsområde.

3.3 Kartlegge og systematisk følge opp kvaliteter som er spesielt viktige for delområder med kombinerte næringer og industrinæringer på Forus

Strategi 3: Kartlegge og systematisk følge opp kvaliteter som er spesielt viktige for delområder med kombinerte næringer og industri næringer på Forus

Virksomheter som ikke er rene kontorvirksomheter har behov som skiller seg fra de tette og urbane kontorområdene. Arbeidet med planen har vist at behovene varierer mye og kun i begrenset grad lar seg omsette til planmessige virkemidler. En viktig strategi er derfor å kartlegge og systematisk følge opp kvaliteter som er viktige for områder med kombinerte virksomheter og industri virksomheter,

heller enn å binde en utviklingsstrategi til drivere det er usikkerhet om treffer behovene i denne typen områder.

For å gjennomføre en strategi som stimulerer de behovene virksomheter av denne typen har, kreves nye arbeidsformer der det offentlige og private samarbeider både om å identifisere de viktigste behovene som vil stimulere til videre næringsutvikling og å inngå en forpliktende arbeidsdeling om gjennomføring.

Regionen og Forusområdet har allerede et godt utgangspunkt for slike samarbeid mellom det private og det offentlige. Gjennom Forus Næringspark har det offentlige allerede etablert et apparat for å ta medansvar i et slikt samarbeid. Et virkningsfullt samarbeid må imidlertid finne nye former og inkludere flere og nye aktører.

3.4 Sikre Forusområdets langsiktige tilbud av arealer for virksomheter med behov for stor fleksibilitet

Strategi 4: Sikre Forusområdets langsiktige tilbud av arealer for virksomheter med behov for stor fleksibilitet

I planarbeidet har kommunene hatt ønske om å definere hvilke typer virksomheter Forus skal være best for. Det handler både om hvilke særegne kvaliteter som finnes på Forus, og behov hos næringslivet. Forus sin sentrale beliggenhet i regionen gir området kvaliteter som er særlig attraktive for den store mellomgruppen av kombinerte næringer. Virksomheter som har både behov for nærhet til byområdet av ulike grunner, og samtidig har behov for en plasskrevende enhet med god transporttilgjengelighet har særlig nytte av fasiliteter som Forus kan tilby. De typiske kombinerte næringene skal ha særlig nytte av å velge seg Forus.

Forus sine områder for industri og kombinerte næringer virksomhet øst og vest for E39 er forskjellige og kan tilby ulike kvaliteter. I planarbeidet er kartlagt ca 7 områder med ulik karakter. Forus trenger ikke være attraktiv for *alle* næringer *overalt*. Ulike delområder kan tilby ulike kvaliteter. Tiltak kan formuleres innenfor fire lokaliseringsemner: Transport og adkomstforhold, arealutnyttelse, estetikk og miljø.

4. Samlet planforslag - konsept og visualisering

Tabellen nedenfor presenterer en sammenstilling av strategier med tilhørende virkemidler som er utgangspunkt for prosjektgruppas videre arbeid med å utvikle forslag til samlet plangrep som sikrer vellykket utvikling innenfor alle næringskategorier.

Strategier	Virkemidler
Delmål næringsutvikling Kap. 3.3: <i>Kartlegge og systematisk følge opp kvaliteter som er spesielt viktige for delområder med kombinerte næringer og industri næringer på Forus</i>	Kommunene etablerer en modell for offentlig-privat-samarbeid om områdeutvikling for kombinerte næringer og industrinæringer på Forus.
Delmål næringsutvikling Kap. 3.2: <i>Planlegge for arealer til alle næringskategorier</i>	Prioritere næringsområdene utenfor kjerneområdene til kombinerte næringer og industri næringer.
Delmål energi og klima Kap. 3.1: <i>Sikre transporttilgjengeligheten til ulike typer næringsvirksomheter</i>	Styre rene kontorvirksomheter til kjerneområdene. Plassere industri og logistikkrevende næringer ved tilførselsårene.
Delmål områdeattraktivitet Kap. 3.4: <i>Sikre Forusområdet langsiktige tilbud av arealer for virksomheter med behov for stor fleksibilitet</i>	Prioritere tilrettelegging av områdekvaliteter for industri og kombinerte næringer. Søke virkemidler som tilbyr fleksibilitet innenfor prioriterte tema.