

Interkommunal kommunedelplan for Forus (IKDP Forus) 2019-2040, offentlig ettersyn og høring

Forslag til vedtak:

Forslag til interkommunal kommunedelplan for Forus (IKDP Forus) 2019-2040, plannr. , (her setter den enkelte kommune inn sitt plannr. til planen: Sandnes 2015116, Sola 6005, Stavanger 130K) med plandokumenter datert 13.04.2018, legges ut til offentlig ettersyn og høring, jf. PBL § 11-14.

1. Sammendrag

Styret for IKDP Forus behandlet forslag til interkommunal kommunedelplan for Forus i møte 23.03.2018 og vedtok at planforlaget sendes videre til kommunene slik at den kan legges ut til offentlig ettersyn og høring. Foreløpig referat er vedlagt, referat blir godkjent i neste møte i styret. Styrets vedtak er innarbeidet i planens samfunnsdel, bestemmelser og i dette saksforelegget.

Plandokumentene vil være offentlig tilgjengelige [på nettsiden](#) fra 16. mars til kommunenes behandling i slutten av mai 2018. Eventuelle forslag til nye vedtakspunkter fra kommunene *før* høringen starter rundt 1. juni 2018, kan løses ved å formulere forslaget som et tema til styret som de kan drøfte/avklare før andregangsbehandling. I motsatt fall må vedtak i kommunenes interne behandling, tilbake til styret for en ny, felles avklaring, noe som vil forsinke behandlingen med minst tre måneder.

Følgende dokumenter inngår i planen (3 separate vedlegg):

- Samfunnsdel 13.04.2018
- Bestemmelser og retningslinjer 13.04.2018
- Plankart med temakart: nett for gående, nett for sykkel, veinett, vannstrukturer, støy, høydebegrensning av hensyn til fly. 13.04.2018

Andre vedlegg:

- Foreløpig referat fra styrets møte 23.03.2018
- Planbeskrivelse 13.04.2018
- Konsekvensutredning 13.04.2018
- Risiko- og sårbarhetsvurdering, IKDP Forus, februar 2018
- Forus vest – Trafikkvurderinger av alternativt vegnett, februar 2018
- Notat om boligpotensiale, mars 2018
- Notat om parkering, mars 2018
- Notat om kunnskapsgrunnlag om næringsutvikling, mars 2018

Planarbeidet startet med et initiativ fra fylkeskommunen om å ta tak i området utfordringer med tanke på videre utvikling innenfor bærekraftige rammer. Sandes, Stavanger og Sola kommuner tok tak i problemstillingene, og besluttet å gjennomføre planarbeidet som en interkommunal kommunedelplan. Utfordringer som planen skulle ta tak i ble avklart i planprogrammet, hvor mål for utviklingen av Forus ble fastlagt.

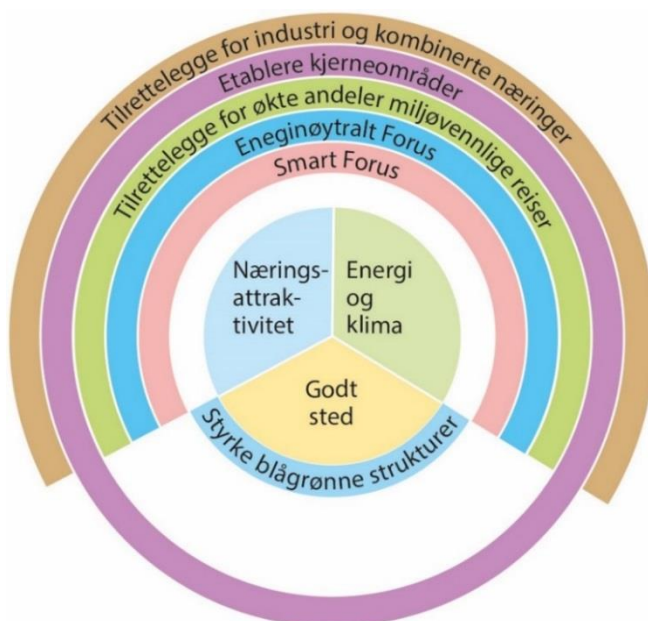
Planen skal legge arealmessige føringer for at visjonen *Forus skal være en drivkraft for næringslivet i regionen og landet*, kan realiseres. Følgende tre hovedmål har vært systematisk brukt gjennom hele prosessen:

- Næringsutvikling: Forus skal utvikles som et attraktivt næringsområde som fremmer regionen internasjonalt og nasjonalt.
- Energi og klima: Forus skal utvikles i tråd med nasjonale klimamål.
- Områdeattraktivitet: Forus skal utvikles med kvaliteter som gjør området attraktivt for næringsliv, arbeidstakere og bosatte.

Målene la rammer for å utrede Forus sin rolle i regionen, og for å gi en hovedretning til planarbeidet. Det ble utredet tre planprinsipper, som ble testet mot de fastsatte målene. Konklusjonen ble at et komprimert planprinsipp ga best uttelling i forhold til alle de tre målene. Styret vedtok at planarbeidet skulle ta utgangspunkt i det komprimerte planprinsippet, og kommunene sluttet seg til den konklusjonen. Det ble videre besluttet at Forus øst for E39 skal skje med noe transformasjon og ny tilrettelegging for boligutbygging. Forus vest for E39 skal fortsatt være et rent næringsområde og tilrettelegges for et mangfold av næringsliv innenfor alle næringskategorier. Det ble også besluttet at planen skal legge til rette for konsentrert utvikling i 1-2 kjerneområder øst for E39 og 1-2 kjerneområder vest for E39.

Styret er blitt forelagt flere saker om utredning av tema, og hvordan planforslaget bør bli innenfor rammene av mål og valgt planprinsipp. Kommunene er jevnlig blitt forelagt orienteringssaker med sammendrag av de sakene styret har behandlet. Eksterne aktører har fulgt arbeidet gjennom tilrettelagte mindre og større møter og arrangementer. Representanter for næringslivet har hatt flere kontaktmuligheter, og har vært tetttest på prosessen.

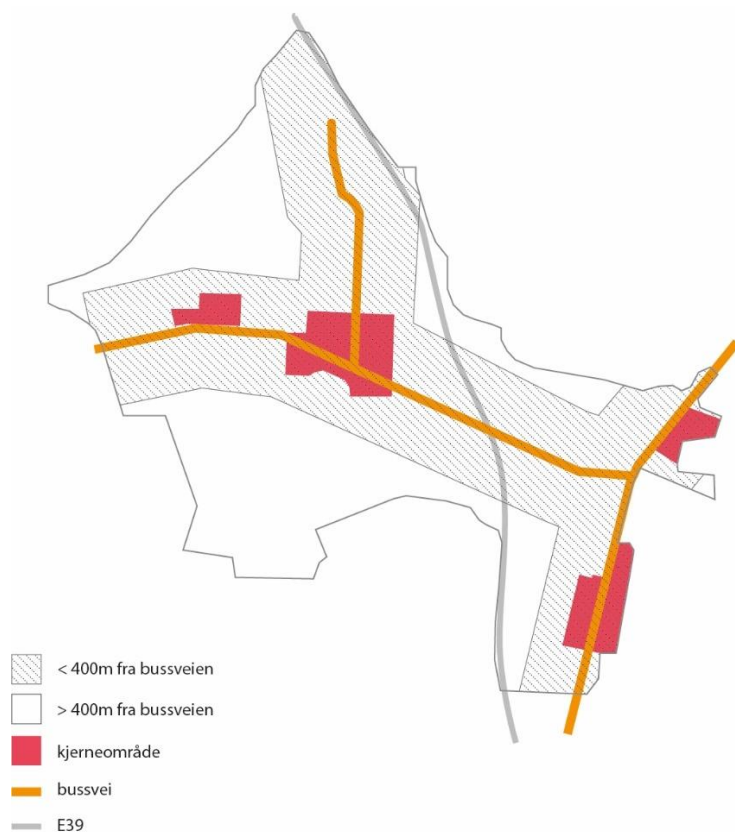
Planforslagets samfunnsdel er sortert tematisk innenfor seks strategier, som alle peker på ett eller flere av de tre hovedmålene. Figuren sammenstiller mål og strategier. Den mest effektive strategien er etableringen av de tre kjerneområdene fordi den kan gi måloppnåelse til alle hovedmålene. Derfor er det viktig at kommunene lykkes med å realisere kjerneområdene.



Arealstrategien i planen er tydelig og strategiene i modellen over bidrar til denne helheten. Viktige hovedtrekk:

- Utvikling av kjerneområder med god bussbetjening
- Industri og kombinert næring utenfor kjerneområdene
- Samordning mellom arealbruk og transporttilbud
- Begynnende transformasjon øst for E39
- Ny grønstruktur og bruk av vannressurser
- Næringslivets ressurser gjør Forus smart og energivennlig

Figur 1. Strategienes bidrag til å nå planens mål.



Figur 2. Arealstrategien fordeler næringskategorier, stedskvaliteter og transportgoder for å oppnå målene som er fastsatt for planen.

Bakgrunn for saken

Kommunene Sandnes, Sola og Stavanger har vedtatt å utarbeide felles interkommunal kommunedelplan for Forus (IKDP Forus). Planen har en tidshorisont fram til 2040. Den interkommunale planen vil være en felles plan for hele planområdet som alle de tre kommunene står samlet bak.

Planen er utarbeidet på bestilling av de tre kommunene Stavanger Sola og Sandnes. Styret har mandat til å utarbeide planforslaget. Det er nå utført, og planforslaget sendes til de tre kommunene som avklarer om planen er klar for høring, og fatter vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn.

Formålet med planarbeidet

Planen skal avklare mål for utviklingen av Forus, vise hvordan en overordnet arealstrategi kan bidra til å nå målene, og avklare gjennom en juridisk bindende arealdel hvordan arealdisponeringen skal være innenfor tidshorisonten 2040. Planen utarbeides i fellesskap mellom kommunene for å sikre langsiktig arealbruk uavhengig av kommunegrensene, til beste for byregionen og for Forus som næringsområde.

Følgende planbestilling ble vedtatt av de tre kommunene før planarbeidet startet:

- *Legge til rette for at Forus kan videreutvikle og styrke sin rolle som nasjonalt viktig næringsområde*
- *Avklare Forus framtidige rolle og funksjoner i en regional kontekst.*

- *Vurdere utvikling av gode og blandete områder for bolig og næring langs kollektivtraseene på Forus.*
- *Avklare muligheter og omfang av boligbygging i Forus' randsoner.*
- *Harmonisere utviklingen av Forus med utbygging av overordnet transportinfrastruktur.*

Utfordringer på Forus

Forus-områdets suksess som attraktivt næringsområde har medført trafikale utfordringer. Befolkningsskonsentrasjonene i byområdet ligger for mange utenfor normal gang- og sykkelavstand til området. Kombinert med god biltilgjengelighet, høy parkeringsdekning og gode koblinger til overordnet vegnett, har det resultert i høye bilandeler og trafikale utfordringer i rushtidene. Harmonisering av utviklingen av Forus med utbygging av overordnet transportinfrastruktur i byområdet har derfor vært viktig i planarbeidet.

Dagens næringsområder på Forus mangler attraktive grøntdrag og hovedtraseer for gående og syklende til jobbreiser og rekreasjon. Det er nødvendig å utvikle Forus slik at vi binder sammen og åpner nye muligheter for forbindelser gjennom området. Kommunene har en felles ambisjon om å videreutvikle Forus som et næringsområde av nasjonal og regional betydning. Planarbeidet har hatt særlig oppmerksomhet på å videreutvikle Forus med områdekvaliteter som øker attraktiviteten for kunnskapsintensiv næringsvirksomhet.

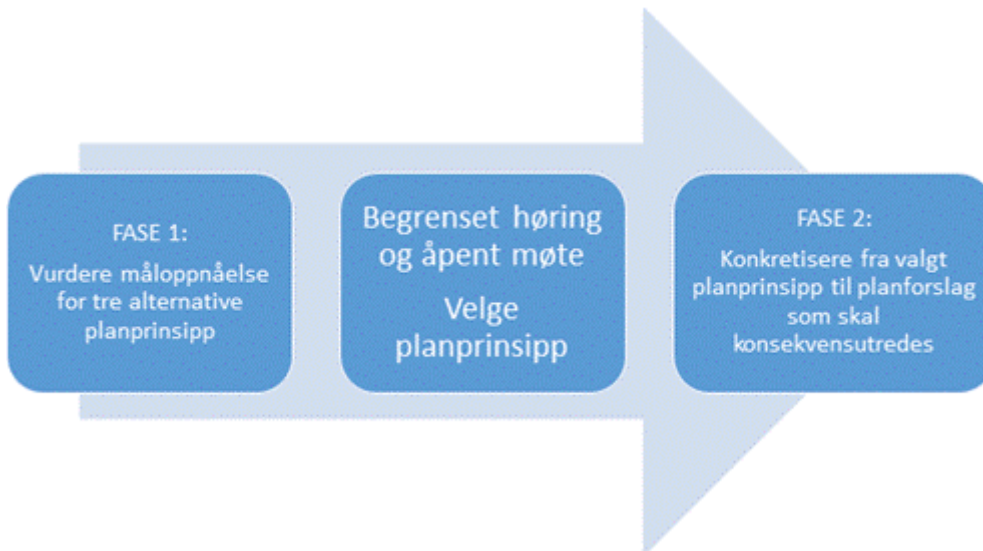
Planprogram, mål og strategier

Planarbeidet startet i begynnelsen av 2015. [Planprogrammet](#) ble fastsatt i alle tre kommuner i mars/april 2016. Planprogrammet inneholder en målstruktur som er vist nedenfor, og som har vært brukt aktivt gjennom arbeidet med planforslaget. Oppsummert handler det langsiktige utviklingsmålet om å videreutvikle Forus som et nasjonalt viktig næringsområde, og som bidrar til å dekke regionens behov for næringsareal. Dette i kombinasjon med å oppnå redusert bilavhengighet, og å tilføre nye områdekvaliteter.

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		
Forus skal planlegges med:		
Næringsutvikling	Energi og klima	Områdeattraktivitet
Arealberedskap som bidrar til å dekke regionens behov for næringsareal i og ut over planperioden.	Innovativ og fremtidsrettet håndtering av klimaendringer.	Grøntdrag som sikrer sammenheng med regional grønnstruktur og en finmasket områdeintern grønnstruktur med blå-grønne kvaliteter.
Arealberedskap som muliggjør nyetableringer av strategisk viktige virksomheter.	Teknologi som sikrer smart, effektiv og miljøvennlig energibruk.	Et attraktivt, finmasket nett som separerer gående og syklende.
Varierte krav til tomteutnyttelse og parkeringsdekning som legger til rette alle typer næringskategorier ⁽⁴⁾ og sikrer miljøvennlig reisemiddelfordeling.	Transporttilgjengelighet og arealbruk tilpasset regionens mål om 0-vekst ⁽³⁾ i personbiltrafikken.	Med rammer for detaljhandel og nærservice som betjener ansatte og bosatte i planområdet og bygger opp under attraktive møteplasser.
Tilrettelegging for videreutvikling og nyetablering av sterke næringsklynger.		Lokalsentra lokalisert med god regional kollektivtilgjengelighet og gode gang og sykkelforbindelser.
Et veinett som prioriterer framkommelighet for næringstransport framfor personbiltransport.		Funksjonsblanding der hensynet til godt leve og oppvekstmiljø kan ivaretas kombinert med hensyn til Forus som næringsområde.
		En utbyggingstakt harmonisert med utbygging av overordnet transportinfrastruktur.
		Attraktive steder og møteplasser basert på eksisterende stedskvaliteter (landskap, kulturminner, bygninger o.l.)

I planprogrammet ble det vedtatt at utformingen av planforslaget skulle gjennomføres etter en trinnvis modell som er visualisert i figuren. Nå er alle fasene gjennomført, og foreliggende planforslag er resultatet etter fase 2. Nedenfor gis en oppsummering av gjennomført prosess.



Figur 3. Trinnvis modell for utarbeidelse av IKDP Forus, hentet fra planprogrammet.

Gjennomført medvirkningsaktivitet

Kommunene har etablert en felles nettside, som benyttes til å offentliggjøre dokumenter til styrets møter og invitere til åpne møter. Planbeskrivelsen viser all medvirkningsaktivitet i prosjektet så langt.

Under oppsummeres det som har skjedd etter at kommunene vedtok planprinsipp.

Ordførerne har hatt to møter med representanter fra Næringsforeningens dialoggruppe for planarbeidet; i november 2016 og september 2017.

Fra nyttår 2017 startet prosjektgruppen en tett dialog med en gruppe som Næringsforeningen dannet for å representere næringslivet. Mange av deltakerne var grunneiere, mens industrinæringene var lite representert. Prosjektgruppen og kommunenes næringsansvarlige intervjuet representanter for bedrifter innenfor industri og kombinerte næringer, for å utfylle kunnskapsgrunnlaget om slike næringer på Forus. Våren 2017 hadde prosjektgruppen tett kontakt med en professorgruppe ved UIS/IRIS. Juni 2017 inviterte prosjektgruppen til workshop om innovasjon, samhandling og omstilling, se link til [Rapport](#) med oppsummering av innspillene.

Prosjektet har også hatt kontakt med andre under utarbeidelsen av planen. Juni 2017 ble det gjennomført et beboer- og naboeminar. Workshop ble oppsummert i [rapport \(se link\)](#), som finnes på nettsiden. Prosjektgruppen hadde møter med grunneiere i de fire kjerneområdene for å nå ut med informasjon om gjennomførte konsulentoppdrag. Prosjektleder har orientert om status i planarbeidet til nabokommunene gjennom fellesmøte som Greater Stavanger arrangerer. Det har også vært møter med overordnede myndigheter gjennom regionalt planforum.

Planprinsippavklaring

Etter at planprogrammet var vedtatt, ble tre planprinsipper utredet. Konsekvenser av tre ulike planprinsipp ble vurdert; *basis*, *komprimert* og *funksjonsblanding - næring/bolig*. Hensikten var at kommunene sammen skulle avklare hovedretningen for planarbeidet. I denne fasen vurderte kommunene hvilken rolle Forus skal ha i regionen. Et hovedfunn i utredningen var det store utbyggingspotensialet som finnes i store deler av det utbygde næringsområdet. For å lykkes med

en god utvikling av næringsområdet ble det vedtatt at det komprimerte alternativet skal legges til grunn i planleggingen.

Planprinsipp ble valgt av styret desember 2016, og kommunene sluttet seg til styrets anbefaling mars 2017. Kommunene vedtok å ta utgangspunkt i det komprimerte planprinsippet i det videre planarbeidet. Kommunene vedtok også å legge til grunn [Planprinsippdokumentet](#), som kort oppsummert handler om:

- Forus vest for E39 videreutvikles som rent næringsområde, med vekt på industri og kombinerte næringer
- Forus øst for E39 utvikles til blandete formål, med fortsatt vekt på næring
- 1-2 kjerneområder utvikles vest for E39 med kvaliteter for næringslivet
- 1-2 kjerneområder utvikles øst for E39 med tilbud til næringsliv og beboere

Utredning av planforslag

Tidlig 2017 ble planprinsipp omdannet til plangrep med forslag til plassering av kjerneområdene. Avklaring om planprinsipp ga et godt grunnlag for å utrede tema til planutkast for Forus.

Våren 2017 ble ulike plantema utredet. Utredningskapittelet i planprogrammet, og tema bestilt fra styret, ble besvart. Kunnskapsgrunnlag om næringsutvikling ble vektlagt, og er samlet i eget notat vedlagt planen. Parkering ble utredet i forlengelsen av tidligere arbeid med kommunedelplan for parkering på Forus, også her er bakgrunns materialet samlet i et eget notat.

Utvikling av kjerneområdene ble utredet av konsulent. Innspill som ble mottatt finnes i rapport på hjemmesiden, og har gitt inspirasjon og grunnlag til utviklingsstrategiene for kjerneområdene. Blågrønn visjonsplan ble også bestilt fra konsulent. Også denne rapporten finnes på nettsiden, og utgjør i denne omgang et inspirasjonsdokument til tema som prosjektet fortsatt skal jobbe mer med. Planforslaget som presenteres til 1. gangsbehandling avviker på flere punkter fra visjonsplanen.

2. Planforslaget

Planforslaget er beskrevet i vedlagt Planbeskrivelse med konsekvensutredning. Her gis en kort oppsummering av planforslaget.

Plangrensen

Ved planoppstart valgte kommunene å varsle et stort planområde for å være sikre på at alle problemstillinger var fanget opp. Styret har ved to anledninger behandlet saker som har medført vedtak om innskrenking av planområdet.

Planavgrensning var tema i planprinsipp saken, og ble belyst da styret behandlet planprinsipp saken desember 2016. Følgende ble vedtatt: *Styret ber om en egen sak vedrørende randsonenes rolle i det videre arbeidet, og avgrensning av planen.* Da nevnte sak ble behandlet av styret, ble det vedtatt å ta ut store deler av Lurabyen i Sandnes, Forus-øst planområdet i Stavanger samt Skadberg og Bærheim i Sola. Det ble særlig begrunnet med at hovedformålet med planen er næringsutvikling, og at det er næringsområdene de tre kommunene har behov for felles rammer for.

Da styret behandlet sak om mulige nye togstopp på Lura og Forus øst i oktober 2017, ble det vedtatt at kommunene Stavanger og Sandnes skal vurdere videre etablering av nye togstopp og utvikling av tilliggende områder i sine kommuneplaner. Derfor er planområdet ytterligere innskrenket slik at omkringliggende områder til nye togstopp er tatt ut av planområdet. Da ble det også naturlig å ta ut strandsonen som ligger mellom de to stasjonsområdene.



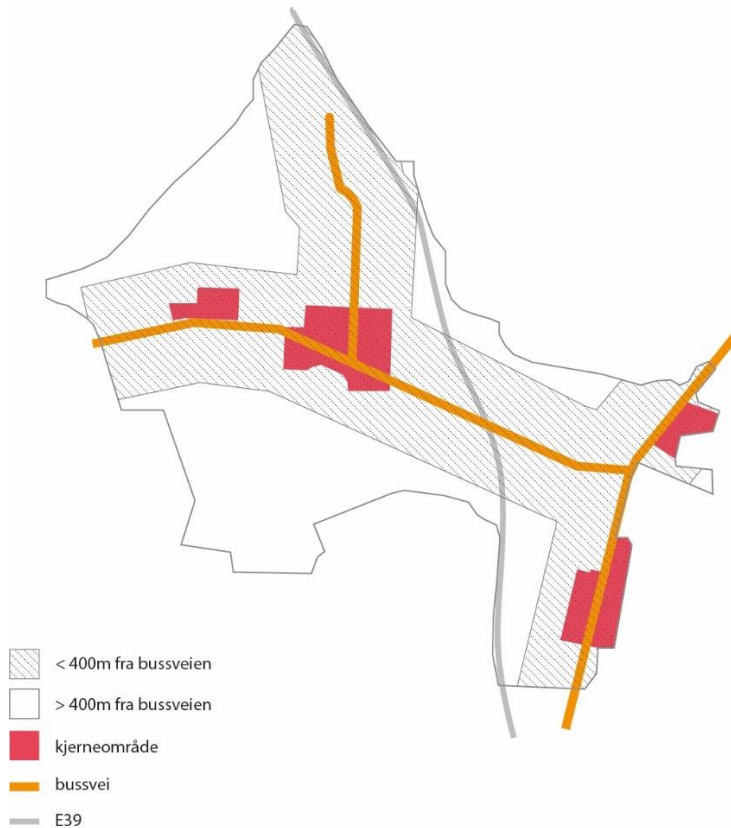
Figur 4. Plangrense ved 1. gangsbehandling av planforslag.

Følgende tema var aktuelle i IKDP Forus tidligere, men ligger nå utenfor planområdet og bør derfor avklares i kommuneplanene til Stavanger og Sandnes:

- Styret behandlet sak om nye togstopp 6. oktober 2017 med tilhørende [Utredning om nye togstopp innenfor planområdet til IKDP Forus, oktober 2017](#). Styret vedtok at videre arbeid med avklaringer om nye togstopp på Forus øst og Lura skjer i kommuneplanene til Stavanger og Sandnes.
- Strandsonen mellom Forusstranda i Stavanger og Luravika i Sandnes bør utvikles med en sammenhengende grønnstruktur med regional betydning. Det vurderes som særlig viktig for bokvaliteter og folkehelse fordi store deler av bybåndet langs Bussveien forventes å bli transformert og innbyggertallet vil vokse på sikt.
- Grønnstrukturen på Myklaberget ved 2020park bør videreføres langs kommunegrensen mellom Stavanger og Sandnes, helt ned til Gandsfjorden. Hensikten er å lykkes med ny regional grønnstruktur på tvers av Forus, mellom Gandsfjorden i øst og Åsennuten i vest.

Overordnet arealstrategi

Arealstrategien inneholder noen viktige punkter som også er en videreføring av de tre hovedmålene om næringsutvikling, energi/klima (transport) og områdekvaliteter.

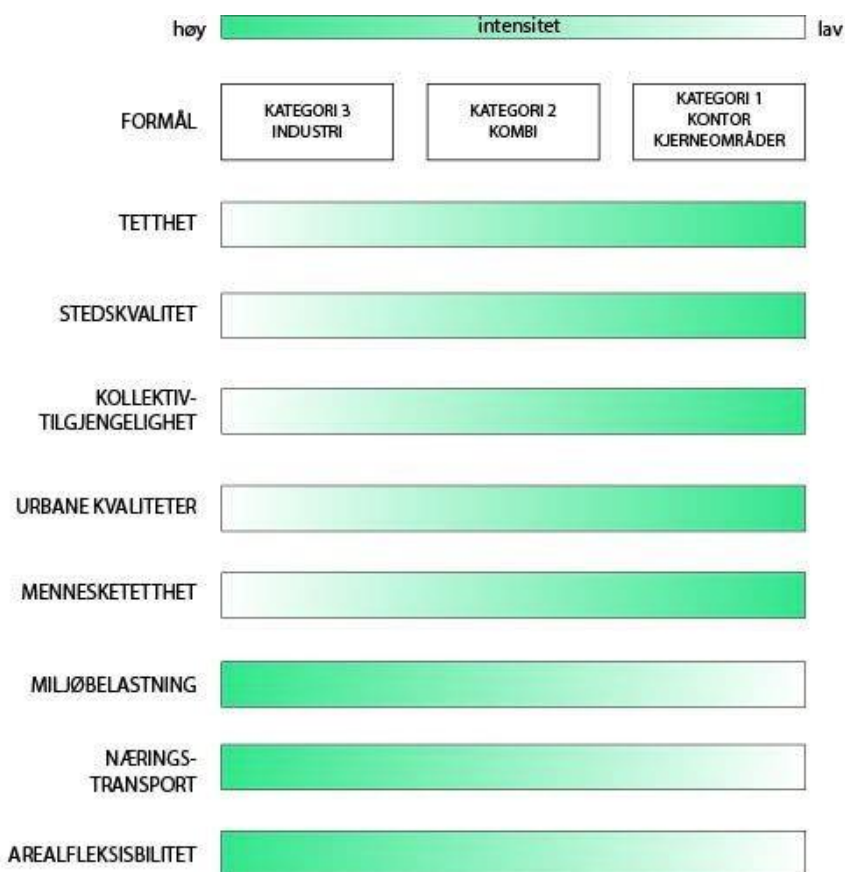


Figur 5. Arealstrategien fordeler næringskategorier, stedskvaliteter og transportgoder for å oppnå målene som er fastsatt for planen.

Viktige hovedtrekk oppsummeres i disse punktene og omtales nedenfor:

- Utvikling av kjerneområder
- Industri og kombinert næring utenfor kjerneområdene
- Samordning mellom arealbruk og transporttilbud
- Begynnende transformasjon øst for E39
- Ny grøntstruktur og bruk av vannressurser
- Næringslivets ressurser gjør Forus smart og energivennlig

Figuren nedenfor illustrerer hvorfor ulike typer næringsformål plasseres med hensikt å tilby optimale rammer. Slik kan også virksomhetene gis forutsigbarhet og fleksibilitet etter de behov som virksomhetene har. Kjerneområdene skal ha høy intensitet av bygningstetthet, stedskvaliteter, busstilgjengelighet, urbanitet og mennesker. Industriområdene skal legge til rette for arealfleksibilitet, næringstransport og mulighet for mer miljøbelastning.



Figur 6. Intensitetsdiagram, rett virksomhet på rett plass er til beste for virksomhetene.

I det videre oppsummeres planens innhold innenfor de 6 strategiene som framgår i samfunnsdelens kapittel 5.

Strategi 1: Tilrettelegging for industri og kombinerte næringer

Framtiden for industrinæringen er usikker, og kommunene planlegger for det ukjente. Planen balanserer mellom å tilby fleksibilitet for et mangfoldig næringsliv og et framtidig næringsliv som vi pr i dag ikke kjenner, og samtidig innenfor klare rammer på tema der samfunnet og næringslivsaktører trenger forutsigbarhet. Planen tar strategiske valg om hva det er viktig å styre, og hva som kan holdes åpent.

Dokumentasjon om lokaliseringspreferanser gir innspill til kriterier for hvordan Forus kan lykkes som attraktivt næringsområde. I korte trekk er dette knyttet opp mot temaene pålitelig kollektivtransport, servicetilbud, uformelle og formelle møteplasser, sykkel- og gangavstand, god tilgjengelighet for næringstransport.

Disse tiltakene er innarbeidet i planen:

- Områder langs Bussveier (utenfor kjerneområdene), med 400 meter avstand til hver side av senterlinje Bussvei, prioriteres til kombinerte næringer. I utstrekning viser plankartet mest arealer til slike formål. Her tillates inntil 70% kontorformål, av totalt BRA. Minste utnyttelsesgrad er satt til 70 % BRA, maks. utnyttelsesgrad er satt til 150 % BRA.
- Områder med god tilgjengelighet til hovedveinettet prioriteres til industri og lagerbedrifter. Dette er områder uten Bussveitilbud, og her tillates inntil 20% kontorformål, av totalt BRA. Minste utnyttelsesgrad er satt til 40 % BRA, maks. utnyttelsesgrad er satt til 120 % BRA.

- Lowerket stiller krav vedrørende sikkerhet, og det er begrenset mulighet til å stille krav utover lowerket. Planen stiller krav til virksomheter i områder som tilrettelegges for industri og kombinerte næringer for å redusere risiko for farlige situasjoner.
- For etablering som medfører uheldig naboskap mellom støyømfintlige funksjoner (boliger, institusjoner mm) og støyende virksomhet, skal lokalisering, buffersone og andre tiltak vurderes spesielt.
- Hensynssone omforming er vist på Golfbanen i 200 meter bredde fra Åsenvegen. Hensynssonen bekrefter intensjonen om framtidig utbygging som finnes i RPJ. Tidligere er det avklart at området ikke skal planlegges for utbygging innenfor planhorisonten til 2040.

Strategi 2: Etablering av kjerneområder

Planen prioriterer å utvikle noen utvalgte områder med høyere tetthet, nye steds kvaliteter og tilbud som næringslivet etterspør. Kjerneområdene er lokalisert rundt godt betjente busstopp langs Bussveien, og på steder som er vurdert med særlig potensiale for å lykkes med utvikling. Arbeidsplasser med mange ansatte skal plasseres i kjerneområdene.

De prioriterte kjerneområdene er:

- Kanalsletta
- Koppholen
- Forussletta sør
- Forussletta nord.

Bedrifter med et visst innslag av produksjon er typisk for Forus og kan gi kjerneområdene interessant identitet. Derfor bør planen gi rom for at kombivirksomheter kan etableres innenfor kjerneområdene.

Disse tiltakene er innarbeidet i planforslaget:

- Samfunnsdelen beskriver en utviklingsstrategi for hvert av kjerneområdene.
- Plankartet avgrensner kjerneområdene og stedfester hvor næringsformål og kombinert byggeformål tillates innenfor kjerneområdene.
- Alle kjerneområdene skal ha en plassdannelse (urban akse på plankartet) som har direkte forbindelse til et busstopp ved Bussvei. Planen prioriterer disse for opparbeidelse gjennom rekkefølgetiltak fordi de har stor betydning for å lykkes med kjerneområdene. Urban akse skal utvikles gjennom felles detaljplan, og det stilles særskilte kvalitetskrav til urban akse.
- I kjerneområdet Koppholen gjelder krav om felles plan for hele området fra Røynebergsetta i vest til Maskinveien i øst, i tillegg til den urbane aksene. Hensikten er å avklare detaljer om adkomstforhold mm. som ikke kommunedelplan-nivået er egnet til, og dessuten oppnå uteromskvaliteter i den urbane aksene.
- Kontorandelen er tilpasset byggeområdenes funksjon. I kjerneområdene tillates at hele bygg benyttes til kontorformål. Bygg med mer enn 70 % av samlet BRA til kontorformål skal plasseres i kjerneområdene. Utnyttingsgrad i kjerneområdene varierer stort sett mellom 200 % BRA og 400 % BRA.
- I kjerneområdene tillates etablering av nærhandel med totalt 1000 m² BRA og nærservice med totalt 500 m² BRA ved de urbane aksene (torgene). Hensikten er å betjene virksomhetene og deres ansatte med service og nærhandel i løpet av arbeidstiden.
- Kjerneområdene tillegges ulik grad av styring, og med ulikt innhold, fordi eksisterende situasjon varierer og områdene har ulikt potensiale.
- Planen angir hvilke formål som tillates i hvert av kjerneområdene.

- Parkering skal etableres samlet for å være et fellestilbud flere virksomheter, og ny bakkeparkering tillates ikke.
- Planen sikrer uterom og andre kvaliteter innenfor kjerneområdene.
- Tvedtsenteret faller delvis innenfor kjerneområdet Koppholen, og planen opprettholder gjeldende arealramme for handel på 15 000 m² BRA. Planen tillater ellers etablering i tråd med næringsformål.

Strategi 3: Tilrettelegge for økte andeler miljøvennlige reiser

I tråd med nullvekstmålet for personbiltransport, skal veksten i personreiser skje med buss, sykkel og gange. Bussveiens økte kapasitet gir rom for at Forus fortsatt kan vokse i utbygging og arbeidsplasser. Planen prioriterer næringstransport foran personbiltransport.

Estimert utbyggingspotensiale i planforslaget er estimert til 4,14 mill. m² (hvis hele planområdet bebygges på nytt uten hensyn til dagens bebyggelse). Forus er i dag bebygd med 1,65 mill. m². I konsekvensutredningen er utbyggingspotensialet benyttet til å estimere mengden turproduksjon. Arbeidsplass tettheten gir stort utslag i beregningen. Avhengig av arbeidsplass tettheten må bilbruken til/fra Forus reduseres fra dagens 78% bilandel til mellom 23 % og 30 % bilandel med fullt utnyttet IKDP Forus, for å nå nullvekstmålet. Det tilsier både restriktive begrensninger på bilbruk, og attraktiv tilrettelegging for miljøvennlige reiser, dersom skiftet i reisevaner skal kunne oppnås.

Rammene for anbefaling av parkeringskrav er mer forutsigbare nå, enn under det tidligere arbeidet med KDP parkering Forus:

- I planarbeidet for IKDP Forus kan vi se helhetlig på areal og transport, og ikke kun på parkeringskrav tilpasset dagens arealbruk/gjeldende regulering.
- Målet om nullvekst i personbiltrafikken er mer etablert og forankret, blant annet gjennom kommunenes felles vedtatte byvekstavtale.
- Vi vet mer om når Bussveien vil stå klar.
- Vi vet mer om når Sykkelstamvegen er klar.

Forus har god tilgjengelighet i kjerneområdene og langs Bussveien. Området har en stor overkapasitet på parkeringsplasser (27 000-30 000 plasser) i forhold til antall ansatte i området, og parkeringsnorm må vurderes ut fra et behov for parkering. Kapasiteten er ujevnt fordelt mellom delområdene, og den er ikke tilgjengelig på tvers av virksomhetene. Planen forutsetter at midlertidig godkjent parkering avvikles i tråd med forutsetninger i godkjenningsvedtaket.

Disse tiltakene er innarbeidet i planforslaget:

- Virksomheter styres til sted som tilbyr tilgjengelighet etter virksomhetenes behov.
- Planen setter krav om maksimum 0,3 parkeringsplasser per. 100 m² BRA. Parkeringskravet anbefales som lik norm for hele planområdet, men unntak tillates for bedrifter med særlige logistikkbehov, med begrunnelse i mobilitetsplan.
- Planen viser nytt areal til et offentlig tilgjengelig eller felles privat parkeringsanlegg i Maskinveien ved gamle Heliport. I tillegg til regulert parkeringsareal, eid av Forus Næringspark ved Svanholmen, og eksisterende anlegg i Røynebergsletta. Anleggene vil gi et fellestilbud som dekker store deler av Forus.
- Planen prioriterer en indre ringvei til næringstransport, med effektive forbindelser ut til hovedveinettet. Ringveien er vist på plankartet. Eget temakart viser hele bilveinettet.
- Trafikale løsninger på Forus vest ved Forusbeen og Åsenvegen endres i planen. Åsenvegen og Forusbeen foreslås stengt for ordinær biltrafikk. I Sola legges Bussveien i Åsenvegen.

Transportutredning vedlagt planen anbefaler stenging fordi det gir fordeler for bussveiens linjeføring, godt nærmiljø for bussreisende, gående, syklende. Attraksjonsverdien i kjerneområdene Kanalsletta og Koppholen styrkes når nye stedskvaliteter er opparbeidet. Næringstransporten vil fungere rundt kjerneområdet, og man får komme til fra alle kanter med privatbil.

- Faser for stenging og tidspunkt for gjennomføring må følges opp gjennom egen plan. Plankartet viser hensynssone felles plan som skal avklare framtidig arealbruk i Forusbeen og tilliggende områder.
- Attraktive forbindelser for gående og syklende i smale grøntdrag er vist på temakart på plankartet. På Forus vest er grønnstrukturen i stor grad foreslått for å betjene gående og syklende med forbindelser som ligger mellom bebyggelsen og tilbyr snarveier, heller enn langs bilveiene. Gjennomføring vil skje som rekkefølgetiltak knyttet til utvikling av byggeområdene.

Strategi 4: Energinøytralt Forus

Temaet energi har stor symbolsk betydning for Forus. Regionen oppfattes som Norges energihovedstad, og Forus har et godt utgangspunkt for å videreføre den rollen inn i en ny epoke. Kommunene kan i liten grad pålegge utbyggere særlige krav til energibruk. For næringslivet på Forus kan det å påvise høy kvalitet på bygg, og smarte, effektive og miljøvennlige energiløsninger bidra til solid merkevarebygging. Næringslivet bør derfor samordne seg med felles satsing for å nå energimål som settes. Planforslaget tar utgangspunkt i det Enova-støttede prosjektet som pågår i regi av Forus Næringspark. Målet er at Forus skal bli energinøytralt.

Disse tiltakene er innarbeidet i planforslaget:

- På Forus foreligger konsesjon til fjernvarme og planen pålegger tilknytning for bygg innenfor konsesjonsområdet.
- Planen krever tilrettelegging for vannbåren varme.
- Planen krever vurdering av bruk av lokale varme- og kjøleressurser.

Strategi 5: Smart Forus

Smartby-satsing kan være altomfattende i en kommunedelplan. I samfunnsdelen er det blinket ut noen satsingsområder som Forus bør prioritere. Styrkede stedskvaliteter, grønnstruktur og muligheter for nye møteplasser gir attraktivitet som høykompetent arbeidskraft verdsetter. Temaet er for øvrig i liten grad mulig å styre gjennom virkemidler etter plan- og bygningsloven, og det blir i stor grad opp til næringslivet å prioritere satsing.

Disse tiltakene er innarbeidet i planforslaget:

- Samfunnsdelen omtaler satsing på smarte transportløsninger som bidrar til økt mobilitet og å nå nullvekstmålet.
- Høyteknologisk produksjon og nye samarbeidsformer i næringslivet
- Smart teknologi og ny teknologisk infrastruktur.
- Handlingskapittelet omtaler vurdering av bidrag fra kommunene (Forus Næringspark).

Strategi 6: Styrke blågrønne strukturer

Sentrale deler av næringsområdet er preget av asfalt og harde flater. Behov for områdekvaliteter har vært tema siden planoppstart, og omtales i flere mottatte merknader til planen. I merknader fra noen næringsaktører framgår tvil om at kostnaden til grønnstruktur står i forhold til verdien det gir. Hensikten er å innarbeide nye områdekvaliteter som øker attraktiviteten for

kunnskapsnæringer og framtidens ansatte. Tydeligere grønnstruktur inn til og gjennom Forus gjør det mer attraktivt å gå og sykle til jobb, og er viktig for kommunenes videre utvikling av Forus. Planen bør ikke legge opp til høy utnyttingsgrad i kjerneområder uten at grønnstruktur og uterom er en del av løsningen.

Nytt konsulentoppdrag om opparbeidelse av vannmiljø er startet i samarbeid med Forus Næringspark. Vannforskriften krever at «god kjemisk tilstand» må innfris innen 2027. Foreløpig vurdering er at vannkvaliteten på Forus må bedres gjennom flere tiltak. Naturlig vannmiljø kan bidra på sikt, men det vil ta lang tid. Fram til 2. gangsbehandling av planen, vil prosjektgruppen og Forus Næringspark jobbe mer med å spesifisere krav til fysiske løsninger som ivaretar etablering av naturlig vannmiljø, sikrer mot urban flom og gir attraktive stedskvaliteter. Rapport ferdigstilles sannsynligvis før høring av planen, og kan gi nyttig informasjon i møter med ulike aktører og endringer kan innarbeides før 2. gangsbehandling.

Ny grønnstruktur er tillagt noe ulik funksjon øst og vest for E39. Øst for E39 forberedes transformasjon til mer boligformål. Derfor trenger området flere områder på sikt til rekreasjon og lek. Vest for E39 er behovet begrunnet med attraktiv mobilitet, og grønnstrukturen inneholder derfor gang- og sykkelveier.

Disse tiltakene er innarbeidet i planforslaget:

- Planen stiller noe ulike krav til standard på Forus øst og vest for E39. På Forus vest kan eksisterende kanaler reetableres med delvis bruk av kunstige materialer som støtter at biologisk mangfold kan etableres.
- På Forus øst skal reetablering av vannmiljø skje med bruk av naturlige materialer.
- Ny vannflate er foreslått i kjerneområdet Koppholen der busslinjene deler seg. I tillegg foreslås en utposning i kanalen foran Tvedt-senteret. En vannflate vurderes også sørvest for krysset Forusbeen/Åsenvegen, som del av ny grønnstruktur.
- På Forus øst er foreslått en ny vannflate som del av regional grønnstruktur mellom travbanen og fv. 44/Bussveien.
- En vannflate er også vist ved Golfbanen/Åsenvegen, denne må vurderes nærmere med hensyn til både grunnforhold og flomrisiko.
- Bestemmelser omtaler hensyn til urban flom.
- Opparbeidelse av vannmiljø prioriteres i kjerneområdene gjennom rekkefølgekrav.
- Planen pålegger nye regler for overvannshåndtering og vannrensing.
- Planen viser to typer grønnstruktur: Smale grøntdrag som sikrer attraktiv mobilitet langs eller uavhengig av veinettet (15 meters bredde) og grønnstruktur langs vannårene (30 meters bredde der det er plass).
- Planen viser hensynssone grønnstruktur med 40 meters bredde (som følger opp regionalplanens standardkrav til regional grønnstruktur) i øst-vest retning mellom golfbanen og kollektivbroen. Hensikten er å sikre regional grønnstruktur på lengre sikt enn det som lar seg realisere gjennom rekkefølgetiltak i denne planen.
- I nord-sør retning på Forus vest er satt av grønnstruktur langs høyspentlinjen. Mye av dette var også avklart i gjeldende planer.
- På Lura viser plankartet ny grønnstruktur. En del av grønnstrukturen er allerede opparbeidet, men er nå vist med større bredde.

Håndtering av handel på Forus

I møter med Næringsforeningens dialoggruppe har det vært drøftet hvordan planen skal håndtere handelsetablering på Forus. Stavanger kommune har også gjort vedtak om handel som styret for IKDP Forus har besvart.

Da bystyret i Stavanger behandlet planprinsipp-saken februar 2017 ble det blant annet vedtatt: «Det bes nærmere redegjort for hvordan planen ivaretar framtidsperspektiver som endrede handelskonsepter.» Styret ga følgende tilbakemelding til kommunene på vedtaket fra Stavanger: «Nye handelskonsepter som kan avklares innenfor rammene i gjeldende regionalplan vil bli vurdert. Endrede handelskonsepter må behandles på regionalplan nivået, for å kunne følges opp i den enkelte kommune. Det gjelder for alle nye tema om handel som ikke er avklart i gjeldende regionalplan.»

I styrets drøfting av orienteringssak om handel og regionalplanens føringer ble følgende referert:

- Det var bred tilslutning til at regionalplanen er rett plan til å avklare felles rammer for hele regionen.
- Flere omtalte at rammer for handel har stor betydning for kommunenes prioritering av sterke kommune-/bysentrum. Forus skal ikke utvikles videre som regionalt handlesenter.
- Kjerneområdene bør vurderes med noe handel og nærservice slik at de blir attraktive for de nære brukerne på Forus, men uten at de blir nye sentre. Planarbeidet må være nøye med å definere hva som kan plasseres i kjerneområdene.
- Gratis parkering er viktig årsak til at handelsetablering på Forus er attraktivt. Arbeid med parkering bør belyse dette.
- Fylkeskommunens representant gjør oppmerksom på at handel er tema i Byveksttalen.
- Styret drøftet om volumbasert handel bør plasseres på Forus.

Rådmannsgruppen har lagt til grunn i utarbeidelsen av planen at styrets beslutning er at handel ikke skal være tema i planen, utover å legge til rette for noe handel i kjerneområdene som betjener virksomheter og ansatte på Forus. De handelstema som har vært etterspurt avklaring på i planarbeidet, er levert videre til fylkeskommunen og blir utredet i pågående revisjon av regionalplanen. Eventuelle endringer i regionalplanen vil gi utslag på Forus og vil gjelde foran IKDP Forus.

Det åpnes for noe tilrettelegging for handel i kjerneområdene, der hensikten er å styrke kjerneområdenes rolle for ansatte og virksomhetenes daglige behov på Forus. Planens bestemmelser gir føringer som skal sikre at handel utvikles etter intensjonene. Handel som etableres i kjerneområdene skal ikke dekke et regionalt behov. Hvis intensjonen med handelsformålet blir vanskelig å oppnå, bør kommunene ta opp til behandling nye bestemmelser, eller fjerne handelsformålet fra kjerneområdene.

Håndtering av IKEAs flytting: I planarbeidet har det blitt vurdert endringer av bestemmelser for eksisterende og ny lokalisering av Ikea i Sandnes og Stavanger. Hensikten har vært å avklare framtidig handelsvirksomhet på felt H3 (dagens Ikea) gjennom planprosessen. Under behandlingen av RPJ leverte Fylkesmannen to innsigelser til planbestemmelsene. Den ene om at det er i strid med nasjonale interesser at det åpnes for en landsdelsbasert handelsvirksomhet på et definert område på Forus. Den andre om at det vil kunne åpne for utvidelse av eksisterende

kjøpesentre på Forus dersom reguleringsplaner som er vedtatt før kjøpesenterforskriftens bestemmelser og som bryter med forskriftens bestemmelser, gjøres gyldige igjen. Fylkesmannens innsigelser ble ikke tatt til følge i KMD's behandling. KMD støttet imidlertid Fylkesmannen i at planbestemmelse om handel i RPJ kunne vært gjort strammere, men valgte å ikke endre planen. Senere er nullvekstmålet videreført i Byvekstavtalen som tilsier at handelslokalisering må vurderes i lys av nullvekstmålet. Da Ikea ble innvilget regulering av ny tomt var ikke intensjonen å øke handelsarealrammen totalt sett på Forus. Kommunene har en felles ambisjon om at dagens Ikea-bygning ikke utvikles til et nytt kjøpesenter.

Bestemmelse i reguleringsplan 2001 129 i Sandnes er spesifisert slik: «Feltet reguleres til kontor-/forretningsformål. TU= maksimum 150%/minimum 80%. Det tillates kun handel med tepper, møbler og hvitevarer. Det tillates detaljhandel med inntil 5500 m² BRA salgsflate.»

I gjeldende kommuneplan for Sandnes er eiendommen avsatt til formål næringsbebyggelse og overstyrer reguleringsplanens arealformål. IKDP Forus viderefører kommuneplanens arealformål. Forretning og kjøpesenter inngår ikke i arealformål næringsbebyggelse. Eksisterende virksomhet er godkjent og kan fortsette på eiendommen, så lenge det ikke foretas endret bruk som krever tillatelse etter bestemmelsene i pbl. § 20-1, dvs bruksendring mm.

Hvis Ikea beslutter å bli værende på dagens lokalisering i Sandnes, vurderes det som aktuelt å starte en prosess for å stadfeste handelsformål på felt H3. Det vurderes i så fall som naturlig at ny plassering i Stavanger på felt H1 videreføres med næringsformål, uten handelsformål. Dette må avklares nærmere når eventuell flytting er avklart.

Kommunenes oppfølging av planen i saksbehandling

Tre kommuner har utarbeidet planen sammen. En vellykket utvikling av Forus avhenger av at kommunene også samarbeider i fortsettelsen, slik at endringer skjer på bakgrunn av hva som er best for helheten, ikke for den enkelte kommune. Planforslaget inneholder bestemmelser om rutiner for oppfølging av IKDP Forus og hvilke tema som bør endres gjennom revisjon av IKDP Forus. Dette er for å sikre et godt samarbeid om forvaltning og endringer av regelverk innenfor planområdet på Forus. Planstrategiene benyttes til drøftinger om oppfølging av planen og til å avklare behov for revisjon. Bestemmelse omtaler også prosesskrav ved dispensasjon fra planen.

IKDP Forus og kommuneplanene blir komplementære planer hos hver kommune. Bestemmelser i IKDP Forus utdyper eller erstatter kommuneplanenes bestemmelser på utvalgte tema, for eksempel med egne bestemmelser om parkering og næringsbygg. Kommunene kan ha ulik forvaltning av tema som ikke er omtalt i bestemmelser for IKDP Forus. Planen avklarer motstrid mellom kommuneplan og IKDP Forus. Nye planer eller byggesaker skal utvikles i tråd med IKDP Forus.

Kommuneplankartene skal vise bestemmelsesområde rundt planområdet med henvisning til IKDP Forus. I samfunnsdelen til kommuneplanen henvises til samfunnsdel for IKDP Forus. I handlingsdelen til kommuneplanene henvises til handlingskapittel for IKDP Forus.

Når IKDP Forus blir vedtatt og viser endringer på arealplankartet eller i bestemmelser, vil IKDP Forus gjelde foran tidligere reguleringsplaner. For eksempel der utnyttelsesgrad er endret og kontorandel er spesifisert i IKDP Forus, gjelder kommunedelplanen foran reguleringsplanene.

I forbindelse med sluttbehandling av IKDP Forus bør kommunestyrene vedta hvilke politiske funksjoner som skal forvalte oppfølgingen av planen ved behov for politisk koordinering. Da vedtas også endret mandat.

3. Rådmennenes vurdering av planforslaget

Forus sin regionale rolle før og etter 2040

Et viktig spørsmål å stille er om planen gir Forus den regionale rollen som er tiltenkt. Da styret konkluderte med å velge en komprimert utvikling gjennom å prioritere noen kjerneområder, var det fordi det ble tydelig at det ville gi best måloppnåelse innenfor alle tre hovedmål for planen.

Både kjerneområdene og arealstrategien generelt i planen bidrar klart til måloppnåelse for alle tre hovedmålene. Det gir også et tydelig signal om at her er synergier å hente; vinner Forus på et mål, vinner man også på de to andre målene. Kommunene har et ansvar for å ta i bruk tydelige arealgrep i planleggingen av andre næringsområder. Virkemidler i IKDP Forus må ikke føre til at andre områder tar over rollen som Forus har hatt til nå, med høy bilavhengighet og få kvalitetskrav. Da oppnår heller ikke kommunene at Forus får spille den regionale betydningen for næringslivet som er tiltenkt gjennom visjonen. Den regionale helhetsstyringen må kommunene ta ansvar for i egne kommuneplaner.

Denne første utgaven av IKDP Forus har tidshorisont fram til 2040. Hvordan området skal utvikles etter det, er ikke tatt stilling til. I planen har prosjektet vært opptatt av å belyse mulighetsrom slik at planen ikke stenger for senere endringer i utviklingsretning. I planforslaget er det innarbeidet hensynssone grønnstruktur som har til hensikt å sikre arealet for senere opparbeidelse hvis behovene endres. Bussveiene utenfor kjerneområdene er i denne planen tiltenkt kombinerte næringer fordi det ikke er behov for arealene til kontorformål. Dette er arealer som kan få høyere intensitet senere når kjerneområdene er utbygd.



Figur 8. Planen er robust med tanke på aktuelle utviklingsretninger etter planhorisonten 2040.

Planens betydning for næringsutvikling

Forus-området har vært en suksess med tanke på næringsutvikling og verdiskapning regionalt og nasjonalt. Området har over noen tiår utviklet seg til å bli et av Norges viktigste næringsområder. Over tid er en viktig petroleumsklynge av nasjonal og internasjonal betydning utviklet i området.

Regionen trenger industridevet og forskningsbasert innovasjon for å sikre flere bein å stå på. Regional næringsarealstrategi omtaler strategier for å satse på kunnskapsbasert verdiskaping, og forskningsmiljø ved UiS og IRIS omtaler hvordan næringslivet kan bli mer diversifisert. Forus har i dag et lavt nivå på styring og teknologi. Regionens nylig oppdatert Strategisk næringsplan med omtale av regionens satsingsområder. IKDP Forus gir rammer som inviterer til oppfølging av

et eller flere av næringsplanens satsingsområder. Kommunene kan ikke gjennom en arealplan skape arbeidsplasser på Forus. Men en helhetlig plan kan gi rammer for økt aktivitet og attraktivitet som får betydning for, og gjør det spennende for bedrifter og næringsmiljøer å fortsatt velge Forus i sine beslutninger om lokalisering.

Det er i alle land og regioner stor oppmerksomhet på å tiltrekke seg kompetanse på alle nivå, og fremstå som attraktive konkurrenter for lokalisering. I det konkurransebildet er det nødvendig å bli mer bevisste på hvem vi planlegger for, hva vi ønsker at regionen skal utvikles mot, og hvem de framtidige arbeidstakerne og investorene er. Samspillet mellom forskning, utvikling av gode og varierte utdanningsinstitusjoner, og et godt rammeverk i form av offentlige planer m.m. er viktig for å lykkes med å tiltrekke seg nye arbeidsplasser og skape gode miljøer for næringsutvikling.

Gjennom Forus Næringspark har det offentlige et apparat for å ta medansvar i et samarbeid mellom kommunene og næringslivet. Et virkningsfullt samarbeid må videreutvikles, og ved behov finne nye former og eventuelt inkludere flere og nye aktører.

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. De typiske kombinerte næringene skal ha særlig nytte av å velge seg Forus. Forus sine områder for industri og kombinerte næringer øst og vest for E39 er forskjellige, har ulik karakter og kan tilby ulike kvaliteter. Dette vurderes som en styrke og kan gi næringsvirksomheter større valgmuligheter og fleksibilitet. Det er ikke et mål å utvikle Forus likt over alt og Forus trenger ikke være attraktiv for alle næringer overalt. Ulike delområder tilbyr ulike kvaliteter. Kjerneområdene skal i så måte tilby nye kvaliteter for næringsutvikling som Forus ikke har i dag.

Planforslaget medfører en del endringer sammenlignet med gjeldende reguleringsplaner. Planen øker utnyttelsesgraden i kjerneområdene og begrenser noe utnyttelsesgraden utenfor kjerneområdene. Planen fordeler kontorformål annerledes på Forus enn i gjeldende planer. Slik virkemiddelbruk er nødvendig hvis man skal oppnå utvikling av kjerneområdene. Planen har stort utbyggingspotensiale for både kontor, kombinerte næringsvirksomheter og for industri.

Det er sannsynlig at kjerneområdene har mer utbyggingspotensiale enn det som er realistisk å bygge ut fram til 2040. I avveielser om mengde areal i kjerneområdene har rådmennene kommet til at der skal være nok areal tilgjengelig og næringslivet og eiendomsutviklere skal kunne prioritere hvor og når utvikling skal skje. Kjerneområdene er ganske ulike både når det gjelder utbyggingspotensiale, utviklingsaktører og byggemodenhet. Det vil være formålstjenlig om utvikling skjer periodevis i noen få kjerneområder slik at kvaliteter etableres og attraktiviteten øker. Da kan Forus lykkes med ny attraktivitet som gjør at kontorvirksomhetene søker seg til disse stedene fordi det oppleves som opplagt.

Utfordringer i planforslaget og muligheter for å lykkes

Planforslagets struktur, med oppstramming av delområdenes næringsformål og prioritering av noen kjerneområder for høy utnyttelse, er en direkte oppfølging av kommunenes vedtak i planprinsippsaken. Realisering av planens definerte kjerneområder er svært viktig for måloppnåelsen til planen. Videre planlegging av kjerneområdene må inneholde rammer og kvalitetskrav som gjør at eiendomsutviklere etablerer etterspurt attraktivitet i kjerneområdene.

Kommunene har ansvar for å følge opp planen slik at kontorvirksomhet og servicefunksjoner primært etableres innenfor kjerneområdene, og ikke andre steder langs Bussveiene.

Planen har stort utbyggingspotensiale til alle næringskategoriene. I planen benyttes virkemidler for å lykkes med en tydelig arealstrategi til beste for hovedmålene om næringsutvikling og endret reisemiddelbruk. I kommuneplanene vurderes nå en revidert byutviklingsstrategi, og indikatorer settes for å evaluere måloppnåelse i forhold til byveksttalen. Realisering av planen vil få betydning for kommende evalueringer av måloppnåelse.

Virkemidler for å redusere bilavhengigheten, og byområdets behov for areal til mangfoldig næringsutvikling er sentrale hensyn i den videre utviklingen av Forus. Konsekvenser av svakere virkemiddelbruk kan bli at kommunene må avklare mange problemstillinger fortløpende senere, etter at planen er vedtatt. Resultatet på lang sikt av svakere virkemiddelbruk, kan bli at kommunene ikke lykkes med å ta vare på de store arealressursene på Forus på en god måte.

Nye områdekvaliteter må opparbeides i form av rekkefølgetiltak knyttet til eiendomsutvikling. Dette blir et møysommelig arbeid og vil ta lang tid fordi området har stor utstrekning. Kjerneområdene har prioritet. I videre arbeid fram til 2. gangsbehandling vil kommunene jobbe mer med tilordning og standard på rekkefølgetiltakene. Det er særlig aktuelt for opparbeidelse av vannmiljø og i forbindelse med påbegynt konsulentoppdrag.

Planen skal lykkes med å realisere grønnstruktur og tilføre identitet og attraktivitet ved å reetablere vannmiljø. Det er nødvendig både for å styrke attraktiviteten fram mot 2040, og med tanke på utviklingsretninger som kan bli aktuelle senere. Utfordringene med tilrettelegging på Forus vil bare øke med tiden, hvis denne utgaven av IKDP Forus ikke lykkes med å ta et godt tak i dette.

Boligutvikling på og rundt Forus

Mandatet som ble vedtatt før planoppstart sier at planarbeidet skal beskrive muligheter for boligutvikling innenfor og rundt planområdet. I planprinsippaken ble vedtatt at planen skal legge til rette for transformasjon til noe boligformål på Forus og Lura øst for E39. Notat som beskriver potensialet innenfor normal sykkelavstand fra Forus, er vedlagt planen. Alle tre kommuner har byutviklingsakser med vedtatte planer for boligetableringer tettere på Forus.

Fylkeskommunen vurderer nå hvordan byveksttalen skal konkretiseres gjennom indikatorer som kommunenes måloppnåelse skal vurderes i forhold til. Sannsynligvis vil indikatorene premiere tett byutvikling nær Stavanger og Sandnes sentrum fordi det gir best uttelling i forholdet til nullvekstmålet. Samme konklusjon ble også omtalt av kommunene i utredningen av de tre planprinsippene. Utredningen konkluderte med at noe boligutvikling er ønskelig nær Forus for å tilby gang- og sykkelavstand for flere arbeidstakere på Forus.

Behandling av mottatte innspill

Det er mottatt innspill fra IKS Renovasjonen om etablering av renovasjonsanlegg i Bærheimområdet, sør for Golfbanen. Forslaget innebærer omdisponering fra LNF til næringsformål. Rådmennene har frarådet endring av arealformål med begrunnelse i foreslåtte arealstrategier i IKDP Forus, herunder mål om å styrke eksisterende næringsområder i stedet for å utvide med nye byggeområder, samt mål om å styrke grønne kvaliteter i og ved Forus næringsområde. Utdypende begrunnelse for rådmennenes fraråding fremgår av planbeskrivelsen, kapittel om Alternativsvurderinger.

Planens grensesnitt til Regionalplan Jæren

Kommunene forventer at fylkeskommunen forholder seg til IKDP Forus på samme måte som til kommuneplanene når regionalplanen revideres. Nye generelle føringer for regionen som innarbeides i regionalplanen, bør gjelde både for Forus og andre deler av byområdet. Kommunene har lagt stor innsats i å utarbeide en plan som tilpasser Forus sin rolle helhetlig i regionen. Fylkeskommunen og andre overordnede myndigheter har bidratt godt i flere faser av planarbeidet så langt, og kommunene har fulgt opp innspill. Kommunene anbefaler at regionalplanen fanger opp vesentlige prinsipper i IKDP Forus, f. eks. grønnstruktur, utnyttelsesgrad og grep med kjerneområder.

4. Kommunikasjon før og under offentlig utleggelse

Kommunene ønsker å bruke høringen til å

- informere om planforslaget til alle interessentgrupper
- bidra til en bred debatt om Forus fram mot 2040
- motta innspill om hva som skal til for at planen realiseres

Når det gjelder planforslagets innhold, har kommunene særlig nytte av at høringsinstansene gir tilbakemeldinger om måloppnåelsen relatert til de tre hovedmålene. Her gis noen eksempler:

- Næringsutvikling: Hva trenger og etterspør framtidige ansatte i kunnskapsbedrifter som Forus skal tiltrekke seg?
- Energi og klima: Kan pakken av tiltak settes bedre sammen for å lykkes med miljøvennlig reisemiddelbruk? Hva må til for at parkeringskapasiteten benyttes til næringslivets felles beste på Forus?
Næringslivet oppfordres til å søke synergier ved at energiløsninger som næringslivet selv bidrar til å etablere på Forus, kan eksporteres til andre byer innenlands og utenlands. Kan Forus bli stedet for å teste ut bedriftenes nye og smarte energiløsninger? Er det rammer som mangler i planen for at det skal fungere?
- Områdekvaliteter: Planens to satsingsområder er kjerneområdene og blågrønne kvaliteter. Ambisjonsnivået i planen er stort, og kommunene ønsker innspill om prioritering av tiltakene på ulike steder.

I høringsperioden legger vi til rette for god informasjon til alle og en åpen dialog sammen med næringslivet, innbyggere, grunneiere og naboer. Kommunikasjonen skal bidra til gjensidig kunnskap, innsikt, forståelse og mulighet til å påvirke i planprosessen.

Høringsperioden starter rundt 1. juni 2018. Når planen er behandlet i de tre kommunene, inviterer vi pressen til et felles møte hvor de tre ordførerne leder ordet. Her informerer ordførerne om de viktigste temaene i planen og om medvirkningsaktivitetene som kommer. Dette blir en felles start på høringen og medvirkningen som det er lagt opp til i høringsperioden.

Informasjon i ulike kanaler om medvirkningsaktivitetene vil pågå kontinuerlig i hele perioden. Nettsiden vil informere om hvordan alle interesserte kan komme i kontakt med prosjektet, og hvordan man kan levere uttalelser.

Vi vil arrangere ulike møter og muligheter for å komme i kontakt med prosjektet. Ulike interessentgrupper har ulike behov for informasjon og tilrettelegging. For næringslivet arrangeres et eller to møter der vi gir informasjon om ulike tema i planen. Grunneiere har behov for direkte kontakt med prosjektgruppen, gjerne enkeltvis, fordi de har særinteresser knyttet til enkelte eiendommer. Deres kontaktbehov dekkes best ved å ta kontakt på planlagte åpne kontordager. Beboere, nabolag og velforeninger nås gjennom informasjonsmøter felles eller hver for seg på Lura, Godeset og Skadberg. Nabokommunene får informasjon gjennom fellesforum for alle Jær-kommunene i regi av Greater Stavanger.

I løpet av høringsperioden vil prosjektgruppen flytte ut av kommunehuset og stasjonere seg lett tilgjengelig på Forusområdet med åpent kontor. Her kan alle som ønsker komme og snakke direkte med administrasjonen (og politikere?) om planen og få hjelp til å legge inn formelle innspill til planarbeidet via rette kanaler.

5. Videre framdrift

Etter styrets behandling av saken videresendes den til alle tre kommuner sammen med styrets vedtak. I kommunene er det kommuneplanutvalget/-komiteen som vedtar utleggelse til offentlig ettersyn.

Kommunene skal gjennom lik prosess som da kommunene behandlet og vedtok planprinsipp. Rådmannsgruppen henstiller til kommunene om å omtale endringsforslag før høring på en smidig måte, for å oppnå en likeverdig og effektiv politisk behandling. Nye vedtakspunkter i kommunenes behandling fører til at saken må tilbake til styret for felles avklaring, før den igjen kan sendes til kommunene med tanke på vedtak om utleggelse. Alle tre kommuner må fatte likelydende vedtak før planen er vedtatt utlagt til offentlig ettersyn. Kommunenes innspill kan formuleres som tema styret bes drøfte/avklare før endelig behandling.

Hvis kommunene vedtar endringer i planforslaget, kan det bli behov for tilleggshøring. Rådmannsgruppen legger til grunn at eventuell ekstra høring av endringer i planforslaget, kan skje etter vedtak i styret.

Vedtaket om offentlig utleggelse forventes å starte i månedsskiftet mai/juni. Høringen forventes ferdig i løpet av august. Behandling av merknader og bearbeidelse av planforslaget vil trolig pågå fram til tidlig på nyåret 2019. Deretter kan forventes at kommunene vedtar planen før påsken 2019.

6. Konklusjon

Rådmennene for Stavanger, Sandnes og Sola kommuner anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og høring.

Vedlegg:

Plandokumenter datert 16.03.2018:

1. Plankart for IKDP Forus, plannr. , (her setter den enkelte kommune inn sitt plannr. til planen: Sandnes 2015116, Sola 6005, Stavanger 130K), 13.04.2018
2. Bestemmelser og retningslinjer for IKDP Forus, plannr. , (her setter den enkelte kommune inn sitt plannr. til planen: Sandnes 2015116, Sola 6005, Stavanger 130K), 13.04.2018
3. Samfunnsdel med handlingsdel 13.04.2018

Andre vedlegg til planen:

4. Foreløpig referat fra styrets møte 23.03.2018
5. Planbeskrivelse, 13.04.2018
6. Konsekvensutredning, 13.04.2018
7. ROS-analyse, februar 2018
8. Utredning om veialternativer på Forus vest (Åsenvegen og Forusbeen), februar 2018
9. Notat, kunnskapsgrunnlag om næringsutvikling, mars 2018
10. Notat om bakgrunn for anbefaling om parkering, norm og strategi, mars 2018
11. Notat om boligpotensialet innenfor og rundt planområdet, mars 2018

Avsender blir tilpasset i den enkelte kommune