

Den fremlagte IKDP-planen bryter etter vår mening med den grunnleggende fleksibiliteten som har preget Norges største næringsklynge. Denne fleksibiliteten har vært en avgjørende faktor for Forus' lønnsomhet og konkurransefortrinn.

Planen har forslag som vil skape bedre omgivelser, bedre kommunikasjon, mer struktur og nye kvaliteter. Likevel mener vi planen i hovedsak ser bort fra det som har gjort Forus til en lønnsom, kunnskapsdrivende og verdiskapende suksess. Vi mener en rullering av planen må holde fast på hva Forus har vært, og la det være førende også i fremtiden: En moderne og fleksibel næringspark.

Utbyggerne må få beholde spillerommet og selv definere leietakernes og boligkjøpernes behov. Som aktør i dette markedet kjenner vi kravene til særegne bygg og uteområder, og til komplette arbeidsplasser tilpasset en urban livsstil.

1. REKKEFØLGEKRAV

Det mest utfordrende i IKDP-planen er forslagene om tiltak som knyttes opp som rekkefølgekraV. Tiltakene kan være gode forslag isolert sett, men er både kostnadsdrivende og vanskelige å gjennomføre i et område som Forus. Med dårlige grunnforhold, allerede opparbeidede områder og eksisterende rør- og kablingsstruktur, vil tiltakene koste mye. Regningen havner først hos utbygger, deretter hos leietaker i form av husleie. Dette gjør området lite attraktivt for nyetableringer, resultatet kan bli at utviklingen av Forus stopper opp, med den konsekvens at de planlagte tiltakene ikke gjennomføres.

Eksisterende grunneiere blir også kraftig berørt. All endring eller utvikling av bygg som krever søknad, vil automatisk gi en ekstrakostnad i form av rekkefølgekraV. Samtidig vil det bli stilt nye krav til eiendommenes arealer for å få plass til tiltakene. Her må det finnes en balansert løsning.

2. P-NORM

Historisk har en av fordelene med å bygge på Forus vært tilgang på parkeringsareal på egen tomt. Dette har vært et grunnleggende krav fra potensielle og etablerte leietakere i vår portefølje. Når parkeringsnormen reduseres slik planen forutsetter, frykter vi den videre utbyggingen av Forus vil stoppe opp. Leietakerne vil da se etter andre lokasjoner. Vi forstår ønsket om å nå nullvekstmålet, men dette må ikke stanse utviklingen og verdiskapningen på Forus. Det må utforskes alternative, bærekraftige løsninger og reguleringer. Noe reduksjon er naturlig, men ikke det kuttet som her legges til grunn. Leietakere med spesielle behov må prioriteres, der det gjennom forhandling blir enighet om fornuftige løsninger som fungerer for alle parter.

3. FLEKSIBILITET

Vi må ikke glemme premissene for hvorfor leietakerne på Forus valgte å etablere seg nettopp der. Flexibilitet står øverst på listen. Flexible kombinasjonsbygg skreddersydd for en effektiv drift og logistikk – bygninger tilpasset den enkelte leietakers behov. De krever parkeringsplasser, ute- og innelager, effektive kontorplasser, produksjonshall og verksted. Alt i ett bygg til en fornuftig leiepris.

Vi er enige i at det bør fremmes tiltak som skaper gode grøntområder som brukes av befolkningen, attraktive boligområder i nærheten, infrastruktur som sikrer god sykkel- og turvei, flere tilbud og attraksjoner. Likevel bør det legges opp til en flexibilitet i planen som utfordrer utviklerne til å finne gode løsninger og ikke låser dem til å utvikle bygg markedet ikke ønsker. Et krav om industri i hvert nytt kontorbygg virker meningsløst hvis leietakeren ikke har behov for nettopp dette.

Med vennlig hilsen

Base Property AS