

IKDP Forus  
c/o By- og samfunnsplanlegging  
Postboks 8001  
4068 STAVANGER

Deres referanse:

Deres dato:

Vår referanse:  
18-1246

Vår dato  
06.08.2018

Vår saksbehandler:  
Stein Racin Grødem

Direkte telefon:  
+47 92436228

Epost:  
srg@forus.no

## Høringsuttalelse - IKDP Forus

Forus Utvikling AS har siden 2005 administrert gjeldende områdemodell for finansiering og gjennomføring av rekkefølgetiltak i gjeldende reguleringsplaner på Forus vest.

I forslag til IKDP Forus er det i planbestemmelsene pkt. 1.5 b) sagt at «Tiltak skal være gjennomført eller sikret gjennomført, før det gis rammetillatelse til utbygging». Dette er samme formulering som er brukt i de nevnte planene fra 2005 og det legges derfor til grunn at kommunene har tenkt å at planområdet skal bære kostnadene med gjennomføring av rekkefølgetiltakene.

Kostnadene med rekkefølgetiltak kan belastes et planområde ved hjelp av Plan- og bygningslovens regler om utbyggingsavtaler (kapittel 17) og etablerte områdemodeller.

Plan- og bygningsloven § 17-3 sier at en utbyggingsavtale kan gå ut på at «grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak». Dersom det inngås en utbyggingsavtale der grunneier skal bekoste rekkefølgetiltakene forutsettes det at tiltakene står «i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang».

I forslag til IKDP Forus foreslås det at utbyggingsarealet reduseres og at arealbruksformålet «Forretning» utgår fra planområdet. I sum vil dette føre til verdinedgang for eiendommene i planområdet.

I planforslaget er det ikke foretatt noen kostnadsberegning av rekkefølgetiltakene. Grove kalkyler viser at kostnadene med rekkefølgetiltakene vil kunne bli betydelige.

Planområdet har i dag den tekniske infrastruktur som en nødvendig for å betjene planområdet. I rekkefølgetiltakene er det i stor grad tatt inn blå og grønne tiltak som skal gi området nye kvaliteter gjøre det mer attraktivt.

Forus Utviklings vurdering er at den foreslåtte blågrønne infrastrukturen ikke fører til en verdiøkning som kompenserer for verdinedgangen som følge av redusert utnyttelse, endret arealbruk og kostnaden med nye rekkefølgetiltak. Det vil derfor være vanskelig å belaste planområdet kostnadene med de foreslåtte rekkefølgetiltak gjennom en områdemodell basert på Plan- og bygningslovens regler om utbyggingsavtaler.

Med vennlig hilsen

Stein Racin Grødem  
Daglig leder

---

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
IKDP Forus		c/o By- og samfunnsplanlegging Postboks 8001	4068 STAVANGER