

postmottak.bos@stavanger.kommune.no

Vår ref.:TK

Deres ref.:

Dato: 23.08.2018

Bertel O Steen Rogaland – Vassbotnen 9 – gnr. 67, bnr. 190 Innspill til interkommunal kommunedelplan - IKDP Forus 2019.2040

Bertel O Steen Eiendom AS og Bertel O Steen Rogaland AS protesterer mot deler av forslag til ny interkommunal kommunedelplan for Forus og anmoder om at tilfredsstillende endringer innarbeides i den endelige plan.

Bertel O. Steen Rogaland AS ble etablert i Vassbotnen 9 i 1997 med et moderne bilanlegg tilpasset bedriftens virksomhet innen salg og reparasjon av nyttekjøretøyer og personbiler.

Tomten ble den gang valgt pga riktig og hensiktsmessig beliggenhet, eksponering mot E39, størrelse, fremtidige utviklingsmuligheter og akseptable reguleringsmessige forutsetninger.

I takt med bedriftens vekst og utvikling har det gjennom årene vært nødvendig å bygge ut anlegget for å tilfredsstillende etterspørsel, teknisk utvikling, miljøkrav, nye bilmerker, flere bilmodeller mm.

En av de store utfordringene ved enhver utbygging har vært å ivareta tilfredsstillende og sikker trafikkavvikling og parkeringsforhold på eiendommen. Virksomheten generer betydelig trafikk og parkeringsbehov for vogntog, busser, vare- og personbiler som i hovedsak kun kan fungere på bakkeplan. Parkering for ansatte, lagring av enkelte nye biler kan skje i P-hus over bakkeplan.

Slike parkeringsløsninger har blitt etablert de seneste årene som følge av bygningsmessige utvidelser som reduserer tilgjengelig areal på bakkeplan.

Parkeringsdekning og trafikkavvikling er idag på et driftsmessig kritisk nivå. Ytterligere reduksjoner vil få alvorlige konsekvenser for bedriften.

Foreliggende høringsutkast viser forslag til gangvei og sykkelstamvei som vil legge beslag på et allerede anstrengt uteareal og som i betydelig grad vil redusere eksponering mot motorveien.

Forholdet endrer totalt de forutsetninger som ble lagt til grunn for etableringen på Forus og de investeringer som er gjort i ettertid. Dette kan ikke aksepteres. Bedriften kan ikke avse ytterligere arealer til andre funksjoner. Bedriften avga allerede i 1998 areal til gang og sykkelsti langs Vassbotnen i eiendommens nordvestre del.

Foreslått sykkelstamvei langs E39:

På temakartet kan det se ut som at traséen forutsettes helt eller delvis å ligge på BOS sin eiendom. Av grunner nevnt ovenfor kan ikke dette aksepteres. Det forutsettes at sykkelstamveien i sin helhet legges på utsiden av eiendomsgrensen.

Sykelstamveien forutsettes å krysse E 39 omtrent på høyde med eksisterende byggs fasade mot syd. Dette innebærer at veien fra dette punkt og nordover består av en rampe fra bakkeplan til ca 5 m over bakkenivå. I henhold til vegnormalen gir dette en rampelengde på ca. 100m, hvilket innebærer at hele frontfasaden blir skjermet fra E39 og byggets eksponering blir vesentlig redusert. Et såpass stort avvik fra opprinnelige forutsetninger kan ikke aksepteres.

Vi foreslår at sykkelstamvei legges på østsiden av E39 med krysning av E39 nord for Bertel O. Steen sin eiendom. (blå stiplet linje på vedlegg) Her finnes det eiendommer til rene kontorformål som ikke har samme krav til plasskrevende arealer for manøvrering av større kjøretøy.

Alt 1. Krysning i tilknytning til etablert vegbro fylkesvei 350.

Alt. 2. Krysning ca. 150 m syd for 350.

Foreslått gangveinett

Høringsutkastet temakart lanserer gangvei tilnærmet diagonalt gjennom Bertel O. Steen sin eiendom. Traséen går i sin helhet over eksisterende parkeringsplasser, transport- og manøvreringsarealer samt oppstillingsplasser for vogntog, lastebiler og busser. En løsning som bærer preg av ikke å være gjennomtenkt. En slik løsning vil innebære at store deler av anlegget ikke kan benyttes. Miljømessig vil gangveien med stor sannsynlighet være en type trasé som ikke vil bli benyttet.

*Det foreslås at gangveien følger Løwenstrasse og Vassbotnen som i dag.
(grønn stiplet linje på vedlegg.)*

Tilrettelegging for virksomhet og fremtidig utvikling

Med tiden har reguleringsmessige forutsetninger på eiendommen endret seg og resultert i unødvendige komplikasjoner og byråkrati i byggesaker. Det har bl.a vært nødvendige å søke om flere dispensasjoner i forbindelse med utbygging.

Bertel O. Steen har et sterkt ønske om at fremtidige planer og bestemmelser tilpasses dagens virkelighet og legger bedre til rette for fremtidig utvikling av virksomheten på eiendommen slik at det kan planlegges med større forutsigbarhet.

Med vennlig hilsen

LINK arkitektur AS

Tore Karlsøen

Vedlegg: Skisse

Kopi med vedlegg: Bertel O Steen Eiendom AS ve/ Rune Carlsen

Bertel O Steen Rogaland AS v/Steinar Hellestø