

Innspill til IKDP Forus.

Lisma AS er et selskap som kjøpte og utviklet en tomt på Forus (Røynebergsletta 34) i 2007.

Vår strategiske tilnærming til at vi kjøpte akkurat her var fremtidsplanene for Næringsområdet og de mulighetene og potensiale vi så for fremtidig utvikling av tomten / eiendommen. Lisma AS hadde et samarbeid med SVAFAS som leietaker med tanker om å etablere seg i et av de områdene som hadde en visjon om å utvikle seg samt bli et attraktivt og bærekraftig næringsområde i regionen.

Vi hadde andre potensielle spennende lokasjoner på vår blokk i både i Stavanger, Sandnes og Sola men Forus utmerket seg som en fleksibel utvikler med klare planer for fremtiden. Det var også relativt god infrastruktur på området som vi håpet skulle forbedre seg i fremtiden.

Våre krav til lokalisering var følgende:

- Vi ønsket fleksibilitet og en attraktiv tomt i et område med god infrastruktur både for ansatte og besøkende (bil og kollektiv)
- Vi ønsket en tomt hvor det var ekspansjonsmulighet for fremtidig utbygging og vi har i første byggetrinn i 2007 investert ca 1 million kr. i heldekke på øverste etasje for å ha mulighet til en 3 etasje på bygget for fremtiden. Det er kritisk for oss hvis utnyttelsesgraden endrer seg og det viser seg at vi ikke kan utvide.
- Vi ønsket oss forutsigbarhet slik at spillereglene ikke endrer seg.
- Vi ønsket å være i nærheten av eksisterende og potensiell kundemasse.
- Vi ønsket at inngangsprisen for å etablere seg her ikke skulle være høyere enn tilsvarende sammenlignbare tomteområder. Dette vil være summen av rekkefølgekrav og tomtepris.

Vi håper at den nye Forusplanen bidrar til at regionen fortsatt har et næringsområde som gir de kvaliteter som vi har satt pris på.

Nye etableringer er viktig, i tillegg må det fokuseres på eksisterende bedrifter som også må få en mulighet til å utvikle oss videre.

Kollektiv infrastruktur må forbedres i området og det hadde vært en stor fordel at Forus området kunne utvikle seg bedre for varehandel slik at nærområdet kan bli brukt.

Ellers vil jeg påpeke at det er tilnærmet umulig for oss «vanlige» eiendomsutviklere å sette seg inn i hva denne planen vil ha å si for oss. Planen er for kompleks og alt for lite oversiktlig. Som et lite eksempel så er det skissert i interkommunalt plankart (Planid: 2015116-Sandnes, 6005 Sola, 130K Stavanger) at vårt bygg (Røynebergsletta 34) er merket som fremtidig næringsbebyggelse mens det faktisk ble bygget og utviklet for over 10 år siden.

Lisma AS forventer at ikke tomte / eiendomsverdien blir forringet grunnet den nye planen og forhåpentligvis vil den nye planen gi grobunn for en fortsatt spennende utvikling av et attraktivt næringsområde.

Mvh

Daglig leder, LISMA AS