



By- og samfunnsplanlegging,
Postboks 8001,
4068 Stavanger

postmottak.bos@stavanger.kommune.no

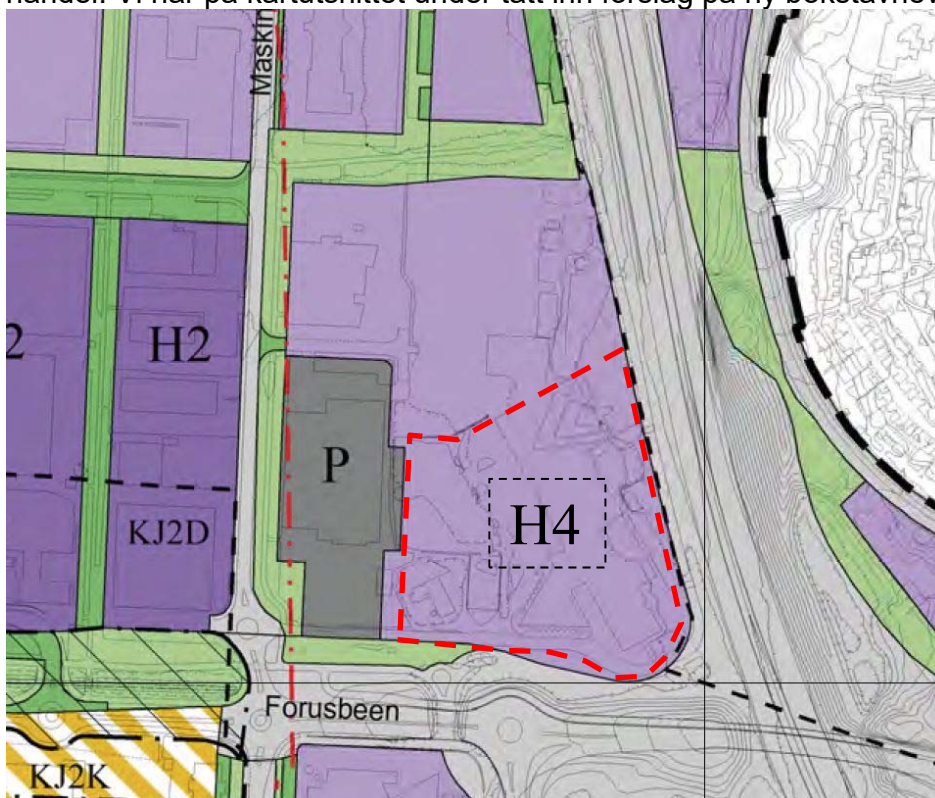
Vår ref.: MB

Dato: 19.09.18

Vedr. Innspill/kommentarer til høring av interkommunal kommunedelplan for Forus.

Viser til mottatt brev vedrørende høring av interkommunal kommunedelplan for Forus. Bildet under viser utsnitt av vår tomt som en del av kommunedelplanen. I forslaget avsettes eiendommen som eksisterende næringsbebyggelse.

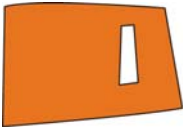
Vi mener arealformålet for denne eiendommen bør utvides til også å omfatte arealkrevende handel. Vi har på kartutsnittet under tatt inn forslag på ny bokstavnevnelse H4.



Figur 1 utsnitt av tomt Maskinveien 1 med forslag på ny bokstavnevnelse H4 for Maskinveien 1

På vegne av tiltakshaver på Maskinveien 25 AS har vi etter en gjennomgang av forslag på reguleringsplan og bestemmelser følgende innspill og kommentarer:

K:\Prosjekt\2787 Biltema - Maskinveien 1, Stavanger\IKDP interkommunalt reg.plan Forus\Innspill til plan\Innspill og kommentarer til offentlig ettersyn IKDP interkommunalt reg.plan Forus.docx



Innledningsvis vil vi kommentere at handel med plasskrevende varer, som er gjeldende reguleringsformål for mange eiendommer i området, fullstendig synes fjernet fra forslaget til IKDP. Arealformål for handel må tas inn i planen, men etter vår vurdering vil det være mer hensiktsmessig å bruke «arealkrevende handel» enn "plasskrevende varer", da dette vil være et mer dekkende ord for den type forretning og handel som er og vil være aktuell på Forus. Vi mener det må åpnes for den type handel i Maskinveien 1, vårt forslag til felt H4.

Vi mener det er urealistisk at det ikke skal være handel på Forus, samtidig som kommunen synes å ønske "urbane akser". For å etablere "urbane akser" må det etableres tilbud som tiltrekker seg mange mennesker. Dette særlig da det ikke legges opp til boligutvikling i de "urbane aksene", i alle fall ikke for området ved Koppholen som er rett ved Maskinveien 1.

Slik vi vurderer det vil en åpning for "arealkrevende handel" endre fokus på hva som vil være viktig med tanke på etablering av forretning og handel, nemlig at varetypene i seg selv er arealkrevende og derfor fordrer større bygninger og tilhørende utearealer. Det bør samtidig settes et krav på et minimumsareal pr handelsenhet for arealkrevende handel, på f.eks. minimum 2000 m². Et slik forslag vil være med på styrke sentrumshandelen, da det blir et tydelig skille på hva som arealkrevende handel og ikke arealkrevende handel. Arealkrevende handel på min. 2000m² etableres utenfor sentrum, hvor det allerede er etablert tilsvarende handel og infrastruktur til å håndtere dette, mens handel i enheter på mindre enn 2000 m² kan etableres i sentrumsområder.

Vedrørende selve bestemmelsene har vi følgende kommentarer og innspill:

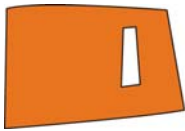
Viser til:

1.10 Transformasjon av eksisterende bygningsmasser og byggeområder

- a. Eksisterende bygningsmasser og byggeområder skal vurderes transformert til nye behov, før det gis tillatelse til nye bygg og utvidelse av næringsområder.
- b. Ved oppstart av nye planer skal forslagsstiller vurdere følgende tiltak:
 - 1 Transformasjon av eksisterende bygg.
 - 2 Utbygging på ubebygde deler av etablerte næringsområder, for eksempel restareal, parkeringsareal, eller liknende.
- c. Planer skal dokumentere at mulighet for fortetting og transformasjon er vurdert.

Figur 2 utsnitt fra bestemmelse §1.1

Vi mener det er positivt at planen har som førende prinsipp at eksisterende bygningsmasse skal søkes opprettholdt og i stedet bruksendres/tilpasses ny bruk. Dette er i tråd med bærekraftprinsippet i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven.



Det er imidlertid viktig å at det i planen presiseres en intensjon om å opprettholde eksisterende bygningsmasse og utomhus arealer tilpasset virksomheten som allerede er etablert. Da spesielt med tanke på nødvendig utearealer til varelevering, parkering for besøkende og parkering for ansatte.

Vår vurdering er at det vi være klare fordeler miljø, og samfunnsmessige med gjenbruk av eksisterende bygningsmasser og tilhørende utearealer og parkeringsplass, i dette tilfellet, Maskinveien 1. Det er innlysende at det vil være en stor fordel for miljøet å gjenbruke eksisterende bygningsmasse. Miljøgevinsten vil være klart større ved gjenbruk av bygningsmassen i for eksempel Maskinveien 1 enn eventuelt å bygge nytt.

Forslag på tilleggsbestemmelse til 1.10 kan være:

d. Nyetablering og/eller etablert virksomhet innenfor eksisterende bygningsmasse som er tilpasset til sitt behov kan beholdes og videreføres. Eventuelle nybygg forholder seg til reguleringsbestemmelsene for øvrig.

Viser til:

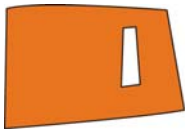
1.11 Parkering (pbl § 11-9, pkt 5)

1.11.1 Bil

- a. Det stilles krav om maksimal parkeringsdekning på 0,3 parkeringsplasser per. 100 m² BRA for næringsbebyggelse. Minst 10 % av p-plassene skal tilrettelegges for lading av elbil.
- b. Parkeringsanlegg er vist på plankartet og skal være offentlig tilgjengelige eller felles private anlegg.
- c. Innenfor regulerte områder for parkeringsanlegg kan det tillates etablert parkeringshus med flere parkeringsplasser enn maksimal parkeringsdekning for tiltaket, dersom parkeringsplassene i parkeringsanlegget er sikret offentlig tilgjengelig.
- d. Oppstillingsplasser for næringstransport og næringskjøretøy omfattes av parkeringsnormen. Næringsspesifikke behov, herunder oppstillingsplasser for næringstransport og næringskjøretøy kan unntas med grunnlag i mobilitetsplan og detaljplan. Detaljplan skal vise at parkeringsareal til slike formål plasseres adskilt fra ordinær parkering, og plasseres på bedriftens logistikkareal.
- e. Midlertidig godkjente parkeringsplasser skal ikke videreføres.

Figur 3 utsnitt fra bestemmelse §1.11.1

I denne bestemmelsen står det heller ikke noe om eventuell videreføring av eksisterende parkeringsarealer som benyttes til allerede etablert virksomhet. Da ny plan kun gjelder for nye tiltak opprettholdes etablerte parkeringsarealer. Det er imidlertid behov for en avklaring hvordan man håndterer videreutvikling av eksisterende tiltak. De nye kravene til parkeringsdekning samsvarer ikke med det behovet som er tilfellet for eksisterende virksomhet. Vi ber om at det presiseres i bestemmelsen at kravet på 0,3 p-plasser pr 100 m² BRA kun gjelder for helt nye tiltak og at kravene kan fravikes ved videreutvikling av eksisterende virksomheter.



Vi foreslår følgende tillegg til bestemmelsen pkt 1.11.1

f. Ved videreutvikling av etablerte virksomheter kan tillattes tilsvarende parkeringsdekning som for allerede etablert virksomhet.

Videre vil vi påpeke at forslaget til parkeringsdekning på 0,3 p-plasser pr 100m² BRA samlet for næringsbebyggelsen er for lavt. Den tar ikke høyde for etablering av ulike næringer og dermed heller ikke de ulike behovene for parkeringsdekning for de forskjellige næringsgruppene.

Vi forslår derfor følgende alternative forslag på parkeringsdekning for ny næringsbebyggelse:

Det stilles krav til følgende parkeringsdekning:

<i>Forretning (plasskrevende)</i>	<i>min 0,8 og maks 1,5 pr 100m² BRA</i>
<i>Kjøpesenter (detaljvarehandel)</i>	<i>min 0,8 og maks 3,0 pr 100m² BRA</i>
<i>Kontor og tjenesteyting</i>	<i>min 0,5 og maks 1,0 pr 100m² BRA</i>

Viser til:

5.3 Bestemmelser for handelsformål og nærservice (pbl § 11.10 pkt 2)

5.3.1 Generelle bestemmelser og unntak

- For bestemmelsesområde H1 kan det etableres en enkelt større forretning med regionalt/landsdelsbasert nedslagsfelt, som flyttes fra felt H3.
- I felt H2 tillates det i tillegg til bestemmelser til næringsformål, inntil BRA 15 000 m² detaljhandelsareal totalt i henhold til reguleringsplan 1767 i Stavanger kommune.

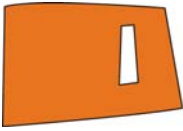
Figur 4 utsnitt fra bestemmelse §5.3.1

Overnevnte bestemmelser tar ikke høyde for bebyggelse med næring og handelsformål med arealkrevende handel. Når det gjelder Maskinveien 1 som ligger inntil kjerneområdene i planen (KJ2A-D) og H2 vurderer vi det slik at det for denne tomten kan legges inn en egen bokstavbenevnelse H4 som ivaretar handelsformålet arealkrevende handel i området som en naturlig forlengelse av allerede etablert kjerneområde for handel langs Forusbeen.

Bakgrunnen for vårt forslag om å endre begrepet om "plasskrevende varer" til arealkrevende handel er å først og fremst tydeliggjøre at det er en forskjell mellom plasskrevende varer og arealkrevende handel. For å tilpasse seg dagens handelsutvikling er det vesentlig at det finnes områder der det kan handels med store varer/store kvanta i varehus som er av en slik størrelse at de ikke passer i bysentrum.

En slik endring av begrepsbetegnelse vil også være med på å styrke sentrumshandelen og begrense bilbasert handel i byer/tettsteders randzone. Denne typen arealkrevende handel

K:\Prosjekt\2787 Biltema - Maskinveien 1, Stavanger\IKDP interkommunalt reg.plan Forus\Innspill til plan\Innspill og kommentarer til offentlig ettersyn IKDP interkommunalt reg.plan Forus.docx



konkurrerer ikke med tradisjonell sentrumshandel. Videre er det ikke hensiktsmessig å etablere denne type arealkrevende handel i sentrum. Dette fordi en stor andel av varene fordrer hjemtransport med bil noe som forutsetter god parkeringsdekning og enkel tilkomst.

Maskinveien 1 er særlig godt egnet for arealkrevende handel. Dette fordi det allerede er etablert god infrastruktur med tanke på vei, kollektivtilbud og gang og sykkelvei ved Maskinveien 1. For de fleste kunder er det nødvendig å benytte bil når man handler den type varer som er arealkrevende. Dette er en gitt forutsetning man ikke kan gjøre noe med, men med en plassering i Maskinveien 1 vil vi i stor grad og mye større grad enn mange andre plasseringer, kunne minimere bilbruken. Dette fordi plasseringen muliggjør en "samlokalisering" med Tvedtsenteret og andre varehus i nærheten i kjerneområdet i planen. Denne samlokaliseringen gjør at kunder vil kombinere besøk i flere varehus og det derfor samlet sett blir færre bilreiser. Maskinveien 1 har også en plassering som gjør det mulig å benytte sykkel og/eller kollektive transportmidler for de som ønsker det. Handel i Maskinveien 1 vil også bidra til å trekke mennesker til den nærliggende "urbane akse".

På bakgrunn av overnevnte foreslår vi en ny bokstavbenevnelse for vår tomt i Maskinveien 1, H4.

Vi ønsker også å forslå følgende tillegg til bestemmelsen pkt 5.3
c. For felt H4 kan det etableres større forretning/varehus med arealkrevende handel for enheter på minimum 2000m² BRA og maksimum 10000m² BRA

Håper forslagstiller kan vurdere disse innspillene til planen. Imøteser tilbakemelding og eventuell drøfting og dialog for å komme frem til en samlet sett god løsning.

Vennlig hilsen
Kristiansen & Selmer-Olsen AS
Sivilarkitekter

Marvin Birkeland
Siv. ark. MNAL