

By- og samfunnsplanleggin  
Postboks 8001  
4068 Stavanger

**Deres ref.:**  
IKDP Forus

**Vår ref.:**  
/brev\_Høringsuttalelse til IKDP  
Forus\_Sentrallagertomten

**Dato:**  
2018-09-14

## Høringsuttalelse til IKDP Forus

Norconsult AS gir på vegne av Stavanger Utvikling høringsuttalelse til IKDP Forus.

Stavanger utvikling KF er grunneier, tilrettelegger og utbygger for Stavanger kommune. Selskapets hovedansvarsområder er å utvikle kommunens utbyggingsområder, -eiendommer og strategiske byutviklingsprosjekter, tilrettelegge for kommunale og offentlige utbyggingsbehov og bidra til tilrettelegging av offentlig infrastruktur.

Stavanger Utvikling er eier av Sentrallagertomten på Forus – en eiendom som har et stort potensiale som strategisk byutviklingsprosjekt. Utbygging av dette området kan bygge opp om Stavanger kommunes byutviklingsstrategi knyttet til næringsutvikling. Sentrallagertomten ligger innenfor kjerneområdet Koppholen, vist i IKDP Forus.

IKDP Forus er ryddig og oversiktlig presentert. Stavanger utvikling støtter hovedmålsettingen i planen om å tilrettelegge for at Forus og regionen skal bli mer attraktiv for næringsutvikling. Imidlertid er de usikre på om forslag til IKDP Forus tar de rette grepene og gir de rette verktøyene for å nå dette målet. I forslag til IKDP Forus er det føringer og krav til utvikling av Sentrallagertomten spesielt, og Forus generelt, som bekymrer Stavanger utvikling.

I høringsuttalelsen vil det først bli gitt en generell kommentar til utviklingen av Forus og kjerneområdene. Deretter går en nærmere inn på vurderinger av hvordan planens handlingsdel, detaljeringsgrad, rammer og krav påvirker mulighetene for utvikling av Forus og Sentrallagertomten.

## Sammendrag

Av hensyn til næringslivets behov oppfordres det til å forenkle planen. Både i næringslivet generelt, og innen innovasjonsaktivitet spesielt, skjer utviklingen i raskt tempo. Denne type aktivitet er derfor avhengig av **handlingsrom og fleksibilitet**. Bestemmelsene bør tilby større fleksibilitet, og detaljstyring av framtidige behov og forhold som ikke er kjent, må unngås. Videre stilles det spørsmål til grunnlag for hjemmelen til en del av IKDP Forus' bestemmelser i plan og bygningsloven.

Følgende punkt vurderes av Stavanger utvikling å være kritiske for å utvikle Sentrallagertomten:

- Handlingsdelen må omtale behov for strategi for relokalisering av eksisterende virksomheter som ikke er i tråd med kjerneområdenes formål. Utvikling av Sentrallagertomten kan ikke skje før Renovasjonen IKS har flyttet til en ny egnet tomt.
- Krav om felles plan for Forusbeen, parkdraget og urban akse vil være hemmende for utvikling av kjerneområdet Koppholen og Sentrallagertomten, og må tas ut av planen. Forusbeen må holdes åpen for trafikk.
- Listen med rekkefølgetiltak må gjennomgås og vurderes mtp. om det er hjemmel i plan- og bygningsloven for å knytte disse til tiltak i planområdet. **Kostnadene må stå i forhold til den utbyggingen som skal bekoste tiltakene.**
- Forenkling av planen. For Sentrallagertomten ønskes en mer grovmasket feltinndeling, slik at det gis rom for utvikling i tråd med framtidige behov.

Ut over disse punktene påpekes følgende:

- Det er ikke grunnlag for å kreve bevaring av verkstedhall på Sentrallagertomten, og hensynssonen må tas ut av planen.
- Minstekrav til utnyttelse for Sentrallagertomten må reduseres, særlig sett i sammenheng med tiltenkt bruk på felt KJ2-K.
- Det må legges til rette for større grad av funksjonsblanding i alle kjerneområdene. Større grad av funksjonsblanding vil bidra til næringsutvikling, skape liv i kjerneområdene og sikre Bussveien og publikumsrettet virksomhet et tilstrekkelig kundegrunnlag.
- Bestemmelser som ikke har hjemmel i plan- og bygningsloven må strykes. I særlig grad vurdere detaljeringsgraden opp mot at planen er en kommunedelplan.
- Bestemmelsene om at dispensasjoner skal sendes til nabokommunene må tas ut av planen. **Bestemmelsen vurderes ikke å være i tråd med intensjonene i plan- og bygningslovens kapittel 9. Interkommunalt plansamarbeid.**

## 1. Generelt om utvikling av Forus og kjerneområdene iht. IKDP Forus

Forus er et av Norges viktigste næringsområder og motoren i Stavangerregionen. Virksomhetene på Forus står for en stor andel av Norges verdiskapning, og verdiskapende teknologi og kunnskap vokser stadig frem som følge av klyngeeffekter og innovasjonskraften. Med andre ord fungerer Forus allerede godt som næringsområde i dag. Det er likevel enighet om at store omstillingsutfordringer og samfunns-utviklingen i regionen har medført et behov for en ny plan for Forus. Da planarbeidet startet opp var også den vedtatte bestillingen at *Forus skal bli mer attraktiv for næringsutvikling og videreutvikles som regionens viktigste næringsområde av nasjonal betydning.*

Når det nå utarbeides en ny kommunedelplan for Forus vil det derfor være på sin plass å spørre hvilke behov Forus har, og hvordan IKDP Forus kan bidra til å løse disse.

### 1.1 Kunnskapsgrunnlag og lokal forankring

I arbeidet med å definere Forus' behov savnes en større involvering av det lokale næringslivet på Forus. Det etterspørres også en beskrivelse av hvilke konkrete behov næringslivet på Forus har, som IKDP Forus skal tilrettelegge for.

Det er utarbeidet et notat om kunnskapsgrunnlag for næringsutvikling. Kunnskapsgrunnlaget som det henvises til er i stor grad foredrag og litteratur, seminarer, konferanser og forskning. Kunnskapen som framkommer fra disse kildene er generell kunnskap, **uten en lokal forankring**. Det er i tillegg gjennomført bedriftsintervjuer med fem utvalgte bedrifter på Forus, innenfor kategoriene kombinerte næringer og industrinæringer. Ingen kontorbedrifter er blitt intervjuet.

Det stilles spørsmål ved hvorfor næringslivet på Forus ikke i større grad har blitt involvert i arbeidet med å definere framtidige behov og utviklingsretning på Forus. I tidligere planprosesser for Forus har Forus Næringspark deltatt aktivt i planarbeidet og bidratt med sin omfattende kjennskap til Forus og aktørene som driver næring på Forus. I planarbeidet for IKDP Forus har Forus Næringspark og næringslivet for øvrig i liten grad vært involvert. Stavanger utvikling etterlyser større bruk av lokalkunnskap og bredere involvering av det lokale næringslivet i utformingen av planen for å kunne definere konkrete behov som IKDP Forus må tilrettelegge for.

### 1.2 IKDP Forus' funksjon i perioden 2020 - 2040

IKDP Forus vektlegger at Forus er et mangfoldig næringsområde, med virksomheter innen alle tre næringskategorier. Gjennom IKDP Forus ønsker kommunene å sikre at denne mangfoldigheten ikke går tapt når området transformeres som følge av Bussveien og økt tilgjengelighet med kollektiv, sykkel og gange.

Gjennom bestemmelser til planen ønsker kommunene å styre arbeidsplassintensive kontorvirksomheter til noen få sentrale steder (kjerneområdene), kombinerte virksomheter<sup>1</sup> til Bussveiens influensområde, og rene industrivirksomheter til områdene som har dårligst tilgjengelighet med buss, men samtidig god tilgjengelighet for næringstransport. I gjeldende planer tillates både forretning, kontor og industri over store deler av Forus, og i dag finnes derfor alle typer virksomhet spredt på hele Forus.

Det framgår ikke tydelig av planmaterialet hvordan man ser for seg at IKDP Forus skal være et verktøy for å transformere Forus mot den ønskede funksjonsdelingen mellom kjerneområde, influensområde Bussvei og de minst sentrale områdene. Planens bestemmelser beskriver i stor grad et «ønskebilde» om hvordan Forus skal se ut om 20 år. I realiteten trengs en plan som også ivaretar næringslivet i en mellomperiode. Det stilles spørsmål ved om planens svært detaljerte bestemmelser vil gjøre det vanskelig å få til en hensiktsmessig transformasjon av Forus i denne mellomperioden.

Stavanger Utvikling mener at bestemmelsene i IKDP Forus burde vært forenklet og tilpasset planens lange horisont og det overordnede plannivået. Framfor å gi svært detaljerte bestemmelser til planen, burde

---

<sup>1</sup> I planen benyttet om virksomheter som har areal og ansatte til både kontor og industri innen samme virksomhet.

kommunene benytte samfunnsdelens handlingsdel som et verktøy for å styre utviklingen av Forus i den retningen som ønskes. Ved å i større grad benytte handlingsdelen til å styre utviklingen, vil det også være enklere å tilpasse Forus' utviklingsretning til endringer i markedet som man i dag ikke kan forutse. Stavanger utvikling etterlyser derfor også klarere strategier i handlingsdelen, for hvordan kommunene vil bidra til en gradvis transformasjon av Forus mot det bildet som IKDP Forus tegner av framtiden.

### 1.3 Urbane kvaliteter i kjerneområdene

Det er i plandokumentene vist til et behov for flere urbane kvaliteter på Forus, særlig i kjerneområdene, for å trekke kunnskapsbaserte og innovative virksomheter til Forus. Det er ikke klart beskrevet hva de urbane kvalitetene er, men slik planen fremstår gjelder det først og fremst opparbeidelse av en rekke fysiske tiltak som skal gjøre det mer attraktivt å oppholde seg i kjerneområdene og bevege seg rundt på Forus på sykkel og til fots.

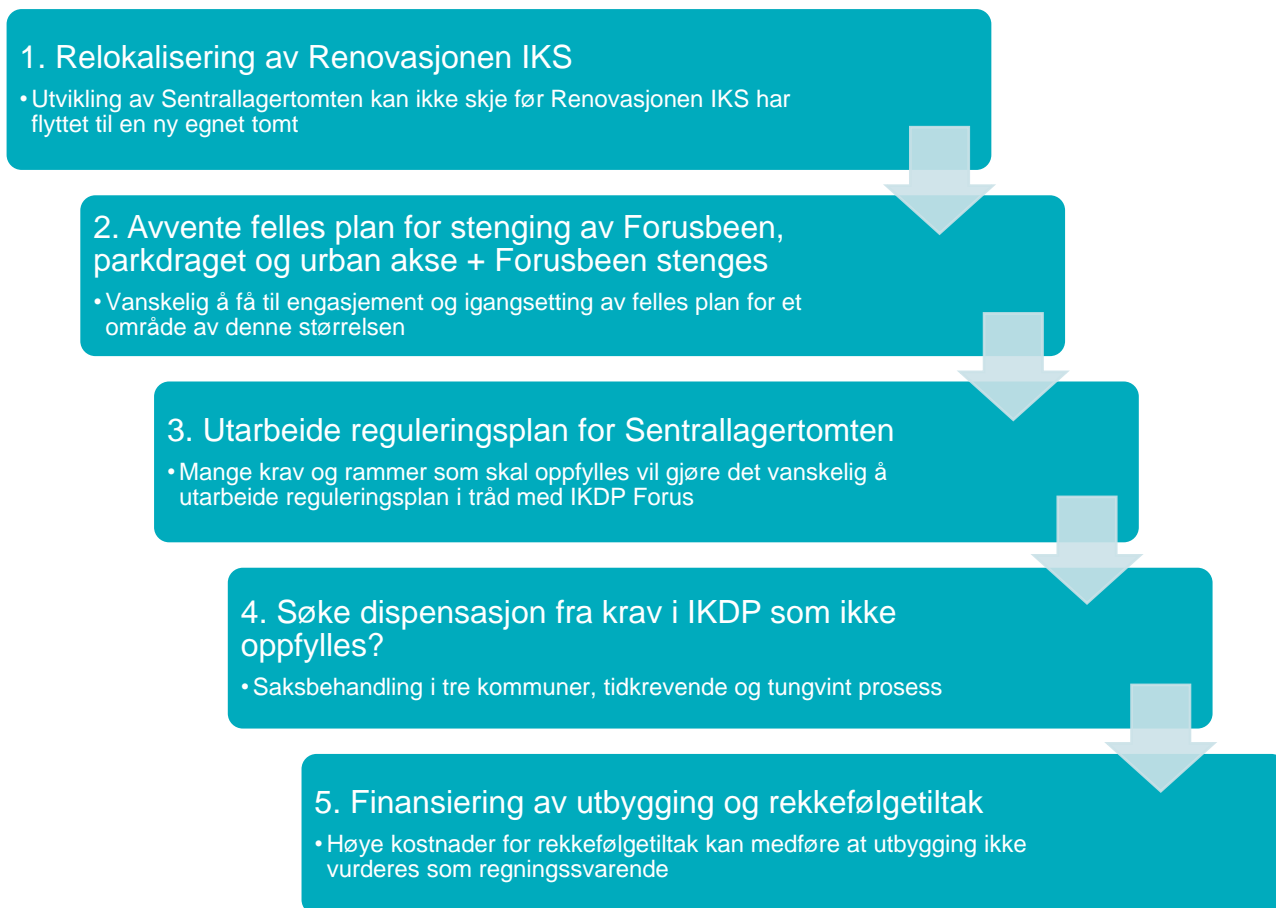
Opparbeidelse av fysiske urbane kvaliteter i planområdet følges ikke opp av andre tiltak for å gjøre Forus mer urbant, som større grad av funksjonsblanding, og f. eks. boliger. Liten grad av funksjonsblanding er et bevisst valg, fordi Forus ikke skal konkurrere med de etablerte sentraene, men uten større grad av funksjonsblanding vil Forus ikke bli urbant. Urbane områder kjennetegnes av graden av menneskelig aktivitet, med funksjoner som overlapper i tid og gir grunnlag for sosial kontakt mellom områdets brukere både innenfor og utenfor arbeidstid. Årsaken til at kunnskapsbaserte og innovative virksomheter trekkes mot urbane områder, er nettopp det at disse områdene har høy menneskelig aktivitet.

Dersom det virkelig er et mål at kjerneområdene på Forus skal være urbane områder fylt med aktivitet, bør det åpnes opp for en **større grad av funksjonsblanding** i disse områdene, med boliger og en større andel handel og nærservice enn det planforslaget legger opp til, slik at mennesker trekkes mot kjerneområdene. Dersom fokus i stedet skal være på kvaliteter som direkte påvirker områdenes attraktivitet for etablering av næringslivet, bør begrepet «urbane kvaliteter» kanskje byttes ut med «kvaliteter for næringslivet». Disse kvalitetene bør nærmere beskrives og begrunnes, jfr. også kommentarer under punkt 1.1 i denne uttalelsen.

Langs urban akse stilles det krav om publikumsrettet virksomhet i første etasje. Samtidig legger IKDP Forus strenge begrensninger på etablering av mengde handel og nærservice. Publikumsrettet virksomhet vil også være avhengig av et tilstrekkelig kundegrunnlag som trolig ikke kan dekkes kun av ansatte i kjerneområdene. Det er dermed usikkert hva de publikumsrettede virksomhetene langs urban akse skal være, og om det er tilstrekkelig kundegrunnlag i planområdet for at et slikt krav bør stilles i bestemmelsene.

## 2. Utvikling av Sentrallagertomten

Illustrasjonen under viser viktige milepæler for utvikling av Sentrallagertomten. Forholdet til IKDP Forus er nærmere utdypet på de neste sidene.



Figur 1 Milepæler for utvikling av Sentrallagertomten

1. Det første, og helt sentrale, for utviklingen av Sentrallagertomten er relokalisering av Renovasjonen IKS. Denne eksisterende virksomheten er ikke i tråd med IKDP Forus sine intensjoner for Sentrallagertomten. Utvikling av Sentrallagertomten kan ikke skje før Renovasjonen IKS har flyttet til en ny egnet tomt.
2. Deler av Sentrallagertomten inngår i felles plan for stenging av Forusbeen, parkdraget og urban akse. Felles plan er også et rekkefølgekrav for godkjenning av rammesøknad for Sentrallagertomten. Stavanger utvikling har ønsket om å utvikle tomten, men frykter at det kan bli vanskelig å få i gang en prosess for felles regulering av dette store området, og at kravet om felles planlegging vil fungere som en hemsko på utviklingen av kjerneområdet Koppholen.
3. Det må utarbeides reguleringsplan for Sentrallagertomten. Reguleringsplanen skal forholde seg til bestemmelser og retningslinjer i IKDP Forus. IKDP Forus stiller svært konkrete krav til programmering og formål på tomten som gir lite rom for tilpasning til markedet og framtidige behov. Eksisterende verkstedhall på tomten kreves bevart, samtidig som tomten skal bygges ut med svært høy utnyttelse. De ulike kravene harmonerer ikke, og Stavanger Utvikling er redd for at det blir vanskelig å tilfredsstille alle krav i IKDP Forus ved utarbeidelse av reguleringsplan for Sentrallagertomten.
4. Strenge rammer og krav i bestemmelsene til IKDP Forus vil sannsynligvis medføre søknad om dispensasjon fra planen. På grunn av bestemmelser i IKDP Forus om behandling av dispensasjoner i alle tre kommunene, vil planen måtte vurderes av samtlige kommuner før behandling. Dette kravet vil

medføre en lang og tungvint planprosess, og er i tillegg ikke i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.

5. Det må sikres finansiering av prosjektet og tilhørende rekkefølgetiltak. Den omfattende listen med rekkefølgetiltak vil medføre svært høye kostnader ved utbygging på Forus. Stavanger Utvikling er i tvil om utbygging vil vurderes som regningssvarende med de kostnadene som pålegges dem ved utvikling av Sentrallagertomten.

## 2.1 Handlingsdelen - Relokalisering av Renovasjonen IKS

Handlingsdelen må omtale behov for strategi for relokalisering av eksisterende virksomheter som ikke er i tråd med kjerneområdenes formål. For Sentrallagertomten er en slik strategi helt sentral. Renovasjonen IKS som ligger på tomten i dag, er en virksomhet i særstilling, både fordi den er eid av kommunene selv, og fordi den er helt nødvendig for et velfungerende samfunn. Renovasjonen IKS er avhengig av en sentral lokalisering i storbyområdet. Ny tomt bør ligge sentralt plassert, gjerne i samlokalisering med lignende virksomheter, og ikke være i konflikt med tilstøtende arealbruk.

Det vises i den forbindelse til Renovasjonen IKS' egen merknad til IKDP Forus, hvor de har spilt inn et forslag om å omdisponere hele eller deler av gnr. 67, bnr. 27 på Forus Vest i Sandnes til næringsformål. Denne tomten ville vært en ideell lokasjon for Renovasjonen IKS, fordi den ligger sentralt i regionen, med kort veg til overordnet vegnett, og i nær tilknytning til IVARs forbrenningsanlegg og det sentrale sorteringsanlegget. Renovasjonen IKS har forsøkt å finne alternative tomter på Forus uten hell. Aktuelle tomter andre steder i storbyområdet vil medføre betydelig større transportarbeid, både fordi tomtene i seg selv ligger mindre sentralt, men også fordi Renovasjonen IKS uansett må inntreffer sorterings- og forbrenningsanlegget på Forus, uavhengig av egen lokasjon.

Ved å tilby Renovasjonen IKS en mulighet til lokalisering i nærheten av andre aktører innen avfallshåndtering muliggjøres også et sterkere teknologisk samarbeid og utvikling innen miljørettede arbeidsplasser, gjennom at virksomheten vil inngå i en unik næringsklynge. Utvikling av slike næringsklynger er en av strategiene i forslag til IKDP Forus, og det burde derfor være ønskelig for prosjektgruppen å se nærmere på det forslaget som Renovasjonen IKS har lagt fram.

### 2.1.1 Handlingsdelen for øvrig

Handlingsdelen i IKDP Forus er for øvrig svært knapp og lite konkret. Stavanger utvikling savner en tydeligere kobling til strategiene og målene i samfunnsdelen, og at handlingsdelen tydeligere angir hvilke konkrete tiltak som må iverksettes for å nå planens mål.

Av tolv oppfølgingspunkter i handlingsdelen, gjelder hele tre av punktene videre planprosess (interkommunalt samarbeid og samkjøring av IKDP Forus og kommuneplanene i de tre kommunene). Øvrige punkt forteller overordnet hva kommunene mener bør følges opp og vurderes nærmere, uten å definere hvilke etater i kommunene og ev. eksterne aktører som skal involveres i arbeidet.

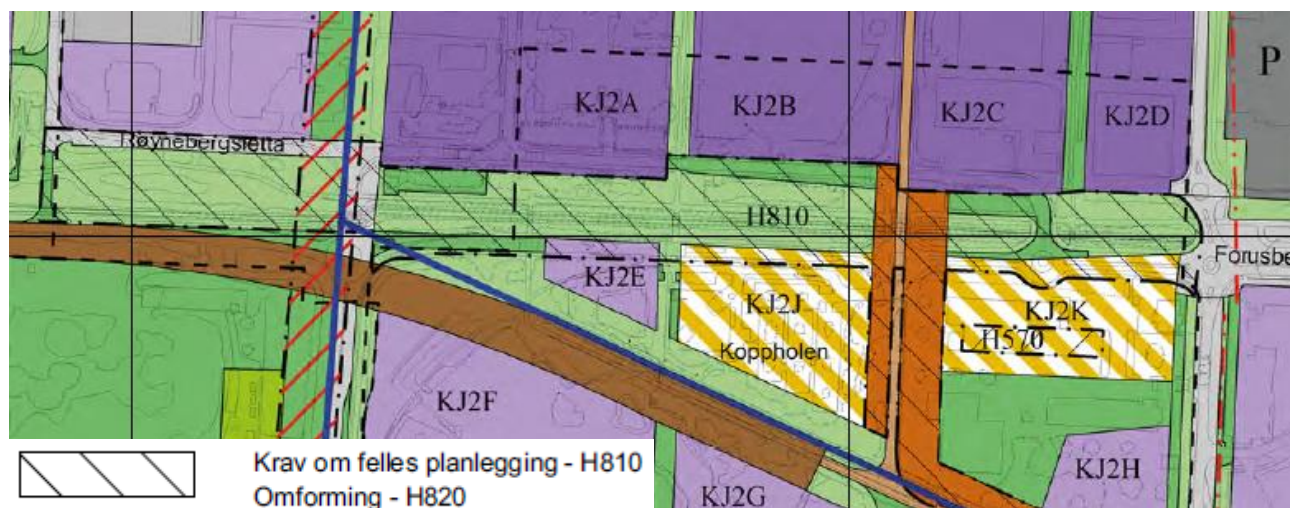
Handlingsdelen angir at det skal vurderes om det kan være aktuelt å etablere fellesfunksjoner som testlab, teknologisenter, energisenter eller utstillingshall som bidrag til næringsutvikling og smarte løsninger, og at det skal avklares hvorvidt Åsenvegen og Forusbeen kan stenges for ordinær biltrafikk. **Er dette utredet og vurdert i planen? Begge disse tiltakene er lagt inn i IKDP Forus, og burde derfor allerede vært vurdert. Dersom dette ikke er tilfelle, må vurderingene gjøres før planen vedtas.**

## 2.2 Plankrav

Det er knyttet plankrav og rekkefølgekrav til Sentrallagertomten som Stavanger utvikling frykter vil være til hinder for en rask utvikling av tomten og kjerneområdet Koppholen for øvrig.



Bestemmelsene pkt. 1.5 a. sier at *Rammesøknad innenfor feltene KJ2-J og KJ2-K kan ikke godkjennes før Forusbeen stenges jfr. hensynssone krav om felles planlegging H810 i bestemmelsesens kap. 2.8.2<sup>2</sup>*. Pkt. 2.9.2 sier blant annet at arealer innenfor hensynssonen skal planlegges samlet, og at felles plan skal sikre at Forusbeen stenges for ordinær trafikk. Hensynssone krav om felles plan omfatter Forusbeen og tilstøtende parkdrag over en strekning på ca. 800 meter, urban akse i kjerneområdet Koppholen, samt deler av tre felt/byggeområder, deriblant felt KJ2-K som ligger på Sentrallagertomten.



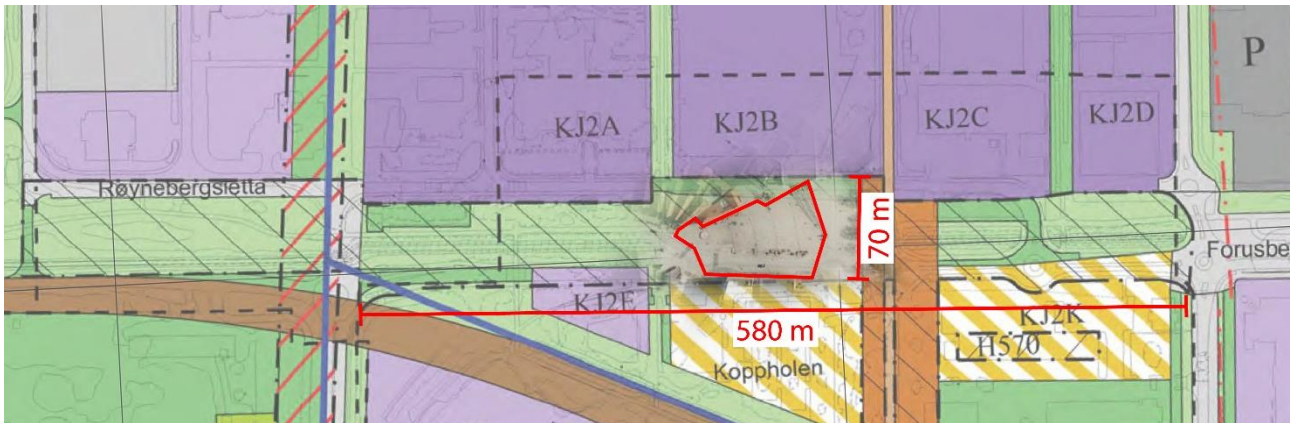
Figur 2 Utsnitt fra plankart for IKDP Forus. Utsnittet viser hensynssone krav om felles planlegging langs Forusbeen.

Den første utfordringen med disse kravene er at reguleringsplanen vil kreve en rekke avklaringer og omfattende ressursbruk fra de involverte. Det er lite sannsynlig at det vil foreligge konkrete planer eller ønsker om utvikling fra alle de berørte partene samtidig, og det kan dermed være vanskelig å få alle de berørte partene til å engasjere seg i planarbeidet. Sentrallagertomten er den eiendommen innenfor hensynssonen som er **mest moden for transformasjon** i en tidlig fase, og tomten vil være svært sentral for utviklingen av kjerneområdet Koppholen. Likevel har denne tomten rekkefølgekrav om å avvente felles plan. Stavanger utvikling har ønsker om å utvikle tomten, men frykter at det kan bli vanskelig å få i gang en prosess for felles regulering av dette området, og at kravet om felles planlegging vil fungere som en hemsko på utviklingen av kjerneområdet Koppholen.

Den andre utfordringen med kravene er selve stengingen av Forusbeen. Spørsmålet er om dette tiltaket er godt nok utredet? I notatet Forus vest – trafikkvurderinger av alternative løsninger, er de trafikale virkningene av stengingen vurdert på et overordnet nivå. Ut over trafikale konsekvenser er det ikke gjort noen vurderinger av hvilken betydning stenging av Forusbeen vil ha.

Stavanger utvikling mener blant annet at tiltakets betydning for utvikling av kjerneområdet Koppholen burde vært nærmere vurdert. Er det realistisk å fylle et så stort område med aktivitet på Forus? Det urbane rommet som det tilrettelegges for ved stenging av Forusbeen er ca. 580 m langt, og inntil 70 meter bredt. Til sammenligning er Torget i Stavanger sentrum ca. 70 x 100 meter.

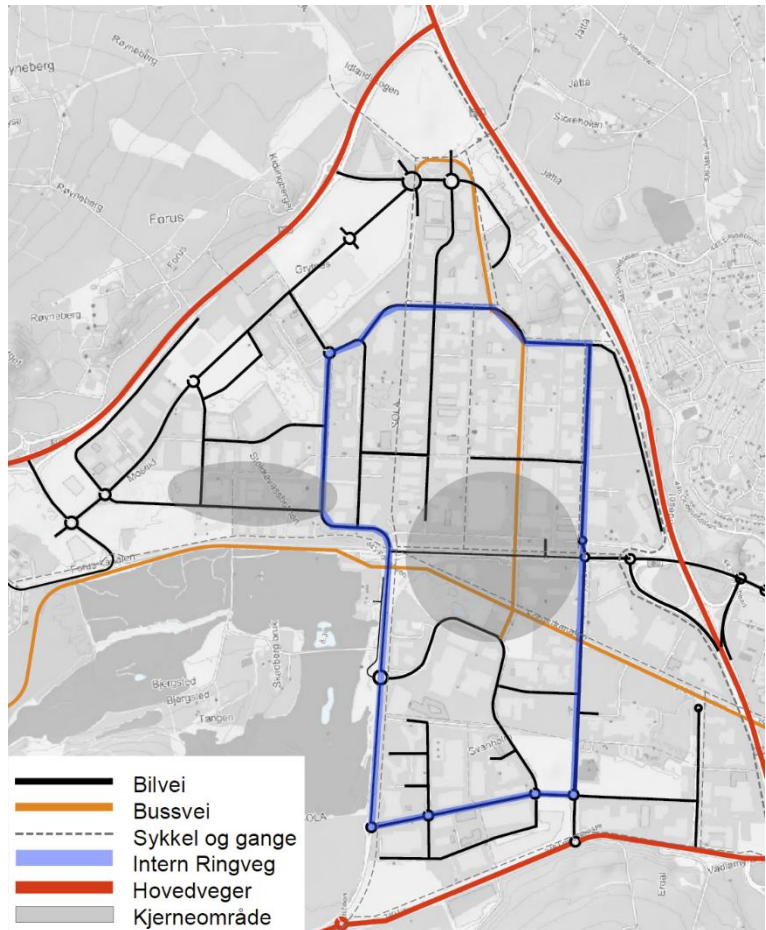
<sup>2</sup> Riktig referanse er pkt. 2.9.2



Figur 3 Illustrasjon som viser størrelsesforholdet mellom Torget i Stavanger sentrum og det nye parkdraget som IKDP Forus legger opp til langs Forusbeen.

Tilgjengelighet for varelevering, nærings-transport og biltrafikk fra overordnet vegnett til næringsseidommene i kjerneområdet Koppholen blir også dårligere ved stenging av Forusbeen. Tiltaket vil trolig påvirke tomtenes attraktivitet for en del næringsvirksomhet, men dette er ikke vurdert i planarbeidet.

Et av hovedmålene i trafikktutredningen er at trafikk til og fra Forus i større grad skal benytte overordnet vegnett, og at angrepspunktene fra overordnet vegnett skal mate trafikk til sine nærmeste næringsområder. Internt på Forus legges det opp til at næringstransport skal benytte en ringveg som forbinder områdene sør og nord for Forusbeen. Et annet mål i utredningen er å redusere trafikken øst/vest på Forusbeen. Det stilles spørsmål til hvorfor det i utredningen ikke er undersøkt et alternativ hvor Åsenvegen og sørlig ende av Forusbeen (mellom Löwenstrasse og Vestre Svanholmen) stenges. En slik løsning vil ivareta den viste ringvegen, med kobling til Löwenstrasse via Svanholmen. Samtidig antas alternativet å redusere trafikken øst/vest på Forusbeen, uten å avskjære deler av Forus vest fra sin nærmeste avkjørsel til motorvegen.



Figur 4 Illustrasjon av vegnett hvor Åsenvegen og sørlig ende av Forusbeen er stengt. Ringvegen ivaretas, med kobling til overordnet vegnett via Svanholmen.



## 2.3 Utarbeidelse av reguleringsplan - detaljeringsgrad, rammer og fleksibilitet i IKDP Forus

### 2.3.1 Detaljeringsgrad

IKDP Forus er en kommunedelplan. En kommunedelplan har samme nivå i plansystemet som en kommuneplan, og er egnet til å angi hovedtrekk for arealdisponeringen i et større område. En kommunedelplan vil normalt ikke være så detaljert som en reguleringsplan.

På plankartet i forslag til IKDP Forus er Sentrallagertomten gitt en høy detaljeringsgrad, og tomten på i underkant av 40 daa er delt inn i to byggeområder, park og torg («urban akse»). Øvrige delområder i planen har en langt mer grovmasket arealdisponering, og det vil være ønskelig at også Sentrallagertomten får en større fleksibilitet i avgrensning mellom de ulike formålene.

Også i bestemmelsene stiller IKDP Forus svært detaljerte krav til Sentrallagertomten, både til type aktivitet som skal foregå på tomten, og hvor på tomten disse skal foregå.

### 2.3.2 Krav til formål/type aktivitet på tomten

I bestemmelsene pkt. 2.1.2 a. stilles det krav om at *Området ved urban akse på Svanholmen 3 tilrettelegges for innovasjonsaktivitet som utstilling og utprøving, tilrettelegging for midlertidige kontorer og møtelokaler for næringslivet*. I forslag til IKDP Forus er bestemmelsen hjemlet i Plan- og bygningsloven. §§ 11-9 og 11-10, men ingen av disse paragrafene gir hjemmel til å stille slike detaljerte krav til bruk i en kommuneplan. Ifølge lovkommentaren til Plan- og bygningsloven § 11-9 skal *Bestemmelser etter denne lovparagrafen [...] være av generell og overordnet karakter, dvs. de skal ha karakter av forskrifter. De skal derfor ikke være for detaljert slik at de i realiteten er "regulerings-"bestemmelser og derved enkeltvedtak*.

Stavanger utvikling har selv intensjoner om at deler av Sentrallagertomten skal benyttes til innovasjonsaktivitet, og har god dialog både med Creator Makerspace og Smartbykontor Stavanger om framtidig aktivitet på tomten. Det er imidlertid viktig at IKDP Forus gir tilstrekkelig rom for å programmere og utvikle tomten i tråd med reelle behov når disse er definert. Både i næringslivet generelt, og innen innovasjonsaktivitet spesielt, skjer utviklingen i raskt tempo. Utvikling av denne type aktivitet er derfor avhengig av handlingsrom og fleksibilitet.

I IKDP Forus er Sentrallagertomten angitt som et område for midlertidige aktiviteter. Stavanger utvikling vil i den forbindelse gjerne vise til The Green Village Delft<sup>3</sup>. I dette området har myndighetene aktivt gått inn og deltatt, med mål om å fastsette nye lover og regler parallelt med testing og utvikling av ny teknologi og nye produkter. Samtidig er området «fritatt» fra enkelte gjeldende reguleringer, slik at testing og utprøving av ny teknologi ikke skal hemmes av gjeldende reguleringer.

### 2.3.3 Bevaring av verkstedhall

Gjennom bestemmelsene pkt. 2.9.1 a. stilles det krav om at *H570\_1 Verkstedhall skal bevares for å sikre mulighet for messer, verksted og utstillinger i kjerneområdet*. Bestemmelsen er hjemlet i Plan- og bygningsloven § 11-8 c. Ifølge lovkommentaren til Plan- og bygningsloven § 11-8 kan det til hensynssone c som hovedregel kun gis retningslinjer, og denne bestemmelsen vil derfor ikke være rettslig bindende for arealbruken i området. Dersom det ved utvikling av tomten vurderes at det ikke er mulig å bevare verkstedhallen, vil det imidlertid være mer ressurskrevende å få gjennom reguleringsplaner eller byggetillatelse i strid med retningslinjen.

Stavanger utvikling stiller spørsmål ved bakgrunnen for denne retningslinjen. Kulturminneloven har følgende definisjon på kulturmiljøer i § 2: *Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng*. Verkstedhallen er ikke markert i hverken Stavanger kommunes

<sup>3</sup> <https://www.thegreenvillage.org/>

Kulturminnekart eller SEFRAK-registeret, og det finnes heller ikke andre kulturminner i nærheten. **Det foreligger ikke antikvariske grunner for å bevare verkstedhallen.**

Det ønskes også svar på om det er foretatt en bygningsmessig tilstandsvurdering av bebyggelsen, og om det er sikkert at denne kan nyttes til den angitte framtidige aktiviteten. Den gamle brannstasjonen på Sentrallagertomten ble fraflyttet i april 2017. Stavanger utvikling har siden den gang, i samarbeid med Smartbykontor Stavanger, arbeidet med å få inn ny aktivitet i bygget i form av midlertidige kontorer og visningslokaler. Det har imidlertid vist seg krevende å omdisponere bygget til ny (midlertidig) aktivitet på grunn av krav i for eksempel teknisk forskrift (universell utforming o.l.), arbeidsmiljøloven m.m.

#### 2.3.4 Utnyttelse, sett opp mot framtidig bruk av Sentrallagertomten

I bestemmelsene pkt. 2.3.2 og 2.4.1 er utnyttelse for de to delfeltene på Sentrallagertomten angitt med hhv. 250 – 300 % for KJ2-K og min. 300 % for KJ2-H. Begge feltene har begrenset størrelse. På tomtene må det iht. bestemmelsene blant annet sikres manøvreringsareal for varelevering (pkt. 6.1.4), bakkeparkering for bevegelsehemmede (pkt. 2.1 f.), og uteoppholdsareal (pkt. 1.13).

For felt KJ2-K er det i tillegg krav om bevaring av eksisterende verkstedhall. Dette feltet er ca. 13,15 daa, og verkstedhallen som skal bevares har en grunnflate på ca. 1800 m<sup>2</sup>. I bestemmelsene punkt 1.9 a. står det at *imaginære plan regnes ikke med i BRA*, slik at for verkstedhallen som skal bevares er det grunnflaten som angir BRA. Minimumskrav til utnyttelse for ny bebyggelse blir dermed nærmere 275 %, se tabell under for tall.

Tomtestørrelse, m <sup>2</sup>	Minste m <sup>2</sup> BRA (250 %)	Grunnflate lagerbygg som bevares, m <sup>2</sup>	Tomtestørrelse uten lagerbygg, m <sup>2</sup>	Minste m <sup>2</sup> BRA ny bebyggelse	% BRA ny bebyggelse på tomt utenom lagerbygg
13 150	32 875	1 800	11 350	31 075	273,8

IKDP Forus legger opp til at KJ2-K skal benyttes til innovasjonsaktivitet og utprøving, i tråd med de planer som Stavanger utvikling har for Sentrallagertomten. Denne type aktivitet kan gi behov for flere haller og bygg med romslig takhøyde, manøvreringsareal for større kjøretøy og utendørs testområder.

Det er i utgangspunktet positivt at det tillates høy utnyttelse, men i kombinasjon med krav om bevaring av verkstedhallen, bestemmelse om at tenkte plan ikke kan medregnes i BRA, og tomtens tiltenkte bruk vurderes det at kravet om minimum 250 % utnyttelse kan bli vanskelig å tilfredsstille for delfelt KJ2-K. Planens oppdeling av Sentrallagertomten i små byggeområder, med parkdrag tvers over eiendommen, bidrar også til at det vil være vanskelig å oppnå en høy utnyttelse.

#### 2.4 Dispensasjonsbehandling

Forslag til IKDP Forus framstår som en plan med en rekke detaljerte krav og rammer. Det fryktes derfor at planen vil tvinge fram behov for dispensasjoner i forbindelse med kommende reguleringsplaner og byggesaker.

Pkt. 1.2 b. og c. i bestemmelsene til IKDP Forus legger opp til et svært tungrodd plan- og byggesakssystem for tiltak som krever dispensasjon fra IKDP Forus. Disse bestemmelsene vil medføre lengre og mindre fleksibel saksgang, og større ressursbruk hos kommunene. **Ut fra bestemmelsene i plan- og bygningsloven kapittel 9. Interkommunalt plansamarbeid, vurderes det dessuten at bestemmelsene pkt. 1.2. b. og 1.2. c. i IKDP Forus ikke er i tråd med lovgivers intensjoner, og derfor må tas ut av planen.**

I pkt. 1.2. b. står det at *I plansaker der en kommune vurderer avvik fra IKDP Forus, sendes planen på høring til de to andre kommunene. Avvik tillates dersom nabokommunene gir tilslutning gjennom uttalelse.* I realiteten har kommunene her gitt fra seg sitt mandat som planmyndighet ved å gi de to nabokommunene vetorett i plansaker innenfor planområdet for IKDP Forus. I byggesaker, som omtales i pkt. 1.2 c, har kommunene beholdt sitt mandat, og har fortsatt mulighet til å vedta byggesaker i strid med IKDP Forus selv om

nabokommunene ikke er enige. Byggesaker i strid med IKDP Forus skal likevel sendes til de to andre kommunene for uttalelse.

Hjemmel for bestemmelsen er ikke oppgitt, men det antas at bestemmelsen har bakgrunn i plan og bygningsloven § 9-6 som sier at

*Partene i et interkommunalt plansamarbeid bør inngå avtale om gjennomføring av planer som er vedtatt på grunnlag av slikt samarbeid, når det er behov for samordning av bruk av virkemidler for gjennomføring.*

*Dersom en kommune eller regional planmyndighet ensidig ønsker å endre en plan etter kapittelet her<sup>4</sup>, skal de øvrige deltakende og berørte parter få skriftlig varsel om dette før planarbeidet starter.*

Bestemmelsen i plan- og bygningsloven legger altså opp til at kommunene skal samarbeide om gjennomføring av felles planer. Endring av planer skal skje på vanlig vis, med unntak av at kommuner som ensidig ønsker å endre en felles plan skal varsle de andre partene før arbeidet startes.

Reguleringsplaner og byggesaker som er i strid med felles overordnet plan, er ikke nevnt. Det er ingenting som tyder på at lovgiver her har tenkt seg at kommunene kan gi fra seg sin reguleringsmyndighet ved å gi nabokommunene vetorett. Det er heller ikke anledning til å velge prosedyre for endring av IKDP Forus som avviker fra de ordinære reglene for endring av kommuneplaner.

## 2.5 Finansiering - rekkefølgetiltak

Stavanger utvikling er bekymret for om kostnadene med rekkefølgetiltakene i planforslaget er godt nok utredet. Det vises til Forus Utvikling AS sin høringsuttalelse til planen. Det er gjort grovkalkyler som viser at kostnadene med rekkefølgetiltakene vil kunne bli betydelige. I tillegg reduseres tilgjengelig utbyggingsareal i planområdet, og arealbruksformålet forretning utgår. I sum vil dette føre til en verdinedgang for eiendommene i planområdet. nye rekkefølgetiltak som legges inn i IKDP Forus vil ikke medføre en verdiøkning som kompensere for denne verdinedgangen. Stavanger utvikling støtter Forus Utvikling AS sin vurdering av at rekkefølgetiltakene ikke står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang, og at det derfor ikke er hjemmel i plan- og bygningsloven til å belaste utbygging på Forus med rekkefølgetiltakene som er foreslått.

Høye kostnader knyttet til rekkefølgetiltak vil også påvirke vilje og mulighet for eksisterende virksomheter til å relokalisere seg innenfor Forus, da de ved relokalisering risikerer å måtte betale bidrag for finansiering av rekkefølgetiltakene. De høye kostnadene knyttet til rekkefølgetiltakene i planen kan dermed bli et hinder for at man oppnår den ønskede restruktureringen av Forus, med en større differensiering mellom kjerneområder, influensområde for Bussveien og de minst perifere områdene. Stavanger Utvikling vil igjen vise til behovet for relokalisering av Renovasjonen IKS for å få til en utvikling av Sentrallagertomten, og deres høringsuttalelse, som også har påpekt dette forholdet. Regningen for relokalisering av Renovasjonen IKS vil i siste omgang belastes regionens innbyggere, gjennom økte gebyrer for å dekke inn Renovasjonen IKS' kostnader ved relokalisering.

## 3. Videre arbeid

Gjennom denne høringsuttalelsen håper Stavanger utvikling å ha belyst hvordan planforslagets detaljerte rammer og krav, og mangel på fleksibilitet vil være problematisk for utviklingen av Forus.

Av hensyn til næringslivets behov oppfordres det til å forenkle planen. Bestemmelsene bør tilby større fleksibilitet. Detaljstyring av framtidige behov og forhold som ikke er kjent må unngås. Videre stilles det spørsmål til grunnlag for hjemmelen av en del av bestemmelsene til IKDP Forus i plan og bygningsloven.

Stavanger utvikling vil gjerne invitere prosjektgruppen for IKDP Forus til dialog når planen skal bearbeides etter høring. Dialogen kan gjerne involvere øvrige aktører i kjerneområdet Koppholen.

---

<sup>4</sup> Plan- og bygningsloven kapittel 9. Interkommunalt plansamarbeid

Når det gjelder strategi for relokalisering av Renovasjonen IKS vil Stavanger utvikling gjerne også bidra i denne sammenheng, da dette vurderes å være grunnleggende for å få til utvikling av Sentrallagertomten.

Med vennlig hilsen

**Norconsult AS**

*Marita Skorpe*

Marita Skorpe