

IKDP Forus

postmottak.bos@stavanger.kommune.no

Ansvarlig advokat:
Arne Oftedal

Vår ref.:
79725 501 AOF/AOF

Deres ref.:

Stavanger
20. september 2018

Ad. innspill til høringsforslag – Forussletta Sør – Knoksen-eiendommen – Luramyerveien 39-41

Vi er blitt kontaktet av Knoks Bildeler AS (Knoksen), og vil på vegne av selskapet inngi høringsuttalelse til forslaget om Interkommunal kommunedelplan for Forus 2019-2040 (IKDP Forus).

Eiendommene til vår klient har adresse Luramyerveien 39-41 (gnr. 69 bnr. 770 mfl. i Sandnes kommune). Eiendommene ligger innenfor det som i plankartet er omtalt som **Forussletta Sør Kj4-A**.

Knoks Bildeler AS ble etablert i 1955 og ligger sentralt plassert på Stokkamyr, Søndre del av Forus, i Sandnes kommune. Selskapet er eid av familien Sveinsvoll, og drives av 2. generasjon. Virksomheten er Norges største biloppsamlingsplass. Eiendommene virksomheten drives fra utgjør ca. 13.000 m² og det er investert betydelig beløp i eiendom og anlegget fra virksomheten ble etablert og frem til i dag. Virksomheten mottar om lag 6.500 vrak pr. år og har ca. 20 ansatte. Knoksen regnes som et begrep i hele Rogaland og er kjent over hele landet.

1 Planens betydning for vår klients eiendom – store negative følger

1.1 Politisk ønske om å beholde Knoksen som Norges fremste bilopphugger?

Vår klient ser på planforslaget som er presentert med stor bekymring. Knoksen har som langsiktig plan å videreutvikle sin virksomheten i henhold til dagens og morgendagens krav og forventninger. Planforslaget vil kunne stenge for en slik utvikling på flere måter. Dette vil i så tilfelle være stikk i strid med de uttalelser som blant annet Sandnes kommunes næringslivsutvalg gav til bedriften for ca. 2 år siden, og hvor kommunens fremste politikere uttrykte med tydelighet at virksomheten skulle kunne drive i mange år fremover.

1.2 Adkomst med bil blir svekket

Knoksen er avhengig av svært god adkomst for bil. Dette gjelder både personbiler og større kjøretøy, slik som varebiler, lastebiler, trailere mv. - og som daglig kjører inn og ut av eiendommen. Planforslaget innebærer slik vi ser det flere restriksjoner når det gjelder adkomstforhold og veimønster i forhold til situasjonen i dag. De endringer som foreslår vil klart være til skade for driften av Knoksen.

Knoksen er også svært kritisk til at parkeringsdekningen på Forus skal være så lav som 0,3 pr. BRA. Dette plankravet fremstår som helt urealistisk, og vil kunne stenge for utvidelser og transformasjon.

1.3 Risiko for "nabo" konflikter

Eiendommen ligger innenfor det sørligste "kjerneområdet", omtalt Forussletta Sør. Med en utnyttelsen som det legges opp til på de omkringliggende eiendommer er det en nærliggende fare for at Knoksens virksomhet og videre utvikling kan møte visse utfordringer.

Dette fordi store kontorbygg i umiddelbar nærhet, kombinert med publikumsrettede områder, kan innebære økt risiko for konflikt som følge av den aktivitet Knoksen driver.

1.4 Ikke mulig å bygge ut uten å utløse formidable og svært kostbare rekkefølgekrav

For å kunne videreutvikle virksomheten til Knoksen vil det være behov for utvidelser og endringer av eiendommene, bygningsmassen og driftstilbehør på sikt. Slike utvidelser og endringer vil slik vi forstår det utløse *betydelige rekkefølgekrav*. Rekkefølgekravene som er lagt inn i planforslaget, og som Næringsforeningen i Stavanger-regionen og Forus Næringspark AS har regnet nærmere på, er formidable. Vår klient er kritisk til de rekkefølgekrav som planlegges iverksatt på Luramyrt/Stokkamyr, og stiller seg sterkt spørrende til om dette er nødvendig. Etter Knoksens syn er dagens tekniske infrastruktur på Forus god og relevant i forhold til behovene. Knoksen er også svært overrasket over at IKDP Forus ikke selv har foretatt en økonomisk analyse over hva de nye kravene vil kunne koste for næringslivet på Forus mv.

Blant annet fremstår det som nærmest meningsløst at næringslivet på Forus, herunder Knoksen som virksomhet og eiendomsbesitter, skal finansiere ny gang/sykkelbro over til landbruksområdet på Stokka. Broen vil antagelig koste kr. 100 millioner. Flere andre eksempler kan trekkes frem.

Det fremstår videre som svært fordyrende, og uten at det står i forhold til nytten i det hele tatt, å åpne opp kanalene i området, samt lage brede grønne alléer, etter det vi kan se - delvis på bekostning av gode trafikale løsninger for bil.

For Knoksen sin virksomhet vil bilen være det avgjørende fremkomstmiddelet. Kundene til Knoksen kan knapt nok tenkes å komme til og fra anlegget til fots, med sykkel eller ved å ta buss.

Det er ikke for vår klient mulig å se for seg at de foreslåtte omfattende og svært kostbare tiltakene står i rimelig forhold til nytten for den enkelte tiltakshaver, herunder Knoksen, eller samlet sett for Forus-området.

2 Alternativ utnyttelse – TU bør økes til 350

Knoksen ønsker som nevnt å bli værende der virksomheten har vært i 63 år. Men dersom en flytting skulle tvinge seg frem, er det viktig at alternativ utnyttelse av eiendommen henger i sammen med de andre eiendommer og plangrep i nærheten, Forus som helhet, omkringliggende planer og overordnet planverk. En riktig utnyttelse vil også gjøre det lettere for Knoksen å kunne finansiere en eventuell flytting på et fremtidig tidspunkt.

Etter Knoksens syn bør da maksimum utnyttelsesgrad økes betraktelig, dvs. til 350. Fra foreslått nivå 250. Vi viser bla. til at Tvillinggården til Trallfa (Luramyrtveien 40) i nærheten har en utnyttelse på om lag 320, selv om denne ligger lenger borte fra hovedkollektivaksen. Generelt bør det være større rom for

høy utnyttelsesgrad på "nærings siden" av kollektivaksen, mens man bør være varsommere med å gå i høyden langs boligbebyggelsen. Dette bør drøftes nærmere i planpremissene.

Videre må, for å ta hensyn til eksisterende næringsvirksomhet/industri slik beskrevet ovenfor under pkt. 1, minimum TU reduseres til 80 (fra foreslått nivå 150). Og slik at dagens løsning med å ta hensyn til innskutte/imaginære plan når BRA beregnes, videreføres, jf. påpekningen fra Forus Næringspark i sin høringsuttalelse. Hvis ikke vil planforslaget innebære en "felle" for dagens drift.

Det kan også spørres hvorfor Kvadratområdet ikke er innlemmet i planen, mens Knoksen sin eiendom mv. er innlemmet i IKDP planen. Uansett er det viktig at det ikke blir forskjellsbehandling uten saklig grunn på noen sider av denne nye grensen for planområdene. Begrunnelsen for den plangrense som er trukket opp savner vi en god begrunnelse for, særlig den mot Kvadrat.

3 Forus Vest – omdisponering av areal

I høringsuttalsen fra Forus Næringspark datert 14.9.2018 står det bla:

"Forus Næringsparks heleide datterselskap FNP Eiendom AS er eier av eiendommen gnr. 67 bnr. 27 i Sandnes kommune. Eiendommen er 139 575 m² stor og er disponert til LNF-område i gjeldende kommuneplan. I Regionplan for Jæren er eiendommen vist som basisområde for fremtidig utbygging."

Dette forslaget om å omdisponere området næringsparken eier ved forbrenningsanlegget (Forus Vest) mener også Knoksen bør etterkommes, da dette området kan bli en viktig alternativ lokasjon for plasskrevende virksomheter, herunder for virksomheter som kan bli tvunget til å flytte som følge av IKDP planen.

4 Oppsummering og konklusjon

Planforslaget slik det foreligger kan ikke vedtas. Vedtas forslaget slik det foreligger kan dette få store negative konsekvenser for Knoksen som virksomhet.

Samlet sett kan planen "tvinge frem" en flytting av Knoksens virksomhet, noe som ikke er ønskelig. Knoksen har investert flere titalls millioner i sitt anlegg og eiendom, i tillit til de reguleringsplaner og tillatelser som er gitt siden 1955 og frem til i dag. Knoksens plassering er innarbeidet og ligger midt i regionens knutepunkt i dag. Det vil bli vanskelig å finne en egnet erstatningseiendom. En flytting vil også påføre virksomheten et betydelig økonomisk tap.

Knoksen ber om at planforslaget enten skrinlegges eller omarbeides vesentlig før det fremlegges for ny offentlig høring. Det omarbeidede forslaget må inneholde vesentlig mindre rekkefølgekrav / plankrav. Vi viser for øvrig til høringsuttalelsene fra Forus Næringspark AS og Næringsforeningen i Stavangerregionen, og som Knoksen kan slutte seg til.

Med vennlig hilsen
Simonsen Vogt Wiig



Arne Oftedal
Partner - Advokat
aof@svw.no

Kopi til: Knoks Bildeler AS

IKDP Forus

postmottak.bos@stavanger.kommune.no

Ansvarlig advokat:
Arne Oftedal

Vår ref.:
79725 501 AOF/AOF

Deres ref.:

Stavanger
20. september 2018

Ad. innspill til høringsforslag – Forussletta Sør – Knoksen-eiendommen – Luramyrvеien 39-41

Vi er blitt kontaktet av Knoks Bildeler AS (Knoksen), og vil på vegne av selskapet inngi høringsuttalelse til forslaget om Interkommunal kommunedelplan for Forus 2019-2040 (IKDP Forus).

Eiendommene til vår klient har adresse Luramyrvеien 39-41 (gnr. 69 bnr. 770 mfl. i Sandnes kommune). Eiendommene ligger innenfor det som i plankartet er omtalt som **Forussletta Sør KJ4-A**.

Knoks Bildeler AS ble etablert i 1955 og ligger sentralt plassert på Stokkamyr, Søndre del av Forus, i Sandnes kommune. Selskapet er eid av familien Sveinsvoll, og drives av 2. generasjon. Virksomheten er Norges største biloppsamlingsplass. Eiendommene virksomheten drives fra utgjør ca. 13.000 m² og det er investert betydelig beløp i eiendom og anlegget fra virksomheten ble etablert og frem til i dag. Virksomheten mottar om lag 6.500 vrak pr. år og har ca. 20 ansatte. Knoksen regnes som et begrep i hele Rogaland og er kjent over hele landet.

1 Planens betydning for vår klients eiendom – store negative følger

1.1 Politisk ønske om å beholde Knoksen som Norges fremste bilopphugger?

Vår klient ser på planforslaget som er presentert med stor bekymring. Knoksen har som langsiktig plan å videreutvikle sin virksomheten i henhold til dagens og morgendagens krav og forventninger. Planforslaget vil kunne stenge for en slik utvikling på flere måter. Dette vil i så tilfelle være stikk i strid med de uttalelser som blant annet Sandnes kommunes næringslivsutvalg gav til bedriften for ca. 2 år siden, og hvor kommunens fremste politikere uttrykte med tydelighet at virksomheten skulle kunne drive i mange år fremover.

1.2 Adkomst med bil blir svekket

Knoksen er avhengig av svært god adkomst for bil. Dette gjelder både personbiler og større kjøretøy, slik som varebiler, lastebiler, trailere mv. - og som daglig kjører inn og ut av eiendommen. Planforslaget innebærer slik vi ser det flere restriksjoner når det gjelder adkomstforhold og veimønster i forhold til situasjonen i dag. De endringer som foreslår vil klart være til skade for driften av Knoksen.

Knoksen er også svært kritisk til at parkeringsdekningen på Forus skal være så lav som 0,3 pr. BRA. Dette plankravet fremstår som helt urealistisk, og vil kunne stenge for utvidelser og transformasjon.

1.3 Risiko for "nabo" konflikter

Eiendommen ligger innenfor det sørligste "kjerneområdet", omtalt Forussletta Sør. Med en utnyttelsen som det legges opp til på de omkringliggende eiendommer er det en nærliggende fare for at Knoksens virksomhet og videre utvikling kan møte visse utfordringer.

Dette fordi store kontorbygg i umiddelbar nærhet, kombinert med publikumsrettede områder, kan innebære økt risiko for konflikt som følge av den aktivitet Knoksen driver.

1.4 Ikke mulig å bygge ut uten å utløse formidable og svært kostbare rekkefølgekrav

For å kunne videreutvikle virksomheten til Knoksen vil det være behov for utvidelser og endringer av eiendommene, bygningsmassen og driftstilbehør på sikt. Slike utvidelser og endringer vil slik vi forstår det utløse *betydelige rekkefølgekrav*. Rekkefølgekravene som er lagt inn i planforslaget, og som Næringsforeningen i Stavanger-regionen og Forus Næringspark AS har regnet nærmere på, er formidable. Vår klient er kritisk til de rekkefølgekrav som planlegges iverksatt på Luramyrr/Stokkamyr, og stiller seg sterkt spørrende til om dette er nødvendig. Etter Knoksens syn er dagens tekniske infrastruktur på Forus god og relevant i forhold til behovene. Knoksen er også svært overrasket over at IKDP Forus ikke selv har foretatt en økonomisk analyse over hva de nye kravene vil kunne koste for næringslivet på Forus mv.

Blant annet fremstår det som nærmest meningsløst at næringslivet på Forus, herunder Knoksen som virksomhet og eiendomsbesitter, skal finansiere ny gang/sykelbro over til landbruksområdet på Stokka. Broen vil antagelig koste kr. 100 millioner. Flere andre eksempler kan trekkes frem.

Det fremstår videre som svært fordyrende, og uten at det står i forhold til nytten i det hele tatt, å åpne opp kanalene i området, samt lage brede grønne alléer, etter det vi kan se - delvis på bekostning av gode trafikale løsninger for bil.

For Knoksen sin virksomhet vil bilen være det avgjørende fremkomstmiddelet. Kundene til Knoksen kan knapt nok tenkes å komme til og fra anlegget til fots, med sykkel eller ved å ta buss.

Det er ikke for vår klient mulig å se for seg at de foreslåtte omfattende og svært kostbare tiltakene står i rimelig forhold til nytten for den enkelte tiltakshaver, herunder Knoksen, eller samlet sett for Forusområdet.

2 Alternativ utnyttelse – TU bør økes til 350

Knoksen ønsker som nevnt å bli værende der virksomheten har vært i 63 år. Men dersom en flytting skulle tvinge seg frem, er det viktig at alternativ utnyttelse av eiendommen henger i sammen med de andre eiendommer og plangrep i nærheten, Forus som helhet, omkringliggende planer og overordnet planverk. En riktig utnyttelse vil også gjøre det lettere for Knoksen å kunne finansiere en eventuell flytting på et fremtidig tidspunkt.

Etter Knoksens syn bør da maksimum utnyttelsesgrad økes betraktelig, dvs. til 350. Fra foreslått nivå 250. Vi viser bla. til at Tvillinggården til Trallfa (Luramyrrveien 40) i nærheten har en utnyttelse på om lag 320, selv om denne ligger lenger borte fra hovedkollektivaksen. Generelt bør det være større rom for

høy utnyttelsesgrad på "nærings siden" av kollektivaksen, mens man bør være varsommere med å gå i høyden langs boligbebyggelsen. Dette bør drøftes nærmere i planpremissene.

Videre må, for å ta hensyn til eksisterende næringsvirksomhet/industri slik beskrevet ovenfor under pkt. 1, minimum TU reduseres til 80 (fra foreslått nivå 150). Og slik at dagens løsning med å ta hensyn til innskutte/imaginære plan når BRA beregnes, videreføres, jf. påpekningen fra Forus Næringspark i sin høringsuttalelse. Hvis ikke vil planforslaget innebære en "felle" for dagens drift.

Det kan også spørres hvorfor Kvadratområdet ikke er innlemmet i planen, mens Knoksen sin eiendom mv. er innlemmet i IKDP planen. Uansett er det viktig at det ikke blir forskjellsbehandling uten saklig grunn på noen sider av denne nye grensen for planområdene. Begrunnelsen for den plangrense som er trukket opp savner vi en god begrunnelse for, særlig den mot Kvadrat.

3 Forus Vest – omdisponering av areal

I høringsuttalsen fra Forus Næringspark datert 14.9.2018 står det bla:

"Forus Næringsparks heleide datterselskap FNP Eiendom AS er eier av eiendommen gnr. 67 bnr. 27 i Sandnes kommune. Eiendommen er 139 575 m² stor og er disponert til LNF-område i gjeldende kommuneplan. I Regionplan for Jæren er eiendommen vist som basisområde for fremtidig utbygging."

Dette forslaget om å omdisponere området næringsparken eier ved forbrenningsanlegget (Forus Vest) mener også Knoksen bør etterkommes, da dette området kan bli en viktig alternativ lokasjon for plasskrevende virksomheter, herunder for virksomheter som kan bli tvunget til å flytte som følge av IKDP planen.

4 Oppsummering og konklusjon

Planforslaget slik det foreligger kan ikke vedtas. Vedtas forslaget slik det foreligger kan dette få store negative konsekvenser for Knoksen som virksomhet.

Samlet sett kan planen "tvinge frem" en flytting av Knoksens virksomhet, noe som ikke er ønskelig. Knoksen har investert flere titalls millioner i sitt anlegg og eiendom, i tillit til de reguleringsplaner og tillatelser som er gitt siden 1955 og frem til i dag. Knoksens plassering er innarbeidet og ligger midt i regionens knutepunkt i dag. Det vil bli vanskelig å finne en egnet erstatningseiendom. En flytting vil også påføre virksomheten et betydelig økonomisk tap.

Knoksen ber om at planforslaget enten skrinlegges eller omarbeides vesentlig før det fremlegges for ny offentlig høring. Det omarbeidede forslaget må inneholde vesentlig mindre rekkefølgekrav / plankrav. Vi viser for øvrig til høringsuttalelsene fra Forus Næringspark AS og Næringsforeningen i Stavanger-regionen, og som Knoksen kan slutte seg til.

Med vennlig hilsen
Simonsen Vogt Wiig

Arne Oftedal
Partner - Advokat
aof@svw.no

Kopi til: Knoks Bildeler AS