

INTERKOMMUNAL KOMMUNEDELPLAN FOR FORUS – FORELØPIG MERKNAD TIL HØRINGSUTTALELSE.

På vegne av Montér Stormarked (Montér) nedlegges med dette protest mot den tilsiktede utnyttelse av Maskinveien 1, Forus. I henhold til planforslaget, skal den fremtidige utnyttelsen av eiendommen være som grunn for parkeringshus.

Montér er leietaker i Maskinveien 1, og vil derved bli direkte berørt av kommunedelplanen, gitt at denne blir vedtatt i henhold til forslag.

Montér er kjent med protest datert 12. juni 2018 fra Maskinveien 1 AS. Montér gir sin fulle tilslutning til denne, og ønsker i den forbindelse å komme med tilleggsopplysninger og kommentarer.

- 1 Lokalene på Maskinveien 1 ble bygget i 2005. Montér har vært leietaker i bygget siden ferdigstilling. Bygget er tilpasset Montérs virksomhet, som byggevarebutikk, rettet mot proffmarkedet. Den opprinnelige leieavtalen utløp pr. 31.12.2016. I perioden 2014 – 2016 hadde Maskinveien 1 AS, i samråd med Montér, forhandlinger med Stavanger kommune og Heli One AS, eiere av tilstøtende eiendommer, om gjennomføring av makeskifter. Ved gjennomføring av disse, ble det mulig å foreta betydelige effektiviseringstiltak på eiendommen, for en bedre utnyttelse av leieobjektet. Dette påførte utleier en god del ekstra kostnader. For Montér var det klart at makeskiftet ville innebære så mange positive fordeler at Montér, som motytelse for et forbedret leieobjekt, inngikk en ny leieavtale med utløp i 2027, i kombinasjon med rett til forlengelse for ytterligere 10 år.
- 2 Etter at ny leieavtale ble inngått, ble det igangsatt en betydelig opprusting av uteområdet, samt fysisk utvidelse av uteområdet for butikken, herunder revet helikopterbygg på grunn som ble overtatt i forbindelse med makeskiftet. Påløpte kostnader knyttet til dette utgjør så langt ca. NOK 3,5 millioner.
- 3 Planen var å foreta en del bygningsmessige endringer, herunder å utvide bygget med et kjøkkensenter på ca. 700 kvm, bygging av skur mot nord og øst samt ombyggingen av eksisterende butikklokaler. Det er så langt ikke innhentet bindende pristilbud på

arbeidet, basert på erfaringstall kalkuleres disse kostnadene til å utgjøre samlet ca. NOK 9,5 millioner.

- 4 Grunnen til at bindende pristilbud ikke er innhentet, skyldes den usikkerheten som kommunedelplanen medfører for både byggets eier og for Montér som leietaker.

Selv om det er på det rene at en kommunedelplan i seg selv ikke gir noen rett til å kreve at eksisterende utnyttelse av eiendommen opphører, vil planen uansett kunne ha juridiske konsekvenser. Dersom det, som følge av en kommunedelplan, blir vedtatt reguleringsplan sammenfallende med kommunedelplanen, kan det oppstå diskusjon om nyinvesteringers rettslige vern, etter at innholdet av forslag til kommunedelplanen ble kjent. I den sammenheng vil det også kunne oppstå usikkerhet om hvorvidt planlagte investeringer vil være sikre. Videre vil en vedtatt plan effektivt legge begrensninger på enhver form for bygningsmessige tilpasninger for å forbedre tilbudet til publikum.

På grunn av den usikkerhet som planforslaget medfører, er det besluttet å sette ytterligere investeringer på vent, inntil avklaring foreligger.

- 5 Som påpekt i protesten fra Maskinveien 1 AS, har planforslaget ingen mening. Gitt at planforslaget skal gis den tilsiktede effekt, må forslaget være gjennomførbart. Det forutsetter en frivillig medvirkning fra berørte parter, herunder grunneier og leietaker i bygget. Med de investeringer som er foretatt av Montér, og det faktum at driften gir gode resultater, er det utelukket for Montér å medvirke ved å fravike lokalene i leieperioden. Det mest sannsynlige er at leieperiode kommer til å bli forlenget, gitt at den økonomiske utvikling fortsetter.

Da er det på det rene at i alle fall frem til og med 2027, vil Montér blokkere for en gjennomføring av planforslaget, og det vil derfor gå i alle fall 10 år før en viktig del av planforslagets infrastrukturiltak kan iverksettes. Hvis premissene for valg av løsninger for internkommunikasjon i planområdet forutsetter et parkeringsanlegg, vil infrastrukturiltakene ikke kunne la seg gjennomføre i denne perioden. Da blir en viktig del av planforutsetningene borte, og muligheten for å gjennomføre planen svekkes betraktelig.

Alene av den grunn er det nødvendig å finne alternative løsninger.

- 6 Sett hen til at denne delen av planforslaget ikke vil la seg gjennomføre, blir virkningen av forslaget om parkeringshus utelukkende negativt, det finnes ikke noen positive virkninger av forslaget.

De negative virkninger er ikke bare at forslaget om plassering av parkeringshus på denne eiendommen ikke lar seg gjennomføre. Eksistensen av planforslaget


innebærer også en stopp i videreutviklingen av eiendommen, og et dårligere tilbud til publikum enn forutsatt. Med andre ord innebærer forslaget en kontradiksjon til en av visjonene i planen, nemlig at «Forus skal bli mer attraktivt for næringsutvikling».

Eksistensen av planforslaget innebærer i øyeblikket en negativ faktor for Montér, ved den usikkerhet som forslaget innebærer knyttet til fremtidige investeringer i bygget. Før avklaring har skjedd, ved at forslaget om parkeringshus på eiendommen er tatt bort, er det ikke forsvarlig å fortsette utbygging av eiendommen, med de negative konsekvenser det har for både publikum og Montér. Derfor er det behov for en umiddelbar avklaring. I og med at det er utenkelig at det noen gang vil bli oppført parkeringshus på grunnen, vil det beste for planarbeidet å finne alternative løsninger.

Vi ber derfor om en snarlig bekreftelse på at dette forslaget tas ut av planen.

Med vennlig hilsen

Montér Stormarked Forus


Jon Olav Høgalmen



Montér Stormarked Forus

Maskinveien 7 / 4033 Stavanger

Tel: +47 47 60 33 00