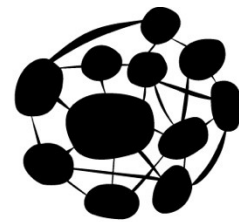


# UTTALELSE FRA NÆRINGSFORENINGEN I STAVANGER-REGIONEN TIL INTERKOMMUNAL KOMMUNEDELPLAN FOR FORUS (IKDP)



**NÆRINGS  
FORENINGEN**

## **Innledning**

Forus er landets mest verdiskapende næringsområde, og en hovedmotor for utviklingen av økonomien i regionen. Området er i tillegg en viktig arena for nyskaping og innovasjon.

Stavanger, Sandnes og Sola har siden 2015 gjennomført et arbeid med å lage en interkommunal kommunedelplan for Forus. Et slikt planarbeid er av stor betydning for Næringsforeningen i Stavanger-regionen. Svært mange av våre drøyt 2 000 medlemsbedrifter har tilknytning til Forus.

Derfor har Næringsforeningen gjennom hele prosessen vært aktiv med å gi innspill og å arrangere/delta på møter der planen har vært tema. De konkrete innspillene vi har gitt, har kommet til uttrykk blant annet gjennom egen uttalelse til planprogrammet, og gjennom arbeidet i Dialoggruppen mellom næringslivet og prosjektledelsen i IKDP. Næringsforeningens ressursgruppe for Forus har utgjort kjernen i Dialoggruppen.

## **Positive elementer**

Høringsforslaget til IKDP inneholder flere positive elementer.

For det første er det både positivt og nødvendig at de tre foruskommunene går sammen om en helhetlig plan for området.

Derneft formulerte den politiske bestillingen ved oppstarten planarbeidet et mål om at «*Forus skal bli mer attraktiv for næringsutvikling, og videreutvikles som regionens viktigste næringsområde av nasjonal betydning.*» Dette er en god og ambisiøs målsetting.

For det tredje er det et fornuftig grep å definere fire kjerneområder i umiddelbar nærhet til sentrale kollektiv- og veiakser. Dette vil bli attraktive områder, som vil kunne bidra til god samordning av arealbruk og transport. Videre er det positivt at det, innenfor kjerneområdene, åpnes for etableringer av handels- og servicetilbud, selv om dette gjøres under strenge begrensninger.

## Utfordringer

Næringsforeningen finner imidlertid store deler av planforslaget svært problematisk. Summen av alle restriktive tiltak, og sterkt fordyrende rekkefølgetiltak, er så høy at forslaget etter vårt skjønn ikke vil være i nærheten av å realisere målet om å videreutvikle et mer attraktivt Forus som et viktig regionalt og nasjonalt næringsområde.

I forbindelse med høringsarbeidet har Næringsforeningen mottatt sterke bekymringsmeldinger fra flere store nasjonale og internasjonale virksomheter som i dag har tilhold på Forus. Bekymringene handler om at planforslaget vil innebære så sterke begrensninger og kostnadsøkninger at attraktiviteten for området vil svekkes dramatisk.

Næringsforeningen mener at det videre arbeidet med IKDP bør stilles i bero i påvente av utforming av en realistisk gjennomføringsstrategi. En slik strategi må blant annet inneholde nærmere beregninger av kostnader forbundet med foreslåtte rekkefølgetiltak og fordelingen av disse, samt kostnader knyttet til lavere utnyttelse, innføring an nærsøner mm.

Regionalplan Jæren (RPJ) er overordnet IKDP Forus i planhierarkiet. De overordnede rammene/føringene i RPJ, blant annet om handel, skal etter planen vedtas før sommeren 2019, dvs. omtrent samtidig med IKDP. Dette er også et sterkt argument for å legge IKDP på is, inntil den strategiske delen av RPJ er vedtatt og nye, overordnede, regler for lokalisering av handel er avklart.

## Varehandel

Næringsforeningen har helt siden oppstarten av arbeidet med IKDP Forus argumentert for at varehandelen må ha en viktig plass i planen. Dette ville vært helt på linje med de føringene dagens regionale planstrategi legger for denne prosessen. Her sies det at: *«Siden Forus ikke er regnet som senter i planen, oppfordres kommunene Stavanger, Sandnes og Sola om å igangsette eget arbeid for en kommunedelplan for området Forus som skal ivareta utvikling av næring, handel og bolig i området».*

I denne sammenhengen er det også viktig å merke seg den politiske bestillingen som ble vedtatt ved oppstarten av planarbeidet inneholder fem punkter. Ett av disse lyder: *Avklare Forus framtidige rolle og funksjoner i en regional kontekst.* Når det nå legges opp til å vedta en Forusplan der varehandelen er bortimot utradert, så betyr dette kort og godt at planen ikke vil levere på bestillingen.

## Viktig næring i rask endring

Næringsforeningens utgangspunkt er at varehandelen er en viktig, og ofte undervurdert, næring i regionen. Varehandelen bør derfor ha en sentral plass i IKDP Forus. Planen bør signalisere tydelig at en varehandel i rask endring, teknologisk og konseptuelt, skal gis gode rammer for utvikling på Forus. Dette bør gjelde både innenfor og utenfor kjerneområdene.

Det er en alvorlig svakhet at planforslaget ikke tar høyde for at varehandelen på Forus også har en viktig regional funksjon. Aktører som Tvedt-senteret, IKEA, Kvadrat, flere bilforhandlere og forhåpentligvis Biltema, betjener et regionalt marked. Aktører som disse er i stadig utvikling med arealkrevende konsepter som omfatter både plasskrevende og lite plasskrevende produkter. I tillegg innebærer veksten i netthandel og påfølgende nye logistikk-løsninger, massive endringer i hele handelsnæringen. Med sin svært sentrale beliggenhet bør Forus sin regionale handelsrolle være viktig også i framtiden. Dette er et tema som burde vært viet betydelig plass i forslaget til ny Forusplan.

Planforslagets «behandling» av varehandelen kommer til uttrykk på to måter. Kjerneområdene er allerede omtalt. Videre er det slik at gjeldende reguleringsplaner for Forus har arealbruksformålene «Forretning, Kontor og Industri» I IKDP Forus er kategorien «Forretning» tatt ut, uten at det blir gitt noen nærmere begrunnelse for dette.

I stavangerdelen av Forus åpner kommuneplanen for at «Detaljhandel med biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer kan lokaliseres i områder vist som næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Ikke-plasskrevende varer som naturlig tilhører de nente plasskrevende varegruppene, tillates solgt på maksimalt 15% av salgsarealet, begrenset oppad til 500 m<sup>2</sup> BRA.»

I IKDP-forslaget er arealene på Forus vist som næringsbebyggelse, men det blir i bestemmelsens pkt. 1.1 foreslått at bestemmelser og retningslinjer til næringsformål i IKDP skal gjelde foran kommuneplanene. I pkr. 3.2 sies det at det innenfor formålet næringsbebyggelse skal tilrettelegges for «industri og kontor». En rimelig tolkning av dette betyr at det i framtiden ikke vil være mulig å etablere detaljhandel som nevnt ovenfor, på Forus. Dette vil i så fall innebære en kraftig innstramning i forhold til dagens situasjon.

Den stemoderlige behandlingen varehandelen har fått, og den usikkerheten endringen i arealformål skaper, er i seg selv grunn god nok til å avvente videre behandling av IKDP Forus til etter at den strategiske delen av Regionalplan Jæren er vedtatt.

Det faktum at regjeringen i sommer besluttet å oppheve den nasjonale kjøpesenterstoppen tilsier at det kan bli betydelige endringer i handelsbestemmelse i Regionalplan Jæren. Dette er også et argument for å legge videre arbeid med IKDP Forus på is til etter at RPJ er vedtatt.

### **Øvrige utfordringer**

Forslaget til ny Forusplan har flere problematiske sider utover vilkårene for varehandelen. Vi skal her gjøre nærmere rede for de viktigste.

### **Utnyttelse og rekkefølgekrav**

Planforslaget legger opp til både redusert tomteutnyttelse, et omfattende knippe rekkefølgekrav, og nye hensynssoner.

Rekkefølgekravene er blant annet knyttet til opparbeidelse av parker, grøntområder og kanaler, og felles for disse er at de framstår som mangelfullt begrunnet og svært kostbare. Vi viser i denne sammenheng til beregninger utført på vegne av Forus Næringspark som viser at det vil koste rundt to milliarder kroner bare å oppfylle kravene til nye kanalmiljø.

Videre er kostnadene forbundet med å innløse områdene som skal benyttes for å lage nye grøntstrukturer beregnet til 1,2 milliarder kroner. I tillegg kommer kostnader i tilknytning til at utnyttelsen reduseres med nesten 550 000 m<sup>2</sup> BRA i forhold til gjeldende regulering. Dette er arealer med en verdi på ca. 1,3 milliarder kroner.

Sluttsummen av kostnader forbundet med rekkefølgetiltak og omregulering til grøntområder er ute av proporsjoner, og vil ha alvorlige negative konsekvenser for framtidige investeringer og attraktivitet for Forus som næringsområde.

I denne sammenheng kan vi legge til at det i planen foreslås en hensynssone i Forus Vest som i praksis vil gjøre en tredjedel av Equinors tomt i området ubebyggelig.

Videre sies det i planforslaget at alternativet med *«en vesentlig større utbyggingskapasitet kunne få store konsekvenser for vedtatte planer i kommunene Sandnes, Stavanger, Randaberg og Sola, og ringvirkninger for ønsket utvikling av bolig og næring i øvrige kommuner.»* Dette er en tilnærming som i realiteten innebærer å holde det mest sentralt beliggende næringsområdet i regionen nede, for ikke å konkurrere med andre områder. Dette blir for Næringsforeningen en feil tilnærming som vil skade verdiskapingen i regionen.

Med hensyn til nyetableringer sies det i planforslaget at *«Når bedrifter flytter og nye kommer til, bør det vurderes hva som er mest hensiktsmessig*

*plassering. Rene industri- og lagerbedrifter bør kunne begrunne behovet.»* En slik praksis vil i realiteten bety å snu bevisbyrden for nyetablerere. Dette vil opplaget være skadelig for investeringsklimaet på Forus.

## **Kontor**

Planen legger opp til at det innenfor influensområdet til Bussveien tillates kontorformål, men med den begrensningen at det skal være 30% industri i hvert kontorbygg. Næringsforeningen er tvilende til at en slik begrensning vil la seg gjennomføre i praksis. Bestemmelsen bør enten fjernes eller endres slik at den gjøres gjeldende for det enkelte delfelt, og ikke for hvert enkelt bygg.

## **Industri**

I henhold til gjeldende regulering må de som i dag bygger industribygg benytte 80% av tillatt TU i første byggetrinn. De fleste industribygg har mer enn fire meter takhøyde, og kan i dag regne inn innskutte/imaginære etasjer for hver fjerde meter takhøyde når utnyttelsen beregnes. Dermed klarer de fleste å fylle kravet til minimumsutnyttelse.

I forslaget til IKDP Forus foreslås det at imaginære plan ikke skal regnes med i BRA. Selv om minimumsutnyttelsen reduseres til 70%, vil de fleste ha betydelige problemer med nå kravet for verksted og lagerbygg. Derfor bør bestemmelsen endres slik at imaginære etasjer regnes med i BRA.

## **Parkering**

Høringsforslaget legger opp til en kraftig innskrenking i parkeringsmulighetene, med forslag om å redusere dagen norm fra 3,5 parkeringsplasser per 100 kvm til 0,3 plasser per 100 kvm. En slik massiv innstramming, før et tilstrekkelig dekkende og høyverdig kollektivtilbud er etablert, vil legge uakseptable begrensninger på utviklingen i Forus-området. De foreslåtte parkeringsbestemmelsene må lempes, og legges på et nivå mer sammenlignbart med tilsvarende næringsområder i andre storbyområder (i sjiktet 1,5 plasser per 100 kvm). Videre må nye parkeringsbegrensninger innføres i takt med utbedringer av kollektivtilbudet.

Det faktum at den kraftige innstramningen av parkeringsnormen kombineres med forslag om stenging av flere veistrekninger, blant annet ved Koppholen, bidrar til ytterligere å svekke Forus sin attraktivitet som næringsområde.

## Avslutning

Forslaget til IKDP Forus inneholder enkelte positive elementer. Likevel er Næringsforeningen svært bekymret for at de samlede konsekvensene av planen vil bli at dette, regionens og landets viktigste næringsområde, vil tape betydelig i attraktivitet og konkurransekraft.

De foreslåtte reduksjonene i utnyttelse, rekkefølgekravene, hensynssonene, parkeringsbestemmelsene og nedvurderingen av varehandelen vil kunne få omfattende negative økonomiske konsekvenser for regionen.

Derfor bør videre arbeid med IKDP Forus stilles i bero i påvente av en konkret gjennomføringsstrategi, grundigere kostnadsberegninger og ferdigbehandling av den strategiske delen av Regionalplan Jæren.

Stavanger, 14.09.18



Harald Minge  
Administrerende direktør

Hans Inge Skadberg  
Leder, ressursgruppen for Forus