

Innspill til IKDP Forus

Innledning

Prosjektil Areal AS inngir med dette merknad til interkommunal kommunedelplan for Forus på vegne av 2020park AS. Prosjektil utarbeider i samarbeid med Alliance arkitekturstudio og Sweco reguleringsplan for Felt IK6 i 2020park, Hinna bydel (plan 2638) på vegne av 2020park AS. I avgrensning er detaljreguleringen for plan 2638 tilnærmet lik det området som i IKDP Forus er benevnt kjerneområde 3.

Utarbeidelse av detaljreguleringen har pågått siden mars 2017, og planforslaget er nå tilnærmet klart til innsending til 1.gangsbehandling. Dette området vil mest trolig bli det første kjerneområdet som blir etablert. Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for omforming av området i tråd med visjonen om 10-minutters byen og i henhold til BREEAM community excellent krav. Planområdet ligger tett opptil holdeplass for bussveiens linje A og B, og det planlegges derfor for høy utnyttelsesgrad. Området vil bli etablert med attraktive torg og aktive fasader som bidrar til liv mellom byggene. Planforslaget følger også opp statlig planretningslinje om overordnet areal og transportplan gjennom å minimere transportbehovet ved at handels-, service- og serveringstilbudet er dimensjonert for å dekke lokale behov med et nedslagsfelt på ca. 1 km. Sør i området legges det opp til boliger med gode uteoppholdsområder og med sømløs tilgang til friområdet (21,5 daa skog) i sør.



Figur 1 - 3D illustrasjon av ferdig utbygd IK6

Generell kommentar

Hovedmålene til IKDP-Forus planen vurderer vi som gode, og vi tenker at planforslaget bør utarbeides for å i størst mulig grad oppnå måloppnåelse innenfor de tre hovedmålene. Vi tenker at planforslaget har flere gode grep for å nå hovedmålene. Blant annet vurderer vi grepet med kjerneområder nært opptil bussveien som et viktig grep.

Arbeidet med detaljregulering av kjerneområde 3 har pågått i ca 2 ½ år. Vi har analysert området og testet ulike modeller har etter hvert kommet frem til et prosjekt som vi mener vil fungere som et godt kjerneområde. Med bakgrunn i det omfattende arbeidet som er gjort med plan 2638 har vi noen konkrete forslag for utforming av planforslaget for IKDP, og spesielt kjerneområde 3 som, etter vår vurdering vil gjøre at IKDP Forus vil kunne nå hovedmålene til IKDP Forus enda bedre. Nedenfor kommer vi med forslag til justeringer basert på erfaringer med plan 2638, og begrunnelse for hvorfor dette gir økt måloppnåelse for hver av de 3 hovedmålene. Til sist har vi noen merknader uavhengig av hovedmålene.

Hovedmål 1 - Forus og regionen skal bli mer attraktiv for næringsutvikling

Utforming av Forus med en større funksjonsdeling enn det som er i dag, og hvor det avsettes arbeidsplassintensive kjerneområder, mens øvrige områder reserveres til kombinerte formål og rene industriformål vurderer vi som et fornuftig plangrep. Kjerneområdene vil etter vår mening være nøkkelen til om Forus vil lykkes på lang sikt i å styrke sin sterke rolle som et av Norges viktigste næringsområder og i forhold til konkurranse med utenlandske næringsområder. Vi tror at kjerneområdene vil kunne utvikles til attraktive områder som vil gi ringer i vannet og føre til økt næringsutvikling også i øvrige deler av Forus.

Det er positivt at planen legger opp til kjerneområder tett ved holdeplassene til bussveien, noe som gir god forbindelse til øvrige kjerneområder, flyplassen og bysentrum (Bussvei/bybane). Det er også positivt at det legges opp til høy utnyttelsesgrad i disse områdene. Kjerneområdene øst for E39 bør, i motsetning til kjerneområdene vest for E39 utvikles som kombinerte bolig og næringsområder. Disse ligger innenfor bybåndet og vil kunne utvikles som områder i tråd med visjonen om 10-minuttersbyen. Det savnes i IKDP Forus omtale av hvordan kjerneområdene også vil kunne serve boligområder eller ligger i tilknytning til eksisterende og fremtidige boligområder.

Etter vår mening forsøker IKDP Forus å ri to hester samtidig når det åpnes for kombiområder med åpning for industri i kjerneområdene hvor det også åpnes for bolig. Etter vår mening bør kjerneområdene øst for E39 (med bolig) ikke åpne for en mulighet for industri da dette vil være konfliktfylt og føre til mindre attraktive områder. Typisk har slike industribygg og kombibbygg lange kjedelige fasader i tillegg til at de generer støy, støv og tungtransport, noe som vil gjøre kjerneområdet mindre attraktivt. I stedet bør det legges til rette for at det innenfor hele kjerneområde kan være aktive fasader i første etasje som støtter opp om og bidrar til tilstrekkelig støttefunksjoner for kontorbyggene og hyggelige møteplasser i gatene og torgene mellom byggene.

Kjerneområdene bør være en viktig del av renommebyggingen til Forus. Kjerneområdene bør være et kvalitetsstempel som bidrar til at bedrifter, også internasjonale, trekkes til Forus. Sålede bør kjerneområdene assosieres med et urbant område med moderne kontorlokaler og gode møteplasser. Kjerneområdene på Forus er et sted hvor innovasjon skjer!

Vi har i plan 2638 planlagt for et slikt område innenfor kjerneområde 3. Blant annet er planleggingen utført i tråd med føringer fra BREEAM community excellent kravene, noe som vil plassere dette kjerneområde blant et av de fremste i Europa. Det er i plandokumentene lagt opp til høy kvalitet i både for bebyggelse og uterom, samtidig som området er laget for å serve samfunnets minste byggestein - mennesket. I plan 2638 planlegges det for moderne fleksible kontorbygg som kan tilpasses den til enhver tids etterspørsel etter lokaler. Videre legges det opp til gode møteplasser i og mellom byggene, noe som vi vurderer som viktig for nettverksbygging og innovasjon. Vi tenker at hele kjerneområde 3 må være attraktivt, og at dette er nøkkelen som vil skape ringvirkninger på Forus. Selv om hele området ikke tenkes bygget ut med det samme, men tenkes bygget ut etter hvert som behov oppstår

for denne typen område så er det viktig at planene for kjerneområde utformes slik at alle deler av området vil kunne fungere like godt. Alle deler av området må være like attraktivt og inneha støttefunksjoner og møteplasser.

Vårt viktigste innspill til IKDP Forus er at planen må åpne for at hele kjerneområdet 3 kan bygges ut med like god attraktivitet. Ikke at en mindre del blir mer attraktiv og resten blir rene kontorbygg uten møteplasser og liv på bakken. Se figur 2, nedenfor, for hvordan plan 2638 viser at attraktiviteten i kjerneområde 3 kan økes i forhold til nåværende forslag i IKDP.

Hovedmål 2 – Forus skal være et godt sted å bo og jobbe

For å få kjerneområdene til å bli attraktive arbeidsplasser må det etter vår mening legges til rette for etablering av tilstrekkelig støttefunksjoner. Dette inkluderer at alt som trengs i løpet av en arbeidsdag kan finnes i området og innenfor gangavstand. Det må derfor åpnes for mer tjenesteyting og handel i kjerneområdet enn det som dagens regionalplan legger opp til. I stedet for å legge til grunn en bestemmelse for dimensjonering av handel og tjenesteyting som ble vedtatt lenge før begrepet «kjerneområde» ble til, så bør IKDP Forus legge til grunn hva som vil være det lokale behovet og hva som gir størst måloppnåelse i forhold til de 3 hovedmålene. Kjerneområdet bør gjøres så attraktivt som mulig som et moderne og fremtidsrettet konkurransedyktig næringsområde, og da bør ikke en handelsbestemmelse fra en (utdatert) regionalplan bli lagt til grunn.

Kjerneområde må legge til rette for formelle og uformelle møteplasser i området. Dette bør finnes i hele kjerneområdet, ikke bare i noen deler av kjerneområdet. Aktive fasader i første etasje er viktig for å skape interessante byrom hvor folk ønsker å oppholde seg. Det er ikke tilstrekkelig med «døde» kontorfasader. For å få til gode møteplasser og uterom i hele kjerneområdet er det derfor viktig å legge til rette for at det kan være aktive fasader i første etasje ikke bare langs en begrenset urban akse.



Figur 2 Urban akse og aktive fasader i IKDP Forus forslaget (til venstre) og i forslag til detaljregulering, plan 2638 (til høyre). Oransje og rød strek viser fasader med aktive fasader i de to forslagene.

Med IKDP Forus forslagets utstrekning på urban akse og restriktive regime på handel og tjenesteyting blir det kun gitt åpning for 80-90 m aktive fasader i søre del av næringsområdet innenfor kjerneområde 3 (illustrasjon til venstre). Planforslag 2638 ønsker i stedet å legge til rette for at hele kjerneområde kan bli attraktivt og et godt sted å bo og jobbe. Plan 2638 vil etter vår mening gi vesentlig bedre måloppnåelse for hovedmålene til IKDP gjennom at alle første etasjer ut mot torg og urbane akser får aktive fasader.

Det er positivt at det i kjerneområde 3 åpnes for bolig i sør. Dette vil gjøre det mulig å bo og jobbe i samme området. Området nærmest skogen er etter vår mening godt egnet til bolig og er i plan 2638 vist som et rent boligområde. Dersom området i sør ikke får formål som rent boligområde, så bør minimumsutnyttelsen tas ned for dette feltet. Minimumsutnyttelsen som er foreslått i IKDP vil for dette

område være svært krevende, for å ikke si umulig, å oppnå i forhold til å oppnå nok solfylte uteoppholdsarealer.

Kjerneområde 3 har allerede et befolkningsomland - Nådlandsbråtet, Lura nord, Forusstranden og søndre del av Gausel/Godeset. IKDP Forus bør i større grad ta hensyn til dette i forhold til at holdeplass for bussveien ligger ved kjerneområde 3. Kjerneområde 3 vil, i og med sin plassering og funksjon bli et viktig målpoint for eksisterende og fremtidige boligområder. Derfor må kjerneområdet fylles med funksjoner som dekker behovene til disse boligområdene. Kjerneområdet bør derfor tilby nødvendige detaljhandel i tillegg til tjenester som apotek, bakeri, frisør, tannlege, fysioterapeut og lignende.

Gateplanet innenfor kjerneområdet er i plan 2638 planlagt med aktive fasader og skal inneholde et tilbud av restauranter/bevring, varer og tjenester som vil kunne serve både eksisterende og fremtidige boligområder. Intensjonen i plan 2638 er at intensjon om 10-minuttersbyen skal legges til grunn for dimensjonering av handel, tjenesteyting og bevring (ikke regionalplanens rigide bestemmelse).

Hovedmål 3 – Forus skal være et klimavennlig næringsområde

Det er positivt at planforslaget legger opp til at kjerneområdet ligger tett opptil holdeplass for bussveien, og at området er nært tilknyttet det overordnede sykkelveinettet. Dette gjør det mye enklere å benytte sykkel, gange og kollektiv til og fra jobb. Videre bør det, som i plan 2638, settes krav om at det settes av plass til bildelingsordning. En bildelingsordning som kan benyttes av bedriftene (og privatpersoner) i området vil legge til rette for at ansatte som trenger å bruke bil i løpet av arbeidsdagen har mulighet til dette, og dermed slipper å ta privatbilen med på jobb. Det er også positivt at IKDP Forus, på samme måte som detaljplanen, legger opp til høy tetthet av arbeidsplasser i kjerneområdene tett inntil bussholdeplassen. Dette er med på å skape kundegrunnlag for bussveien.

Etter vår mening bør IKDP Forus inneholde flest mulig transportreduserende tiltak. Et viktig middel i så henseende er at kjerneområdene bør utvikles i tråd med prinsippene i 10-minuttersbyen. Prinsippene om 10-minuttersbyen er både tidsbesparende for den enkelte, attraktiv og ikke minst klimavennlig. Behovet for å kjøre egen bil reduseres betraktelig. Plan 2638 har siden oppstart av planarbeidet hatt prinsippene om 10-minuttersbyen som ett prinsipp, og det er en bærende tanke i utformingen av planforslaget for plan 2638.

Vi registrerer at planforslaget for IKDP Forus legger opp til en svært restriktiv parkeringsdekning. Dette kan være et godt grep for å nå nullvekstmålet og hovedmålet om et klimavennlig næringsområde siden den lave p-dekningen vil være med å bygge opp under attraktiviteten til bussveien. Plan 2638 har tatt innover p-normen til IKDP Forus, og det er i plan 2638 lagt opp til tilnærmet 0 p-plasser for bil innenfor næringsdelen av planen. Det er likevel en viktig forutsetning i plan 2638 (og for lav p-dekning generelt) at restriktiv parkeringsdekning kompenseres med at en rekke publikumsrettede støttefunksjoner plasseres i byggenes første etasjer. Det må med andre ord være mulig å få kjøpt seg ting som et nytt slips, en blomsterbukett, en avis/magasin eller en ny lader til telefon innenfor området. Det bør også legges opp til at tjenester som tannlegebesøk, legetime, fysioterapeut o.l. kan gjøres i umiddelbar nærhet. Disse støttefunksjonene virker transportreduserende gjennom at behovene kan dekkes lokalt. Området skal ikke være et målpoint for handel, men betjene brukere som allikevel oppholder seg her. Det er vår vurdering at disse tilbudene ikke under noen omstendighet vil utgjøre en trussel mot sårbar sentrumshandel, men ha en sterk trafikkreduserende effekt i regionen. En annen viktig forutsetning er at kollektivtilbud, sykkelveier, garderobefasiliteter o.l. må være på plass før restriksjonene trer i kraft.

Funksjoner som legges til kjerneområdet vil også være med på å øke attraktiviteten til bussveien (på bekostning av bilen) siden kjerneområdet ligger inntil bussholdeplassen, og man benytter disse tjenestene enten på vei til eller fra bussen.

Oppsummering/konklusjon

Prosjektil Areal AS

Postadresse
Bjødnabeen 4
4031 Stavanger

Tele
+47 51 96 27 90

Bankgiro
3201 47 95935

Foretaksnr.
NO 995 907 534 MVA

E-Mail
post@prosjektil.no

Plan 2638 for IK6 innenfor 2020park er en pågående detaljregulering for kjerneområde 3. Arbeidet med detaljregulering av kjerneområde 3 har pågått i ca 2 ½ år. Plan 2638 vil slik den foreligger søkes sertifisert etter BREEAM communities excellent krav. Med bakgrunn i det omfattende arbeidet som er gjort med plan 2638, og tilhørende BREEAM prosess, har vi noen konkrete forslag for utforming av planforslaget for IKDP, og spesielt kjerneområde 3, som etter vår vurdering vil gjøre at IKDP Forus vil kunne nå hovedmålene til IKDP Forus enda bedre.

Ved å legge til rette for at hele kjerneområde 3 vil bli attraktivt, vil kjerneområdet som helhet bli mer attraktivt, bli et bedre sted å bo og jobbe, og bli mer klimavennlig. Dette gjøres gjennom å utvide urban akse og åpne for at byggene kan aktive fasader i hele området. For å få til aktive fasader og liv mellom byggene er det viktig å legge bort regionalplanens (foreldede) bestemmelser om svært begrenset handel og tjenesteyting. I stedet bør det åpnes for tilstrekkelig handel og tjenesteyting til å oppnå visjonen om 10-minuttersbyen og å redusere transportbehovet som oppstår gjennom bilbasert handel.

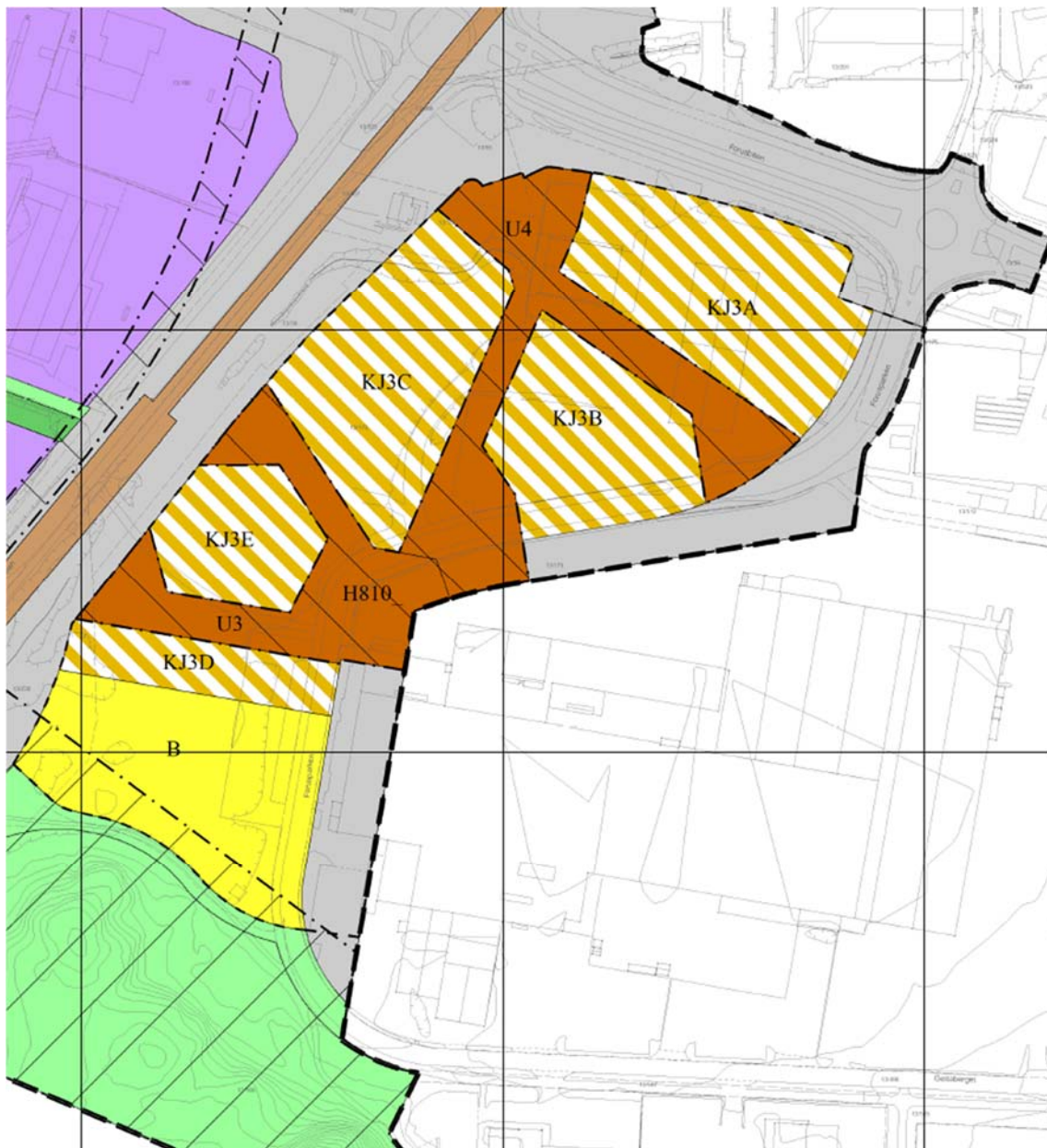
Kommunalstyret for byutvikling behandlet 03.05.2018 IKDP som sak 63/18. Vi støtter fullt de oversendelsesvedtakene som ble gjort av kommunalstyret i denne behandlingen, og mener det vil gi en bedre måloppnåelse for IKDP Forus og et bedre kjerneområde 3. Vedtaket til kommunalstyret er vedlagt.

Nedenfor har vi listet opp konkrete endringer i plankart og bestemmelser som vi vurderer vil bedre måloppnåelsen i forhold til planforslaget som er på høring.

Forslag til endringer i plankartet som vil påvirke måloppnåelse i positiv retning

- Alle feltene innenfor kjerneområde 3 vises som kombinert formål, med åpning for tjenesteyting og handel (utenom den sørligste del av området)
- Den sørligste delen av området vises som rent boligområde
- Plassering av urban akse i sør flyttes lenger sør for å treffe bedre med bussveiholdeplassen og med fremtidig øst-vest akse i masterplan til 2020park
- Urban akse utvides til ett tetter nett av gangforbindelser/torg med 3 øst vest akser og 1 nord sør akse – (Utbyggingsfeltene innenfor KJ3 blir på grunn av dette flere og mindre)
- Forusparken (veien) vises som samferdselsområde utenom midt på hvor den inngår som del av urban akse

Se figur 3 for konkretisering av forslag til endringer i plankartet:



Figur 3- Forslag til endret plankart for kjerneområde 3

Forslag til endringer i bestemmelsene som vil påvirke måloppnåelse i positiv retning

§1.4.2 Blågrønn faktor

Minimumsnorm for blågrønn faktor bør endres til 0,5 for kjerneområdene – Dette fordi kjerneområdene vil ha mye areal tilsvarende torg allmenne plasser hvor normen for BGF er på 0,3. I kjerneområdene, som har mye urbane akser og torg bør det være en kombinasjon av normen for torg/allmenne plasser og for områder utenfor sentrum – altså en norm på 0,5. En lavere BGF (enn 0,7) vil gjøre at man har mer fleksibilitet til å bruke takarealer til smarte energiløsninger el. Dette vil kunne påvirke klimautslipp positivt uten å gå på bekostning av overvannshåndteringen.

§1.5 Rekkefølgekrav

Det stilles spørsmål til om rekkefølgekrav 10, 19 og 27 er rimelig å knytte opp til kjerneområde 3 siden det er utydelig hvordan disse tre rekkefølgekravene vil bedre funksjonen til kjerneområde 3. 2020park mener at tilrettelegging for lek og opphold i skogen sør for kjerneområde 3 vil være et mer rimelig rekkefølgekrav å stille til kjerneområde 3, siden dette området vil bedre funksjonen til kjerneområdet. En tilrettelegging av skogen, som ligger i gangavstand, vil bedre måloppnåelsen i forhold til hovedmålet om godt sted å bo og jobbenæringsområdet. Et slikt rekkefølgekrav vil gi en bedre måloppnåelse enn et rekkefølgekrav som ligger langt unna.

§1.11.2b Sykkelparkering

Vi er enige i at sykkelparkeringsplasser er viktige for å oppnå klimamålene, og for å ha et attraktivt næringsområde. Derimot ser vi ikke poenget i at alle sykkelparkeringsplassene må være ved inngangsparti. Planen bør åpne for at sykkelparkeringsplasser for ansatte bør kunne plasseres inne i byggene i forbindelse med trapp/heis og forsynes med gode garderobeforhold. Innendørs sykkelparkering med gode garderobeforhold vil kunne få flere til å sykle og vil være positivt for klimamålet. Det bør i forbindelse med sykkelparkering legges opp til mulighet for lading av el-sykler..

§1.13a Grønt på eiendommer på Forus

Vi antar at intensjonen med bestemmelsen er at **minimum** 10% av eiendommen skal avsettes til allment tilgjengelig uteoppholdsareal. Bestemmelsen bør endres slik at det angis en minimums prosent, ikke en fast prosent. Videre antar vi at det er ønskelig at uteoppholdsarealene er allment tilgjengelig. Ordet «felles» brukes i pbl for å angi eierform og bør derfor ikke benyttes i denne sammenheng.

§2 Formålsparagraf til kjerneområde

Formålsparagrafen til kjerneområdene bør si noe om attraktiviteten til og urbaniteten til kjerneområdene. Inkludering av kombinerte virksomheter bør være unntaket og disse bør derfor ikke nevnes i formålsparagrafen. Det bør i formålsparagrafen sies noe om hvilken rolle kjerneområdene skal ha i forhold til nåværende og fremtidige nærliggende boligområder.

§2.1f Korttidsparkering

Det bør åpnes for noe korttids bakkeparkering for å ta hensyn til serviceparkering. Dette gjelder f.eks budbil, post, småpakker, jobbfrukt mm. Også for boligområdet sør i kjerneområde 3 vil det være behov for noe korttids bakkeparkering for å håndtere post, pizzabil o.l. Dette vil øke måloppnåelse i forhold til godt sted å bo og jobbe.

§2.1f Parkering under bakken

Bestemmelsens §2.1f sier at all parkering skal skje i separate bygg. Det er ønskelig å kunne ha noe parkering under bakken innenfor kjerneområdet. Etter vår vurdering vil en slik parkering under bakken, i stedet for i parkeringsbygg i nærheten virke både positivt og negativt i forhold til hovedmålene. Det vil

kunne øke attraktiviteten til området. I forhold til boligparkering er det viktig at dette tillates under boligblokkene, og det vil øke måloppnåelsen i forhold til hovedmålet om et godt sted å bo.

§§ 2.1k, 2.3.1 og 2.4.2 Begrensing av kombinerte virksomheter i kjerneområde

At kombinerte virksomheter kan tillates innenfor kjerneområdene bør begrenses til kjerneområder øst for E39 og det bør fastsettes i hvilket omfang og eventuelt også hvilken tidsperiode.

§2.3.2 Hele kjerneområde 3 må åpne for kombinert formål

KJ3A og KJ3B må flyttes til kombinert formål i §2.4.1. Dette er redegjort for over.

§2.4.1 Utnyttelsesgrad

Dersom området sør i kjerneområde 3 opprettholdes som kombinert formål (og ikke endres til bolig i samsvar med vårt innspill), så må minimumsutnyttelsen reduseres for å muliggjøre utbygging med bolig.

§2.5 Handelsformål og nærservice innenfor kjerneområdene

Norm for handel og tjenesteyting må justeres og være så romslig at det åpnes for tilstrekkelig handel og tjenesteyting til å oppnå visjonen om 10-minuttersbyen, og å redusere transportbehovet som oppstår gjennom bilbasert handel ut av området. Man vil da også få til tilstrekkelig aktive fasader til å få liv mellom byggene i hele området. Jf. argumentasjonen over.

§2.7.1 Urban akse

Urban akse bør kunne benyttes til varetransport i en tidsbegrenset periode på morgenen. Dette for å kunne etablere bygg i kjerneområdene uten bakside (bakside med varelevering og renovasjon), men med aktive og attraktive fasader på alle sidene til byggene.

Forslag til endringer i bestemmelsene uavhengig av måloppnåelse til IKDP Forus

§1.4.1f Vann og avløp overordnet

Bestemmelsen bør utgå. Erfaring med permeabelt dekke viser at det krever mye vedlikehold for å opprettholde permeabiliteten. Håndtering av overvann vurderes godt nok ivaretatt i andre bestemmelser, slik at denne bestemmelsen kan utgå.

§1.9 Beregningsmetode for BRA

Det er vanlig i reguleringsplaner å belønne parkering under bakken gjennom å unnta slik parkering i BRA. Det bør vurderes å gjøre det samme i planforslaget.

§2.1k Menneskelig skala mot urban akse

Bestemmelsen er upresis og vanskelig å tyde (gir lite forutsigbarhet). Spesielt siden det i det samme område åpnes for høyhus i §2.1l. Bestemmelsen bør omformuleres og presiseres.

Med vennlig hilsen
PROSJEKTIL AREAL AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Martin Lillesand'.

Martin Lillesand
Tlf.dir. 90185266
E-mail martin.lillesand@prosjektil.no