

Vi viser til møte av, 26.06.2018.

Lagerveien 23 er i dag regulert til kontor / industri.
Den består av to eiendommer, begge eiet av Sektor L 23 AS.
Vedlagt følger kart og bilde.

Nåtid:

Eiendom 15/447 har adkomst fra sør. Høyre inn og høyre ut.
Eiendom 16/1468 har adkomst fra nord, men er ikke bebygd.

Eiendommen 15/447 er benyttet til sitt formål, p.t ca 80% kontor og 20% industri.
Det er en forutsetning for å kunne drive med industri at eiendommen kan betjenes med trailere og at slik ferdsel skjer trygt.

I grunnavståelser av 2013 var dette en forutsetning, dog aksepterte vi høyre/høyre på tilkomst til Gnr 15/447. Men innkjørsel ble jobbet igjennom / tilpasset slik at semitrailere kunne kjøre inn denne veien.

Vår industrileietaker kan ikke bruke industrilokalene dersom han ikke får inn / ut en semitrailer på en hensiktsmessig måte.
Det er ikke en god løsning å rygge de ut.

Tidligere, før vi kjøpte Gnr 16/1468 hadde vi utkjørsel rett ned i kontorveien for å ivareta dette.
Dokumentasjon på dette kan fremskaffes.
Semitrailere kommer inn hoved innkjørsel 15/447 og kjører ut bi innkjørsel 16/1468.

For øvrig må begge eiendommene (Gnr 15/447 og 16/1468) ha egen innkjørsel.

Visjon:

Våre fremtidsplaner for denne eiendommen var konvertering til et miljøbygg, kontor.

Et bygg som var spennende nok til at leietakere var interessert i å leie, til tross for nye p normer.
Dette måtte da vært løst med kollektiv/gang/sykkel.
Siden tomtene er plassert slik de er, rett ved busstopp, med naturen som nærmeste nabo, i et eget kvartal, i et utsatt kryss, så var vår plan så god at jeg ville nok fått styret med på et 800 millioner fremtidsprosjekt her en gang.
Uten å ha brukt mye tid har jeg vedlagt et bilde fra en ide fra Oslo, på et fremtidsbygg.

Når vi nå har mottatt interkommunal kommunedelplan for Forus fra 2019 – 2040 ser vi at dette ikke lar seg gjøre i h t ny plan.

Fremtid:

Lagerveien 23 blir **regulert til kontor / industri** for fremtiden også.
Dog med **minimums** utnyttelse 30% industri.
For oss har vi snudd oss raskt rundt og vedtatt at bygget vil leve slik det er i 30 år til, gjør de grep vi må med tanke på vedlikehold.
Vår industrileietaker vil få tilbud neste år om å forlenge i 10 nye år.

Da deres plan for bussvei ikke samsvarer med de planer kommunedelplanen har for fremtiden i dette området, tillater vi oss å varsle om det.

Våre innspill:

Slik bussvei fremstår i dag vil være den beste løsningen, uten endringer.
I dag har bilene vikeplikt for buss når vi kjører sørover i Kontorveien.

Innkjørsel til Gnr 15/477.

Dersom innkjørsel stenges til Gnr 15/447 vil denne eiendom ikke kunne brukes til sitt regulerte formål i dag, **ei heller** til det formålet som er **foreslått** i kommunedelplan til 2040.
Gnr 15/477 vil i tillegg miste sin eneste innkjørsel og vi kan ikke akseptere dette og vi vil motarbeide dette.

Stengning av kontorveien.

Feltet fra vår eiendom til Ikea vil være regulert til kontor / industri, med minimumskrav til 30% industri. Deres planer ser ikke ut til å hensyn ta at disse eiendommene vil trenge gode kjøreforhold for trailer/semitrailere.

Stenges kontorveien vil vi få gjennomkjøring via Lagerveien 23, dersom i tillegg vår utkjørsel til Lagerveien stenges vil vi fremstå som en stor snuplass for biler, trailere og semitrailere.

Kontorveien bør ha adkomst for bil med bruk av signallys. Det er det lagt ned trekkerør som muliggjør dette uten for mye graving.

IKDP

Bussvei Forus nord må samkjøre sin plan med plan for IKDP Forus.

Dette gjelder reguleringsformål og rekkefølgetiltak.

Vi risikerer at det blir nye inngrep på våre eiendommer etter at bussvei nord er bygget og IKDP skal bygge sykkel og gangstier i forbindelse med ny sykkelbru over E-39.

Med vennlig hilsen
Sektor L 23 AS

Ole Kenneth Larsen
Styrets formann

