

## Projure Advokatfirma DA

Begrenset ansvar etter domstolloven  
MNA - Medlem av Den Norske Advokatforening

Nedre Holmegate 30  
Postboks 127, N-4001 Stavanger  
Tlf: +47 51 85 84 00

Forum Jæren  
Postboks 71, N-4349 Bryne  
Tlf: +47 51 85 84 44

Org.nr: NO 984 015 690 MVA  
Klientkonto: 3201 07 00360  
Bankkonto: 3201 05 01775

stavanger@projure.no  
projure.no



By og samfunnsplanlegging  
Postboks 8001

4068 STAVANGER

Referanse: 56265/15604  
Ansvarlig advokat/partner: Erik Mauritzen, e-post: erik.mauritzen@projure.no

Sted/dato: Stavanger, 12. juni 2018

## INTERKOMMUNAL KOMMUNEDELPLAN FOR FORUS – FORELØPIG MERKNAD TIL HØRINGSUTTALELSE.

Jeg representerer Maskinveien 1 AS, eier av Maskinveien 1. Eiendommen, gnr. 15/688 er utleid til Montér AS, som driver byggevarebutikk fra lokalene, rettet mot proffmarkedet. I henhold til utkast til kommunedelplan, er eiendommen foreslått å bli omregulert til parkeringsbygg.

Vi forbeholder oss retten til å komme med supplerende kommentarer innen høringsfristens utløp, 15. september 2018, men finner det nødvendig å kommentere et sentralt forhold, som for planarbeidet bør ha stor betydning, og som er sentralt for byggets eier:

- 1 Eiendommen er et forretningsbygg, som er utleid til Montér AS med utløpstid 2027. Montér AS driver hovedsakelig salg av byggvareartikler til proffmarkedet.

Det er nettopp gjennomført grensejusteringer mot naboeiendommen, med det formål å få en mer hensiktsmessig grense, noe som har gjort at utvidelser av bygningsmassen er planlagt. Maskinveien 1 AS har nylig kjøpt naboeiendommen, gnr. 16 bnr. 689 fra Heli- One Leasing AS, for en betydelig kjøpesum. På eiendommen er det en eldre bygning som er besluttet revet. Den samlede eiendoms visuelle standard vil bli betydelig bedret.

Montér AS har selv planer knyttet til eiendommen. Tegninger og søknadsdokumenter for et tilbygg er nettopp utarbeidet av Montér AS, og er i disse dager under oversendelse til kommunen for behandling.

Bygget er moderne og i god stand, og egner seg svært godt til leietakers behov. Dersom ikke spesielle forhold inntreffer, og når en ser hen til de investeringer som er foretatt i bygget, er det slett ikke usannsynlig at Montér AS vil forlenge leieavtalen utover 2027.

Uavhengig av om Montér AS fortsetter leieforholdet etter 2027, vil bygget ha en bruksmessig restlevetid på minst 50 år. Ved et forsvarlig og regelmessig vedlikehold er levetiden betydelig lenger. Så lenge byggets tilstand er tilfredsstillende, vil fortsatt utleie være en åpenbart mer attraktiv bruk av bygget, sammenholdt med et å eie og / eller drifte et parkeringsbygg.

Byggets beliggenhet, standard og mulighet for fleksible løsninger gjør bygget svært attraktivt i leiemarkedet. Det nåværende leieforholdet gir en god og trygg økonomi for eier, Maskinveien 1 AS.

- 2 I henhold til saksframlegget, og underliggende dokumenter, for planen, er det allerede overkapasitet på parkeringsplasser i området. Hvorvidt dette er tilfellet, er en annen sak, som jeg ikke skal innlate meg på diskusjon om. Gitt at dette stemmer, vil overkapasiteten bli enda større dersom det legges inn nye restriksjoner på trafikk inn til området og det i tillegg oppføres et parkeringshus.

Det er allerede etablert et parkeringshus på Forus, innenfor planområdet. Så langt en har fått opplyst, er ikke det å eie og drive parkeringshus noen økonomisk suksess.

Når plasseringen av parkeringshuset er tenkt lokalisert på en måte som skal gjøre det minst mulig attraktivt å benytte privatbiler til Forus, ved at avstanden fra parkeringsanlegget til arbeidsplassen skal være like stor eller større enn avstanden til eksisterende eller planlagte kollektivtilbud, vil de økonomiske rammebetingelser for parkeringshus svekkes ytterligere.

For Maskinveien 1 AS er det utenkelig å konvertere eiendommen fra butikk- / lagerlokale til parkeringsbygg. Maskinveien 1 AS vil fortsette med utleie av bygget som nå, i hele byggets levetid. På kort og lang sikt er dette åpenbart den beste økonomiske utnyttelse av eiendommen.

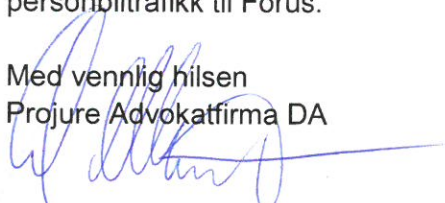
- 3 En plan bør ha en viss realisme i forhold til tenkt gjennomføring. Planperioden går frem til 2040. I planperioden er det, av grunner som angitt over, fullstendig urealistisk at Maskinveien 1 AS frivillig vil medvirke til at denne planforutsetningen gjennomføres.

Kommunedelplanen vil ikke ha noen forbudsvirkning på igangsatte tiltak, den kan kun gi visse føringer for det tilfellet at nye tiltak ønskes iverksatt. Med mindre det gjennomføres ekspropriasjon, forutsatt at vilkårene foreligger for dette, finnes det ikke noe virkemiddel tilgjengelig for å få oppført parkeringsbygg i henhold til planutkastet.

Parkeringshuset forutsettes å være en del av premissene for de infrastrukturelle tiltak som fremgår av planen, og som bære være på plass tidlig i planperioden. Når det er på det rene at det ikke kommer til å bli oppført noe parkeringsbygg som fremgår av planen, er det fullstendig meningsløst å legge inn en slik lokalisering i planen.

Grunnen til at denne kommentaren sendes så tidlig, er for tidligst mulig å søke alternative og gjennomførbare løsninger, om en fortsatt mener at det er behov for et slikt anlegg. Dersom en mener at parkeringsbygget bør være lokalisert i dette området, vil det være naturlig at myndighetene tar kontakt med eier av gnr. 15 bnr. 737. Dette er naboeiendommen til Maskinveien 1, arealet er større og har den store fordel at eiendommen ikke er utleid. Bygget vil i tilfelle ligge enda lenger vekk fra der aktivitetene i Forus-området vil være lokalisert, og derved gjøre det enda mindre attraktivt med personbiltrafikk til Forus.

Med vennlig hilsen  
Projure Advokatfirma DA



Erik Mauritzen  
Advokat (H) MNA