

IKDP Forus

postmottak.bos@stavanger.kommune.no



SEABROKERS EIENDOM AS

Forusbeen 78,
N-4033 Stavanger, Norway
Telephone: +47 51 80 00 00

Company Reg.: NO 987 269 715 MVA
Internet: www.seabrokers-group.com

Stavanger, 14.09.2018

IKDP Forus, Høringsuttalelse fra Seabrokers Group

Om avsender

Seabrokers Group er et konsern med en rekke ulike forretningsområder. Vi er sterkt knyttet til Forus på flere måter. Pt. har vi omkring 120 arbeidstakere med sitt daglige virke på Forus. Disse spenner fra skipsmeglere og økonomer til verkstedarbeidere og maskinførere i entreprenørdelen av virksomheten. Vi ser Forus fra et brukerperspektiv, men kanskje sterkest fra vår posisjon som eiendomsbesitter og -utvikler. Vi har pt. 240.000 kvm tomt på Forus vest. Her har vi siden 2005 investert i å utvikle moderne arbeidsmiljøer, totalt besitter vi i dag ca. 200.000 kvm næringsbygg innenfor planområdet til IKDP til en anslått verdi på NOK 3,5 mrd.

Basert på dagens reguleringsplan kan vi utvikle ytterligere ca. 100.000 kvm bygg på vår forusportefølje. Dette gjør interessen og bekymringen for høringsutkastet særlig stor. Høringsuttalelsen er fremsatt på vegne av hele Seabrokers Group.

Seabrokers Group er ikke prinsipielt motstandere av IKDP. Tvert imot støtter vi tanken om et koordinert og forutsigbart planregime på tvers av de tre Foruskommunene. Høringsutkastet som nå er fremlagt fra IKDP skuffer imidlertid grunnleggende. Vi ser det som en alvorlig trussel for både Forus og regionen som sådan dersom planen skulle bli vedtatt i den form den har i dag.

Forus som konsekvens av markedet

Forus har en ubestridt status som landets viktigste næringsområde. Området har i stor grad blitt til som følge av naturlige markedskrefter. Suksesshistorien Forus handler om politikere som har hatt vidsyn nok til å rulle ut den røde løperen for etablering av industri-, handels- og kontorarbeidsplasser etterspurt av en petroleumsnæring i vekst. Dette har i stor grad ført til at arbeidsplasser og verdier er tilført vår region fremfor andre steder i Norge eller Europa.

Utviklingen på Forus har ikke vært strengt planmessig eller strømlinjeformet, og området bærer nok preg av noen kompromisser her og der. Men viktigst er at det er en et velfungerende og attraktivt næringsområde med en sentral geografisk plassering på Nord-Jæren.

Veksten er ikke like sterk som før, men petroleumsnæringen har fått selskap av IT, teknologi, finans, helse etc. som sammen skaper et fortsatt vitalt Forus. Med foreliggende IKDP byttes imidlertid den røde løperen ut med piggrådgjerder.

Vi har tillatt oss å stille spørsmål ved formålet med planarbeidet? Hvem er planen til for? Offisielt sier IKDP som sitt langsiktige mål nr. 1 at «*Forus og regionen skal bli mer attraktiv for næringsutvikling.*» Det er hevet over tvil at foreliggende plan vil svekke næringsutviklingen på Forus. Vi merker oss formuleringen «*...og regionen...*» Er det slik som det ble indikert fra prosjektgruppen tidlig i prosessen, at IKDP skal være et verktøy for å styrke bysentraene gjennom å bremse veksten på Forus? Denne teorien er i så tilfelle en feilslutning. De færreste Forusbedrifter passer inn i sentrum. Vi lever i tøff konkurranse med andre regioner som kappes om å lokke til seg næringsaktører. Kampen står mot tilsvarende næringsområder på Fornebu, Sandsli, Aberdeen etc. Om Forus taper den kampen, taper også sentrumsområdene på Nord-Jæren.

Seabrokers Eiendom vil dele sin høringsuttalelse i 2 hoveddeler. Del 1 kommenterer planens overordnede linjer og problemstillinger, og del 2 angår våre konkrete eiendommer pt.

I del 1 inngår også notat utarbeidet av Forus Næringspark i samarbeid med næringsaktører og ekstern konsulent. Seabrokers Group tiltrer kommentarene i notatet, som følger som bilag 1 til vår uttalelse.

Del 1, Overordnet

Prosess

IKDP er siden oppstart kommunisert som en positiv sak for Forus, og vi har bitt på. Vi lot oss også berolige etter at vi sammen med Næringsforeningen og andre ropte varsko mot planen i 2016. Vi ble da møtt med løfter fra politisk ledelse om dialog og et samlet løft for Forus. Dialogen har tilsynelatende vært en illusjon. Vi kan ikke se at planleggerne på noe punkt svarer på de signaler som er flagget av næringslivet. Her forventes en helt annen holdning i forhold til høringsuttalelsene som nå kommer. Igjen kommer klare signaler fra politisk ledelse i møter 11 og 12. september. Igjen det klart kommunisert at man ikke skal svekke Forus. Vi forventer at administrasjon og prosjektgruppe forholder seg til disse signalene, og at ansvarlige politikere setter seg inn i planens innhold og konsekvensene av dette før beslutninger skal fattes.

Utviklingspotensial

Planforslaget legger tilsynelatende opp til en mindre økning av utnyttingspotensialet på Forus (konsekvensutredning side 11.) Beregningen baserer seg på regionalplan Nord Jæren. Sammenholdt med faktiske gjeldende planer finner vi imidlertid at netto disponibelt byggeareal som følge av planforslaget vil reduseres med omkring 1.000.000 kvm, kfr. bilag 3 til dette dokumentet. Dette innebærer en de facto verdireduksjon av Forus som næringsområde på ca. kr. 2,5 mrd om man legger dagens tomtepris til grunn. Man synes å glemme at verdiskaping er en grunnforutsetning for eksistens og videre utvikling på Forus. Dette er også et av flere eksempler på at planen er sminket som positiv, men man må selv gjøre en innsats for å avdekke de reelle konsekvensene. Vi vil oppfordre planleggerne til å være ærlige, og politikerne til å være våkne!

Konfrontert med redusert utviklingspotensial sier administrasjonen v/Ingrid Nordbø i møte 11.09.2018 at «det er mer enn nok plass på Forus. Man kan bygge 2,5 ganger dagens areal.» Det er en lettvin og teoretisk tilnærming. Eiendomsutvikleren som sitter med eiendom som får redusert utnyttelse vil miste muligheten til verdiskaping og muligheten til å bidra i de enorme investeringer planen vil kreve. Da hjelper det lite at en konkurrent på en annen del av Forus har mulighet til å bygge.

Grepet med kjerneområder kan ved første øyekast se fornuftig ut, men hva er det egentlige poenget med disse? Selv her tilføres ikke ekstra areal eller byggehøyde, med ett unntak.

Blågrønne strukturer

Planen gjennomsyres av et blågrønt preg. Vi er ikke overrasket over dette. Vi vil sågar tiltre den politisk korrekte tanken om at et næringsområde av god kvalitet anno 2018 (eller 2040) behøver innslag av vegetasjon og vann.

Forus har imidlertid slike blågrønne innslag i dag. Seabrokers Group og andre utbyggere har investert betydelige midler i grøntanlegg omkring sine respektive bygg. De nyere næringsområdene har trivelige grøntområder for rekreasjon. Dette blågrønne innslaget er tilstrekkelig regulert alt i dagens planer. Det må også nevnes at Forus alt har store og unike rekreasjonsområder tilgjengelig, representert ved golfbaneområdet i vest og Forusstranda i øst.

Det er en kjent sak at store deler av Forus har en vanskelig byggegrunn med høy grunnvannstand og innslag av kvikkleire. Dette synes ignorert av IKDP som vil etablere store «kanalmiljø» med biologisk mangfold og naturlig bunn. Dagens kanaler fungerer utmerket etter sin hensikt, å lede overvannet bort fra området. Med en begrenset innsats og vesentlig bedre offentlig vedlikehold vil dagens kanaler langt på vei oppfylle de kvaliteter som planen vil oppnå gjennom sin blågrønne struktur.

Det er oppsiktsvekkende at et så grundig planarbeid synes blottet for økonomiske analyser bak sine forslag. Dette gjelder hele planen, men det blir særlig tydelig i forhold til den blågrønne strukturen. Vi og andre har utfordret IKDP på dette, men uten at det foreligger gode svar. Senest i møtet mellom næringslivsaktører, ordførere og IKDP 11.09.2018 ble dette etterlyst. Her bekreftet IKDP at det ikke foreligger noen beregning, men at det foreligger en oppfatning av tålegrensen for Forus. IKDP ble i møtet gjentatte ganger utfordret på hvor en slik «tålegrense» ligger, men dette ble ikke besvart. **Etter vår oppfatning betyr denne manglende relasjonen til kostnadsbildet at planen ikke er moden for høring.**

Vi må kunne forvente mer enn en «brainstorming» av et planarbeid som har pågått i 2 år og legges ut til en omfattende høring.

Beregninger gjort av COWI på oppdrag fra Forus Næringspark viser at prislappen for de blågrønne tiltakene alene vil ligge på nær 2,1 milliarder kroner! (kalkyle vedlagt her som «bilag 2» beregner pris for delstrekning Maskinveien - Åsenveien)

Denne beregningen ble i omtalte møte kategorisk avvist som «feil» uten at IKDPs representanter var i stand til å imøtegå den.

Uavhengig av konkret beregning er det åpenbart at foreslåtte tiltak vil ha en svært høy pris. Dersom denne skal legges over på utbyggerne blir det, som flere har påpekt i media, reelt sett et byggeforbud. En kjempeinvestering som ingen har bedt om, og som få har utbytte av, skal fordeles over et redusert antall utnyttbare kvm. Dette er en svært effektiv offentlig brems for utvikling og verdiskaping i regionen.

Man skal heller ikke glemme vedlikeholdet av denne blågrønne strukturen. Om dette skal realiseres vil det kreve et omfattende vedlikehold for å bevare kvaliteten. Dette må belastes anstrengte kommunale budsjetter.

Parkering

I møte med leietakere og øvrige brukere av våre eiendommer er parkeringskapasitet et sentralt element. Den alminnelige forventningen er parkeringsplass for omkring 60% av de ansatte.

Også på dette området er det lett å si seg enig i grunntanken. Flere bør bruke kollektivtransport eller sykkel/gange for å komme seg til Forus. Vi er innforstått med at en ny plan vil ha noe lavere

parkeringsdekning enn dagens 3,5 plasser pr. 100 kvm, men å trekke det helt ned til 0,3 plasser pr. 100 kvm blir en dramatisk endring.

Planleggerens tilnærming i forhold til parkeringsproblematikken er underlig. Man synes tidlig å ha konkludert med at det finnes en betydelig overdekning. Vi forstår at bakgrunnen er en fysisk telling utført på et tilfeldig tidspunkt i fellesferien midt i krisen som nå ligger bak oss. Dette gir ikke et reelt bilde. Vår erfaring er at det ikke er noen overdekning basert på etterspørsel så lenge byggene er i full drift.

0,3 plasser pr. 100 kvm holder knapt nok til dekning av HC- og besøksplasser. Det er i praksis en 0-parkeringsnorm, og et ytterligere skudd for baugen for fremtidige prosjekter.

Planen argumenterer med at man her legger seg på linje med andre sammenlignbare næringsområder. Det er ikke vår erfaring. Øvrige næringsområder differensierer mellom ulike formål. De få områder som er i nærheten av å ha 0,3 pr. 100 har dessuten et velfungerende kollektivnett. Selv med ferdigstilt bussvei har vi på langt nær et slikt kollektivnett på Forus, hensyntatt bosettingsmønsteret i regionen.

I møtet 11.09.2018 ble parkeringsnormen forsvart ved at man vil legge til rette for kommersielle modeller for deling av eksisterende overdekning. Dette er ren teori. I en konkurransesituasjon vil enhver eiendomsbesitter verne om sine P-plasser, som dessuten oftest er bundet opp i lange avtaler.

I samme møte ble Risavika holdt frem som et sammeligningsgrunnlag. Risavika har vesentlig større innslag av industri. Når man velger en tilnærming med antall p-plasser pr. 100 kvm, slår det feil ut å sammenholde store lager/produksjonshaller i Risavika mot nye arealeffektive kontorbygg på Forus. Igjen vitner argumentasjonen om planleggere uten tilstrekkelig kjennskap til de faktiske forhold.

Formål

Seabrokers Group har i liten grad handel i sin portefølje. Imidlertid har vi tomtearealer som åpner for «forretning» og flere handelskonsepter har vært og er til vurdering. Vår primære nisje så langt har vært rene kontorbygg av høy kvalitet for store internasjonale leietakere.

Om vi skal ta planen på ordet, får vi ikke lengre etablere hverken handelsbygg eller rene kontorbygg. Her er det kun kombinasjonsbygg og industribygg som gjelder (kfr. bestemmelser pkt. 3.2.) Etter tilbakemelding i møte 11.09 forstår vi at dette er utilsiktet og vil bli rettet opp. Det er imidlertid nok et vitnemål om mangelfull kvalitet og konsekvenstenkning i planarbeidet.

Konsekvenser

Om foreliggende planforslag eller tilsvarende skulle bli vedtatt ser vi en rekke uheldige konsekvenser:

- En sverm av dispensasjonssøknader
- Utsatte/skrinlagte prosjekter – byggestans
- Store bedrifter flytter til andre kanter av landet.
- Forfalte bygninger og overgrodde tomter fordi eiendomsbesitteren ikke har råd til å utvikle eiendommen med de rådende rekkefølgekrav
- Vekst for perifere næringsområder lengre sør på Jæren. Her er det verken busstilbud eller sykkelavstand for arbeidstakerne fra Nord-Jæren. Privatbilismen blomstrer.
- Internasjonale selskaper vil velge andre byer å etablere seg i

I del 1 av vår høringsuttalelse inngår også notat utarbeidet av Forus Næringspark i samarbeid med næringsaktører og ekstern konsulent. Seabrokers Group tiltrer kommentarene i notatet, som følger som «bilag 1» til vår uttalelse.

Del 2

Grøntbelte Vestre Svanholmen

Hva angår vårt område Vestre Svanholmen i særdeleshet, registrerer vi at det planlegges et belte med hensynssone grøntstruktur tvers igjennom området (Vestre Svanholmen 14 og 16.) Dette er arealer som allerede i dag er opparbeidet med etablerte og velholdte grøntstrukturer. (Vi vil gjerne invitere prosjektgruppen på en befaring i parken tilknyttet Vestre Svanholmen 14, som er utformet som et mini-arboret.) Dessuten ligger Vestre Svanholmen tett på golfbaneområdet. En ytterligere grøntstruktur her er overflødig. Arealene som rammes av hensynssonen er i høy grad båndlagt gjennom eksisterende langsiktige opsjonsavtaler og parkeringsavtaler. Vi vil få kostbare utfordringer ved å frigjøre slikt areal til grøntstruktur.

«Byggeforbud» Forusbeen 74

Vår eiendom Forusbeen 74 ligger sentralt til i kjerneområdet KJ2J. Vi har hatt flere potensielle leietakere som har tatt interesse for et bygg på eiendommen, og komplette skisser foreligger for et effektivt kontorbygg.

I planforslaget (bestemmelser pkt. 1.5) er imidlertid eiendommen underlagt følgende begrensning:

«Rammesøknad innenfor feltene KJ2J og KJ2K kan ikke godkjennes før Forusbeen stenges jfr. hensynssone krav om felles plan H810 i bestemmelsenes kap. 2.8.2.»

Stenging av Forusbeen for å skape treghet i trafikken er et tiltak som er vanskelig for menigmann å forstå. Om det likevel skulle bli vedtatt er prosessen og fremdriften ved tiltaket helt utenfor vår kontroll som eiendomsbesitter. Likevel blir vår mest attraktive eiendom tatt som «gissel.» Vi pålegges byggeforbud på eiendommen inntil stengning av Forusbeen er ferdig utredet, «modnet» og finansiert. Det kan erfaringsmessig ta svært lang tid.

Vi finner bestemmelsen helt uakseptabel, og stiller spørsmål ved lovligheten av den.

Konklusjon

Seabrokers Group vurderer foreliggende planutkast som et lite tilfredsstillende håndverk som bærer preg av drømmer og visjoner sett fra skrivebord og studieturer. Virkeligheten på Forus har man tilsynelatende hverken sett eller lyttet til.

Vårt klare råd er at planarbeidet avsluttes. Det krever en grunnleggende revisjon av planen for at man skal kunne nå de langsiktige mål som er formidlet.

I en sårbar tid som nå, hvor det lokale næringslivet er i ferd med å spire igjen etter en lang og tung krise, kan ikke Forus leve med den uforutsigbarhet dette planforslaget skaper.

Dersom planarbeidet skal gjenopptas bør det skje etter en god pause og med en ny prosjektgruppe.

Seabrokers Group har ikke tillit til dagens prosess og prosjekt.

Med vennlig hilsen
Seabrokers Group



Ragnvald Albretsen
Styreformann

Bilag 1:

Notat utarbeidet av Forus Næringspark i samarbeid med næringsaktører og ekstern konsulent. Seabrokers Group tiltrer kommentarene i notatet.

Bilag 2:

Beregning av kostnader ved blågrønne tiltak, utført av COWI på oppdrag fra Forus Næringspark.

Bilag 3:

Arealkonsekvens, redusert utnyttelse