

By- og samfunnsplanlegging,
Postboks 8001,
4068 Stavanger

postmottak.bos@stavanger.kommune.no

08.mars 2019

Vennligst finn vedlagt kommentarer til planforslag for IKDP Forus, tilleggshøring.

Avsender er Brødrene Kverneland AS.

I tillegg er vedlagt et skriv fra advokatfirma Hjort.

Vennlig hilsen

(sign)

Ådne Kverneland
Styreleder og eier

Dokumentene sendes elektronisk og er derfor uten fysisk signatur.

IKDP Forus - kommentarer til tilleggshøring av revidert planforslag

Likebehandling av bredde: Hensynssone H540-2 og Equinors område N1 og N2

Opprinnelig gikk H540-2 fra Golfbanen til Vassbotnen. Etter klage fra Equinor er hensynssonen nå fjernet fra N1 og N2 og erstattet av en 'bestemmelse' om sykkelsti og grøntareal, men den består likevel over Brødrene Kvernelands tomt på andre siden av Svanholmen. Se illustrasjon:



Til bildet: Merk at H540-2 i tidligere versjon fortsatte over Equinors N1 og N2 ut til høyre kant.

Styret vedtok den 31.januar å korrigere bredden på H540-2 over vår eiendom til 30 meter, men besluttet i samme møte at det vil være tilstrekkelig med 20 meter bredde for 'bestemmelsen' om sykkelsti/grøntareal på Equinors N1 og N2.

Av hensyn til likebehandling – uavhengig av hvem som disponerer eiendommene – må hensynssonen endres til en tilsvarende 'bestemmelse' for Brødrene Kvernelands eiendom.

Uansett må samme breddekrav, altså 20 meter som hos Equinor, gjelde også for H540-2 over Brødrene Kvernelands eiendom.

Det er urimelig og uakseptabelt at tomteområder behandles ulikt avhengig av hvem som er eier.

Plassering og utforming av hensynssone H540-2

Dersom H540-2 videreføres som hensynssone må den rettes opp for å ivareta likebehandling.

Tilgrensende eiendom nord for Brødrene Kvernelands eiendom er eiet av kommunene (via det kommunalt heleide Forus Næringspark AS). Se siste plankart:



Til bildet: Merk at det grå P-området verken er opparbeidet eller regulert, det er en råtomt.

I dag er H540 lagt med en sving som gjør at kommunenes eiendom (med det i dag utviklede P-området) går fri, mens hele hensynssonen er lagt på Brødrene Kvernelands eiendom. Hensynssonen (evt bestemmelsen) må rettes opp slik at den legges balansert i tomtegrensen, dvs tilpasses slik at den faller i like deler på Br. Kvernelands tomt og på områdene nord for eiendoms grensen. Det samme må gjelde dersom hensynssonen erstattes av en bestemmelse om sykkelsti og grønnssone.

Hensynssonen båndlegger også areal som er helt nødvendig for næringsutvikling.

Det er urimelig og uakseptabelt at tomteområder behandles ulikt avhengig av hvem som er eier. Hensynssonen, evt bestemmelsen, må rettes opp så den faller i tomtegrensen.

Forus Næringspark AS har sagt seg enig i at en plassering i tomtegrensen vil være riktig.

Overvann

I siste versjon til Styret er det lagt inn en tilleggsbestemmelse for H540-2 som sier «Området bør tilrettelegges med håndtering av overvann fra tiliggende næringseiendommer». Dette vil innebære at Brødrene Kverneland vil bli ansvarlig for å håndtere overvann fra naboeiendommene, herunder den som eies av kommunene (via Forus Næringspark AS).

Det er uakseptabelt at denne hensynssonen skal ta ansvar for overvann fra andre eiendommer. Hver eiendom – inkl kommunenes eiendommer – skal være økonomisk ansvarlig for egen overvannshåndtering.

Denne bestemmelsen må strykes.

Lovlighet av hensynssone

For øvrig må vi bemerke at vi, på bakgrunn av utredning fra advokatfirma Hjort (vedlagt), anser hensynssone H540-2 som å være uten lovhjemmel.

Det bemerkes også at det på siste plankart (datert 04.02.2019) ikke lenger er inntegnet noen hensynssone på N1/N2, selv om en sykkelsti med 20 meter grøntareal er omtalt i bestemmelsene for disse. Dette støtter opp om vår anførsel om at hensynssonen ikke har lovhjemmel, siden den iht siste plankart ikke engang er gjennomgående og ikke kan anses som regional.

På den bakgrunn bør hensynssonen utgå. Inntegnet sykkelsti beholdes, og nødvendig grønnssone legges i tomtegrensen mellom vår eiendom og den kommunalt eide eiendommen i nord.

Grønnstrukturenes eierskap

Det er vesentlig at grønnstrukturene inngår i beregning av %-BRA for å redusere verditap.

Parkeringsnorm

Parkeringsnormen for hele Forus må økes til minimum 1,2 per 100 m². Vi foreslår en slik økning men at det legges inn en bestemmelse om at fra og med 2025 skal 50% av parkeringsplassene etablert etter denne planens vedtakelse være forbeholdt nullutslippskjøretøy / bildelingskjøretøy, og fra 2030 kan dette økes til 100%.

Det argumenteres i tilleggshøringen for at en økt parkeringsnorm «i praksis vil gi mulighet for mer enn 1 plass per 100 m² pga den store overkapasiteten som allerede er anlagt». For det første erkjenner man i dokumentet at man ikke vet hvor stor overkapasitet som evt finnes i dag. Videre henviser man til mulige fremtidige løsninger for å f.eks parkere nord på Forus og finne en 'smart' løsning for å komme seg sør på Forus for å gå i møte e.l. Slike løsninger finnes ikke.

Forusområdet har svært lange avstander, og at det vil gå sterkt ut over områdets attraktivitet som næringsområde dersom f.eks besøkende må legge inn en ekstra halvtime lokaltransport hver vei for å komme til og fra møter.

Ingen kan kreve å få parkere på annen manns grunn. Eventuell overkapasitet er ikke tilgjengelig for andre næringsdrivende i området, og kan derfor ikke medregnes i tilgjengelig areal.

I tillegg er jo planens intensjon at det skal skje en fortetting innen planområdet. Ikke minst er det bedre økonomi for tomteeierne å omdanne parkeringsplasser til bygg/eiendom. Det vil derfor være en sterk iboende drivkraft i det å utvikle evt overkapasitet av parkeringsareal, og dette vil skje av seg selv vha markedskreftene.

Derfor vil en stor andel av dagens eksisterende parkeringsplasser nødvendigvis bli nedbygd og forsvinne.

Influensområdetilpasning

Der hvor tomter ligger dels innenfor og dels utenfor influensområde bussvei må hele tomten anses som å ligge innenfor IBV dersom mer enn halve tomten ligger innen IBV-området på kartet.

For øvrig slutter vi oss til Næringsforeningens uttalelser/anførsler i saken.

Brødrene Kverneland AS
Org.nr 912551733
Vestre Svanholmen 9, 4313 Sandnes