

Innspill tillegshøring – IKDP Forus

Stavanger 11. mars 2019

Base Property mener IKDP for Forus beveger seg i riktig retning. Samtidig ser vi at utbyggernes spillerom med tanke på å tilpasse seg leietakernes og boligkjøpernes behov ikke er tilfredsstillende ivaretatt. Som aktør i dette markedet kjenner vi behovene og kravene til leietakere når det gjelder særegne bygg og uteområder. Foreslåtte føringer på andel kontorplasser i prosjektene vil kunne begrense målgruppen vesentlig.

Den fremlagte IKDP-planen bryter etter vår mening med den fleksibiliteten som har preget Norges største næringsklynge. Denne fleksibiliteten har vært en avgjørende faktor for Forus' lønnsomhet og konkurransefortrinn.

Planen har forslag som vil skape bedre omgivelser, bedre kommunikasjon, mer struktur og nye kvaliteter. Likevel mener vi planen i hovedsak ser bort fra det som har gjort Forus til en lønnsom, kunnskapsdrivende og verdiskapende suksess.

1. REKKEFØLGEKRAV

Vi ser at det fortsatt er utfordringer i IKDP-planen med tanke på noen av forslagene om tiltak knyttet opp mot rekkefølgekraV. Noen av rekkefølgekraVene er av en slik karakter at det stilles spørsmålstegn ved den rettslige holdbarheten til bestemmelsene som er foreslått.

Et eksempel på manglende begrunnelse er Høyspentparken som berører våre interesser direkte. Hensikten med å få flest mulig til å sykle til og fra jobb er god, men det stilles spørsmålstegn ved om en dobling av bredden fra 25 til 50 meter vil ha ønsket tilleggseffekt, spesielt i forhold til konsekvensen for økonomi, utbygging og parkeringsplasser i tilstøtende områder.

Tiltakene kan være gode isolert sett, men er både kostnadsdrivende og vanskelige å gjennomføre i et område som Forus. Regningen havner først hos utbygger, deretter hos leietaker i form av husleie. Dette gjør området lite attraktivt for nyetableringer, resultatet kan bli at utviklingen av Forus stopper opp, med den konsekvensen at de planlagte tiltakene ikke gjennomføres.

2. PARKERINGSNORM

Historisk sett har en av fordelene med å bygge på Forus vært tilgang på parkeringsareal på egen tomt. Dette har vært, og vil fortsatt være et grunnleggende krav fra potensielle og etablerte leietakere i vår portefølje.

Den foreslåtte parkeringsnormen på under 1 parkeringsplass pr 100 m2 for alle typer formål utenom bolig, tar på ingen måte høyde for det reelle behovet for parkering på Forus. Leietakerne vil se etter andre lokasjoner.

Vi forstår ønsket om å nå nullvekstmålet, men dette må ikke stanse utviklingen og verdiskapningen på Forus. Det må utforskes alternative, bærekraftige løsninger og reguleringer. Noe reduksjon er naturlig, men ikke det kuttet som her legges til grunn.

3. FORMÅL OG FLEKSIBILITET

Fleksibilitet står øverst på listen over premisser for hvorfor leietakerne valgte å etablere seg nettopp på Forus. Kombinasjonsbygg skreddersydd for en effektiv drift og logistikk – bygninger tilpasset den enkelte leietakers behov. Det krever parkeringsplasser, ute- og innelager, effektive kontorplasser, produksjonshall og verksted tilpasset sin virksomhet.

I felt H2 legges det i planbestemmelsens punkt 5,3 bkst. B) til grunn en begrensning på 15.000 m2 BRA detaljhandelsareal. Vi ser ingen grunn til ikke å videreføre det som fremgår i kommunedelplanen med arealer for detaljhandel på 47.000 m2 BRA.

Vi er enige i at det bør fremmes tiltak som skaper gode grøntområder som brukes av befolkningen, attraktive boligområder i nærheten, infrastruktur som sikrer god sykkel- og turvei, flere tilbud og attraksjoner. Likevel bør det legges opp til en fleksibilitet i planen som utfordrer utviklerne til å finne gode løsninger og ikke låser dem til å utvikle bygg markedet ikke ønsker. Et maksimumskrav på kontorandel i nye kontorbygg virker meningsløst, hvis ikke leietakeren har behov for nettopp dette.

Selv om kommunen ønsker omregulering av areal til grøntareal, må grunneier beholde utnyttelsen på tomten.

Med vennlig hilsen

Base Property AS på vegne av Forus Office Arena DA