

By og samfunnsplanlegging
Postboks 8001
4068 STAVANGER

Bare sendt på e-post til:

postmottak.bos@stavanger.kommune.no
marit.sletteberg.storli@stavanger.kommune.no

Deres ref.:
Vår ref.: 315257-002\3160138\v1
E-post: olav.todnem@kluge.no
Ansvarlig advokat: Olav Todnem

Stavanger, 11. mars 2019

UTTALELSE – TILLEGGSHØRING IKDP

1 INNLEDNING

Det vises til notat datert 04.02.19 med tilhørende revidert plankart for IKDP, som er lagt ut på tilleggshøring, med frist til 11.03.19 for eventuelle merknader.

Jeg representerer fremdeles Forusholmen AS, org. nr. 98803180701, som er eier av eiendommen Gnr 69/2340 (Heretter «69/2340»). Jeg viser til mitt brev datert 14.09.18, hvor det allerede er gitt uttalelse.

2 DELVIS TILBAKEFØRING AV AREAL TIL BLANDET BYGGEFORMÅL

Forusholmen er tilfreds med at det meste av 69/2340 i høringsutkastet er foreslått tilbakeført for Grønnstruktur til utbyggingsformål. Dette området er i høringsutkastet benevnt felt KF2



Kluge Advokatfirma Stavanger
Laberget 24, Hinna Park
Postboks 277
4066 STAVANGER

Tel: 51 82 29 00
Fax: 51 82 29 01
E-post: stavanger@kluge.no

Kluge Advokatfirma Oslo
Bryggegate 6
Postboks 1548, Vika
0117 OSLO

Tel: 23 11 00 00
Fax: 23 11 00 01
E-post: oslo@kluge.no

Kluge Advokatfirma Bergen
Starvhusgaten 2 B
Postboks 394 Sentrum
5805 BERGEN

Tel: 55 21 98 00
Fax: 55 21 98 01
E-post: bergen@kluge.no

Organisasjonsnummer
913 296 117 MVA

Bank
9685.27.21690 (driftskonto)
9685.27.21755 (klientmidler)
9685.27.54068 (eiendomsmegling)
SWIFT: HANDNOKK

Forusholmen er ikke tilfreds med at det fremdeles foreligger et areal mot vest som er avsatt til grønnstruktur, jfr. Pbl. § 12-5 nr. 3. Dette beltet, som det er opplyst skal ha 25 meters bredde, innebærer at Plan 2009 119 som ble vedtatt i juni 2018, kommer i strid med IKDP'en på dette punkt, dersom IKDP'en blir vedtatt i samsvar med det forslaget som nå ligger ute til høring.

Denne delen av saken er behandlet på side 24-25 i Saksfremlegget til styret om tilleggshøring. Det er sagt følgende om dette:

«Området ved travbanen og ved fv 44/Grenseveien

Sandnes kommune vedtok reguleringsplan 2009119 i juni 2018, med kombinert formål i krysset ved fv 44 og Grenseveien (Forusholmen). Da IKDP Forus ble lagt ut til offentlig ettersyn, var samme eiendom vist med grønnstruktur og en ny vannflate.



Figur 2. Grønnstruktur i gjeldende kommuneplan Stavanger 2014-2029, samt nylig vedtatt kombinert formål i Sandnes vist med gul skraver.

IKDP Forus bør oppdateres i samsvar med reguleringsplan. Imidlertid settes av 25 meter bredde i vest mot travbanen til grønnstruktur. Samtidig anbefaler vi å gå tilbake til grønnstrukturen som er vist i Stavanger sin kommuneplan vest for Forusholmen for å sikre en bred nok grønnstruktur når Forusholmen får formålet tjenesteyting/bolig. Total bredde på grønnstruktur ved Forusholmen blir da 50 meter og det er nødvendig buffer mellom travbanen og ny bebyggelse. Stavanger Utvikling sine eiendommer som ligger i eksisterende grønnstruktur bør beholdes som grønnstruktur selv om Forusholmen blir utbyggingsområde. Det er viktig å sikre en sammenhengende grønnstruktur nord-sør og øst-vest. Det er viktig å vise fremtidig grønnstruktur selv om det er avklart at travbanen kan bli værende i denne planperioden og benytte arealer som er i bruk i dag. Grønnstruktur langs travbanen, øst for Travbaneveien vises med hensynssone i stedet for arealformål. Da signaliseres at arealet bør bli grønnstruktur på sikt. Ved å benytte hensynssone i stedet for arealformål kan det være enklere for travbanen å få etablere nødvendige funksjoner som parkering, staller etc. på arealet».

Som det fremgår av det som er sitert, er begrunnelsen for dette «grepet» knapp og ufullstendig.

3 KRAV OM YTTERLIGERE ENDRET AREALDISPONERING FOR 69/2340

I kartskissen nedenfor er det markert hvilken endring som Smedvig ønsker:



Denne problemstillingen ble ganske inngående behandlet i mitt brev datert 14.09.18.

Essensen i uttalelsen fra 14.09.18. er at det ved realisering av felt BBT1 i plan 2009 119, nettopp på grunn av det kombinerte formålet, vil måtte avsettes betydelige grøntområder til å betjene den fremtidige boligbebyggelsen. Det er også allerede regulert inn gode ferdselsårer på både på sør- og østsiden av felt KF2, og det er plass til ytterligere ferdselsårer på vestsiden av den foreslåtte grønstrukturen. Formålet er med den foreslåtte grønstrukturen er som det fremgår av det siterte, kun å etablere en «buffer» mot travbanen.

Det er ikke behov for en slik buffer. Det kan eksempelvis være hensiktsmessig å få bygget et større atrium på KF2. Et slikt atrium, eller annen bebyggelse trukket opp mot travbanen, vil være skjermende for støy. En god utforming av de interne friområde fordrer at bebyggelsen legges lengst mot vest. Det sikrer bedre sol og lysforhold for resten av byggeområdet. Når det gjennom omfattende planprosesser, er åpnet opp for at det kan bli boliger i dette området, bør planen utformes slik at det oppnås størst mulig grad av fleksibilitet for de fremtidige beboerne. Et eksempel på et slikt vellykket atrium er på boligområdet vis å vis Tasta senter, i Tasta bydel.



Når byggeområdet krymper i forhold til allerede vedtatt detaljplan, mister Smedvig som nevnt betydelig fleksibilitet for å få til et godt prosjekt. Det er i notatet til styret, som ligger til grunn for tilleggshøringen (jfr. det som er sitert ovenfor) som nevnt ingen annen begrunnelse hvorfor det er behov for grønstruktur i medhold av § 12-5 nr. 3 på akkurat på dette stedet, bortsett fra at det skal være en buffer mot Forus

Travbane. Dette hensynet ivaretas som nevnt best ved at den fremtidige bebyggelsen i seg selv danner en buffer. Dette er et velkjent grep i andre sammenhenger, der bebyggelsen i seg selv fungerer som en støyskjerm mot en trafikkert veg.

Det bør være tilstrekkelig å beholde det arealet som allerede er avsatt til grønnsstruktur på Stavanger siden av kommunegrensen. Det vil i fremtiden være mulighet for gjennomgang gjennom felt KF2 til fots og sykkel.

4 FORHOLDET MELLOM EN VEDTATT IKDP OG VEDTATT DETALJPLAN 2009 119

Et av hovedargumentene i mitt brev datert 14.09.18, var at Smedvig gjennom en lang og omfattende planprosess, har benyttet betydelige ressurser, over en 10 års periode for å komme frem til en vedtatt detaljplan 2009 119. Selskapet har innrettet seg etter planen, og det var tatt konkrete skritt for å finne samarbeidspartene for å realisere det helt ferske detaljplanvedtaket.

Dersom forslaget til grønnsstruktur blir stående, har Smedvig i skrivende stund ikke oversikt over hva som blir konsekvensene.

Det er utfordrende å etablere bebyggelse med blandet formål. Det blir enda vanskeligere nå, når størrelsen på tomten krymper kraftig. Dersom høringsforslaget blir vedtatt, må det gjennomføres nok en planprosess, jfr. utkastet til planbestemmelser pkt. 5.4.2 hvor det heter

«Området skal planlegges for bolig/næring. Andel bolig avklares i planen»

Utkastet til bestemmelser kan ikke forstås annerledes enn at planmyndighetene mener at det nok en gang må gjennomføres en planprosess. Dette tar tid og koster ressurser, både økonomiske samt at det beslaglegger tid til internt personell nok en gang, bare få måneder etter at Smedvig innrettet seg etter at eiendommen var faktisk var ferdig regulert.

I tillegg kommer ressursene som planmyndighetene selv må bruke på en fornyet planprosess.

Med en begrunnelse på en linje, i en situasjon der det i realiteten ikke foreligger nye opplysninger i forhold til sist eiendommen 69/2340 var under grundig reguleringsmessig vurdering, er det eiendommelig at det som planmyndighetene aksepterte for noen måneder siden som en akseptabel løsning, ikke lenger er gangbart.

På bakgrunn av ovennevnte ber Forusholmen at grønnsstrukturen tas på 69/2340 tas av planen, og at dette arealet tilbakeføres til blandet formål, som resten av eiendommen. Det må også finne sted en opprydding i bestemmelsene til planen. I bestemmelsene pkt. 5.4.2 kan det enkelt tas inn at

«Vedtatt detaljplan 2009 119 gjelder for felt KF2»

Jeg ber om at dette blir gjort.

Med vennlig hilsen
Kluge Advokatfirma AS


Olav Todnem