



Dato: 08.03.2019

Vår ref.: pawa

Deres ref.: 16/00151-213

IKDP Forus
By- og samfunnsplanlegging

Postmottak.bos@stavanger.kommune.no

Dette brevet sendes kun digitalt.

INTERKOMMUNAL KOMMUNEDELPLAN FOR FORUS - TILLEGGSHØRING HØRINGSUTTALELSE FRA IKEA NORGE

Vi viser til utsendt nytt høringsforslag og kommer her med en uttalelse til denne.

IKEA

Vår visjon er å skape en bedre hverdag for de mange menneskene.

Det betyr blant annet at vi ønsker å være en god nabo ved å bygge opp under bysentra samt å legge til rette for at alle skal kunne besøke våre varehus. Våre varehus, inkludert uteområdene, er universelt utformet og lagt til rette for de som reiser kollektivt, sykler, går eller kjører bil.

PLANEN

Ut over vår høringsuttalelse datert 23.08.2018 (vedlagt) har vi følgende å bemerke til planen:

Vedrørende IKDP Forus sin bestemmelse 5.3 «Bestemmelser for handelsformål (pbl § 11.10 pkt 2)
a. For bestemmelsesområde H1 kan det etableres en enkelt større forretning med regionalt/ landsdelsbasert nedslagsfelt, som flyttes fra felt H3» samt plankartet til planen.

Vi setter pris på at bestemmelsen om at vi kan etablere oss på H1 videreføres. Men for IKEA sin del er det uakseptabelt at H3 omdefineres til næring og ikke handel. Dersom vår virksomhet skal fortsette på tomten, enten flyttingen skrinlegges eller blir ytterligere utsatt, må vi ha forutsigbarhet for videre drift ved eksisterende anlegg. Dette må inkludere muligheten for om- og tilbygg uten at vi må gjennom en ny reguleringsprosess, evt. at vi må søke dispensasjoner fra gjeldende planer.

Dersom/når vi flytter til H1 vil en omdefinering til næring medføre en vesentlig verdireduksjon av H3. Dagens anlegg er bygget for handelsvirksomhet og er ikke godt egnet til annen bruk. En evt. kjøper av anlegget vil enten måtte gjennomføre en vesentlig ombygging, eller, mest sannsynlig, måtte rive hele bygget. Det siste er ikke særlig bærekraftig.

Problemstillingen rundt «*hva gjør vi med eksisterende IKEA dersom de flytter*» har vært diskutert i flere omganger. Både ved reguleringen av forus Nord (endelig vedtatt i 2007 etter at IKEA ble trukket ut av planen) og ved rullering av kommuneplanens areadel i Stavanger. Det ble fremmet ønske/krav om at Sandnes kommune måtte sette i gang omregulering av H3-tomten for å sikre at det ikke ville være handel på tomten etter at IKEA flyttet. Dette gikk Sandnes kommune sterkt imot og nektet å etterkomme kravet. Kommunen var krystallklar på at rekkefølgebestemmelsene i en reguleringsplan eller planbestemmelsene i kommuneplanens arealdel ikke kan sette krav til annen kommune om omregulering av sine arealer.

Dette temaet ble tatt opp igjen under arbeidet med Regionalplan for Jæren 2013-2040. Denne planen ble vedtatt med en unntaksbestemmelse tilsvarende den over uten at det var forutsatt flytting fra H3 eller omdefinering av H3 til næringsområde.

Utdrag fra Regionalplan Jæren 2012-2040, Regional planbestemmelse 4.2:
Som unntak fra forbudet mot handelsetableringer utenfor områder avsatt til sentrumsformål åpnes det for at Sola, Sandnes og Stavanger kommuner i samarbeid kan avsette et område til formål handel på Forus felt C. Hensikten med unntaket er å gi mulighet for at det på dette området etableres en enkelt større

IKEA Eiendom Holding AS

Foretaksregisteret:
990 874 859

Postadresse:
Postboks 54, 1375 Billingstad

Besøksadresse:
Nesbruveien 42, 1396 Billingstad

Telefon:
915 02 340

Telefax:
66 98 51 50

handelsvirksomhet med regionalt/ landsdelsbasert nedslagsfelt, og uten at dette utvikler seg til et handelsområde med flere virksomheter.

Vi minner og om at under behandlingen av Regionplanen i Fylkestinget 11.06.2013 fremmet Pål Morten Borgli følgende forslag til endring som og ble vedtatt:

Tekstdel under senterstruktur og handel:

Siden Forus ikke er regnet som senter i planen, oppfordres kommunene Stavanger, Sandnes og Sola om å igangsette eget arbeid for en kommunedelplan for området Forus, som skal ivareta utvikling av næring, handel og bolig i området.

FORHOLDET TIL NY REGIONALPLAN

I ny Regionalplan for Jæren 2050 som nå er ute på høring viser man til IKDP Forus samtidig som man sier følgende på side 64:

Stadige endringer krever tettere samarbeid

En sentral utfordring som har fremkommet gjennom analysen er at variabler som konkurranse-situasjon, varedistribusjon, bransjens arbeidsplassutvikling og forbrukeradferd er i kontinuerlig bevegelse. Vurderingene blir dermed heftet med betydelig usikkerhet.

Med bakgrunn i usikkerheten i markedet vil vi anbefale at rammene endres gradvis og i tett dialog med bransjen. Vi foreslår at det opprettes en felles arbeidsgruppe med interesseorganisasjonene for varehandelsbransjen og sentrumsorganisasjoner slik at vi kan være proaktive i vårt framtidig tilretteleggingsarbeid.

På side 66 står følgende å lese:

Forus felt C og kjøpesentrene Kvadrat og Tvedtsenteret

Varehandelsvirksomhet er tillatt på Forus felt C og i kjøpesentrene Kvadrat og Tvedtsenteret slik det er dimensjonert og avgrenset i gjeldende reguleringsplan (pr. vedtaksdato for den regionale planen).

Her har man altså valgt å ikke sette som en forutsetning at IKEA flytter fra H3.

Regionalplanen legger opp til et samarbeid med blant annet næringslivet i et videre arbeid for å kartlegge og utrede store handelsenheter på Forus. Dette skal foregå i fase 2 av regionalplanarbeidet.

Side 67 i høringsutkastet til regionalplan:

Handlingsprogram

Tiltak	Når	Ansvar
Regionalt område for store handelsenheter på Forus I fase 2 av planarbeidet skal det utredes mulighet og virkning av etablering av store handelsenheter på Forus. Arbeidet skal; <ul style="list-style-type: none">• Kartlegge behov samt kapasitet og egnethet av eksisterende arealer og bygg.• Utrede aktuelle rammer for utvikling, blant annet lokalisering, størrelse, funksjoner, utforming og arkitektur og transportløsninger. Dette kan inkludere areal- og driftseffektive fellesløsninger knyttet til forhold som parkering, adkomst og hentepunkt. Løsningene skal ivareta hensyn til eksisterende by- og tettstedsentre, effektiv arealbruk og miljøvennlig transport, effektiv logistikk og regional verdiskapingsvevne. Arbeidet skal gjennomføres i samråd med Plansamarbeidet, sekretariat for IKDP Forus, Forus næringspark, Stavanger sentrum AS, Sandnes sentrum AS, Greater Stavanger, og Næringsforeningen.	Fase 2	Rfk
Opprette felles arbeidsgruppe med interesseorganisasjonene for varehandelsbransjen og sentrumsorganisasjoner	2020	Rfk



OPPSUMMERT

Med alt dette som bakgrunn mener vi at det å forutsette at H3 i framtiden ikke skal være regulert til handel er å foregripe begivenhetene. I tillegg vil det ha store konsekvenser for vår utvikling både dersom vi forblir på H3 og dersom vi flytter til H1. I det siste tilfellet vil det ha store økonomiske konsekvenser ved salg av eiendommen dersom formuleringen «*som flyttes fra felt H3*» ikke strykes fra bestemmelsen.

Med bakgrunn i de ovennevnte konsekvenser for IKEA anmoder vi på det sterkeste at punktet vedrørende omregulering av H3 strykes.

Mvh
IKEA Eiendom Holding AS

Pål Walberg
Sivilarkitekt MNAL
Prosjektutvikler IKEA Norge

Vedlegg: Uttalelse IKEA til IKDP Forus 23-08-2018

Kopi: Marit Sletteberg Storli, Stavanger kommune
Hans Inge Skadberg, varehussjef IKEA Forus

marit.sletteberg.storli@stavanger.kommune.no
hansinge.skadberg@ikea.com