

IKDP Forus

Sendt til:

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

Ansvarlig advokat:
Arne Oftedal

Vår ref.:
79725 501 AOF/AOF

Deres ref.:

Stavanger
11. mars 2019

Ad. tilleggshøring - IKDP - Forussletta Sør - Knoks Bildeler AS

Vi viser til korrespondanse med IKDP Forus. Vi mottok den 28. februar 2019 fra Anne Svihus i Sandnes kommune følgende foreløpige kommentarer til vårt høringsbrev på vegne av Knoks Bildeler AS av 20. september 2018:

"Under følger en kort og foreløpig oppsummering av deres merknad til hovedhøring; Interkommunal kommunedelplan for Forus 2019-2040.

Tilbakemeldingen er strukturert med utgangspunkt i kapittelinnstillingen i tilsendt høringsbrev datert 20. september 2018.

1.1 Politisk ønske om å beholde Knoksen som Norges fremste bilopphugger

Det er fortsatt mulig for Knoksen å være etablert på nåværende adresse. IKDP Forus har i arbeidet anbefalt løsninger som skal kunne ivareta dette ønsket og samtidig legge til rette for videreutvikling av tilstøtende områder i tråd med regionens mål om økt fortetting i sentrale områder tett opp mot Bussveien.

1.2 Adkomst med bil blir svekket

Det skal fortsatt være adkomst til eiendommene innenfor planområdet. Grønnstruktur skal kunne krysses for eksisterende adkomster til eiendommene.

1.3 Risiko for «nabo» konflikter

Minimum utnyttelsesgrad for næringsformål og kombinert formål i kjerneområde Forussletta sør er lavere enn i de andre kjerneområdene. Dette for å ivareta eksisterende virksomheter i best mulig grad, samt områdenes ulike karakter. I planarbeidet er det viktig å finne en god balanse mellom eksisterende virksomheters behov, men planen skal samtidig ha ambisjoner for fortetting og næringsutvikling. Det er et av hovedgrepene i planforslaget å lokalisere et av de fire kjerneområdene langs Forussletta, og at Kjerneområdene og områder tettest knyttet opp mot Bussvei (indre bussveisone) har høyest utnyttelse.

1.4 Ikke mulig å bygge ut uten å utløse formidable og svært kostbare rekkefølgekrav

Tilordning og kostnadsberegning av rekkefølgetiltak pågår frem til vedtak av planen. Konsulent har bistått med beregning av realistisk utbyggingsareal og kostnadsberegning av rekkefølgetiltak. Eventuelle justeringer vil følge av dette arbeidet.

2 Alternativ utnyttelse – TU bør økes til 350

Forslag om å endring av minimum og maksimum utnyttelsesgrad anbefales tilsvarende som til hovedhøring

3 *Forus vest – omdisponering av areal*

Eiendommen gnr 67 bnr 27 i Sandnes kommune anbefales ikke omdisponert fra formål LNF til næringsformål."

Vår klient er tilfreds med at Sandnes kommune er opptatt av å tilrettelegge for videre drift av Knoks Bildeler AS. Det er midlertid viktig at kommunen tar den praktiske konsekvensen av dette. I så måte opprettholdes våre innspill for å sikre at Knoksen kan videreføre sin drift på en optimal måte. Knoksen er avhengig av god / optimal adkomst med bil. Det er uklart hvordan dette skal løses i praksis. Knoksen ser videre behov for å kunne utvikle sin drift videre, noe som synes krevende slik planforslaget står.

Fortsatt svært kostbare rekkefølgekrav kombinert med høye priser på grunnverv for å realisere disse vil i praksis stenge for en fornuftig fremtidig utvidelse av bygningsmassen hos Knoksen, fordi dette kan bli uforholdsmessig kostbart. Selv om noen elementer synes å være fjernet i det modifiserte planforslaget for Forus, står det fortsatt igjen kostbare rekkefølgekrav, bla. ved området Stokkamyr (ved Weatherford mv.).

Videre er det en inkonsekvens i det som gis av tilbakemelding fra kommunen, fordi kommunen i praksis ikke vil ta de plangrep som skal til for at Knoksen – hvis det tvinger seg frem – kan flytte sin virksomhet og samtidig finansiere en slik flytting til annen lokasjon ved å realisere sine eiendommer på en økonomisk tilfredsstillende måte. Sagt med andre ord, utnyttelsesgraden – TU'en – mener vår klient må økes betydelig for eiendommen når nå planen revideres. Vi finner tilbakemeldingen fra administrasjonen foruroligende på dette punkt. Særlig sett i lys av uttalelser fra flere sentrale politikere – og som har gått i retning av at utnyttelsesgraden bør opp.

Som vi skriver i vårt opprinnelige høringsbrev, minimumsutnyttelsen bes reduseres for å gjøre det mulig å utvikle eiendommen videre på en økonomisk forsvarlig måte med *dagens drift*, mens maksimumsutnyttelsen bør økes betydelig. En TU på 400 % (minimum 350) mener vi vil være en realistisk og korrekt utnyttelse her like ved bussveien og innenfor et av de 4 kjerneområdene, altså som *alternativ anvendelse/transformasjon*. Det kan ikke være slik at kjerneområde på Sandnes-siden av Forussletta skal behandles mindre offensivt på dette punkt enn kjerneområdene på Stavanger-siden.

For å finansiere en evt. flytting av virksomheten til Knoksen på sikt er det viktig at dette kjerneområde like ved bussveien har relevant og stort nok utviklingspotensiale. Spesielt gjelder dette når rekkefølgekravene for området er beregnet til nærmere kr. 2.000 pr. m2 BRA (inkl. tomteerverv). Med en utnyttelse på til eksempel 350 % tilsvarer dette kr. 7 000 pr. m2 tomt. Uten en vesentlig høyere utnyttelsesgrad, kombinert med en vesentlig reduksjon i rekkefølgekostnadene enn forslaget legger opp til, vil det bli svært vanskelig og svært kostbart å få til en alternativ utnyttelse av eiendommen. Da formålet med planforslaget nettopp er å gjøre planen fremtidsrettet og formålstjenlig for utviklingen i næringsområde på Forus/Forussletta Sør, fordrer dette fortsatt behov for betydelige endringer.

Vi opprettholder for øvrig forslaget om at gnr. 67 bnr. 27 bør omdisponeres til næring/industriformål. Det vises for øvrig i sin helhet til vårt brev av 20. september 2018.

Med vennlig hilsen
Simonsen Vogt Wiig

Arne Oftedal
Partner - Advokat
aof@svw.no