

By og samfunnsplanlegging
Postboks 8001
4068 STAVANGER

Deres referanse:

Deres dato:

Vår referanse:
19-230

Vår dato
11.03.2019

Vår saksbehandler:
Stein Racin Grødem

Direkte telefon:
+47 92436228

Epost
srg@forus.no

Tilleggshøring - IKDP Forus

Forus Næringspark registrerer at noen av innspillene til første gangs høring er tatt til følge. Dette er en positiv utvikling som vi håper vil fortsette også etter tilleggshøringen slik at en til slutt sitter igjen med et planforslag som kan medvirke til at regionens viktigste næringsområde kan videreutvikles og styrkes.

Forus Næringspark har sammen med Næringsforeningens Ressursgruppe for Forus etter oppfordring fra styret for IKDP Forus utarbeidet et konkret forslag til endring av bestemmelser og plankart. Dette forslaget er lagt ut til høring sammen med det oppdaterte planforslaget. Da styret for IKDP Forus behandlet utleggelsen i møte den 31.01.2019 ble det bemerket at Ressursgruppens forslag ikke var begrunnet. Årsaken til at forslaget ikke var begrunnet var dels tidspress og dels det forhold at styret hadde etterlyst «*helt konkrete*» forslag. Styrets kommentar er tatt til etterretning og begrunnet forslag følger som vedlegg til og er en del av denne høringsuttalelse. Forslaget fra Ressursgruppen er også forsøkt oppdatert med de endringer som ble besluttet i møtet den 31.01.2019 der noen av de konkrete forslagene ble helt eller delvis imøtekommet.

Rekkefølgetiltak

I sin første høringsuttalelse har Forus Næringspark påpekt at det ikke var gitt nødvendig begrunnelse for rekkefølgetiltakene og at dette er en saksbehandlingsfeil.

IKDP Forus har laget et notat kalt «*Tilordning av rekkefølgetiltak*» datert 13.12.2018 revidert 24.01.2019. Her gis det en generell beskrivelse av hvilke mål en har for planen og rekkefølgebestemmelsene men det mangler fremdeles en konkret og individuell vurdering for hvert enkelt rekkefølgetiltak der det begrunnes hvorfor dette tiltaket avhjelper ulemper eller dekke behov som oppstår som følge av en utbygging.

Et godt eksempel på manglende begrunnelse er den såkalte Høyspentparken. Dette er rekkefølgetiltak nr. 29. Som begrunnelse er det anført følgende i notatet:

Tiltak nr. 29 er grønnstruktur i nordre del av «Høyspentparken» som utgjør grensen i delområdene som er benevnt med A og B. Tiltaket skal støtte opp om gang- og sykkelruten på samme strekning. Hensikten er å styrke attraktiviteten for gående og syklende på vei til og fra jobb i de to delområdene og kjerneområdene Koppholen og Kanalsletta. Tiltaket er derfor viktig for utviklingen av alle disse områdene og er tilordnet disse.

Hensikten med dette tiltaket er å gjøre det mer attraktivt å sykle til og fra jobb. I dag er det regulert inn en ca. 25 meter bred grønnstruktur delvis under og langs høyspentledningen i hovedsak på Næringsparkens eiendom. I eksisterende grønnstruktur er det regulert inn en gang/sykkelvei. Det foreslås nå å gjøre denne grønnstrukturen dobbelt så bred fra 25 til 50 meter.

Nordre del av Høyspentparken er ca. 1000 meter lang og med en breddeutvidelse på 25 meter vil det medgå 25 000 m² grunn til utvidelsen. Statens vegvesen kjøper denne type arealer til Bussveien for 3 500 pr. m². Med dette som grunnlag har grunnen til breddeutvidelsen en kostnad på 87,5 mill. Dette anslaget er trolig altfor lavt fordi mange eiendommer mister parkeringsplasser og uteområder som er nødvendige for driften av resten av eiendommene. Samlet kostnad til grunnerverv vil trolig koste langt over 100 mill. og i tillegg kommer kostnadene til opparbeidelse, drift og vedlikehold.

Noen av de åpenbare spørsmålene som står ubesvart er:

1. Kan det sannsynliggjøres at en breddeutvidelse under en høyspentledning vil føre til at flere sykler til jobb?
2. Hvor mange flere regner en med vil sykle til jobb som følge av breddeutvidelsen?
3. Hva er kost/nyttien ved dette tiltaket?

Kost/nytte vurderingen er en viktig del av begrunnelsen. Vi vil i denne sammenheng minne om pbl. [§ 3-1 tredje ledd](#) som har følgende ordlyd:

Planleggingen skal bygge på økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring og ikke være mer omfattende enn nødvendig.

Om denne bestemmelsen sies det følgende i [Ot.prp. nr. 32 \(2007-2008\)](#) på side 181:

Tredje ledd understreker at planleggingen ikke skal være mer omfattende enn nødvendig. Planlegging skal være et nyttig virkemiddel og ikke et mål i seg selv. Dette krever at den er realistisk i den forstand at den bygger på de reelle økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring.

De ovenfor nevnte mangler ved begrunnelsen finner en i de aller fleste rekkefølgetiltakene. Mangelfulle begrunnelser er en saksbehandlingsfeil men det er også et uttrykk for manglende forståelse for at aktørene på Forus ønsker en saklig begrunnelse for de kostnadene en blir pålagt.

I det konkrete eksempelet med Høyspentparken klarer ikke Næringsparken å se at breddeutvidelsen fra 25 til 50 meter vil føre til at flere vil sykle til jobb. Inntil det blir gitt en konkret og individuell begrunnelse som sannsynliggjør at breddeutvidelsen gir en trafikkøkning som kan forsvare kostnaden

med tiltaket bør dette utgå. Av samme grunn bør også øvrige rekkefølgetiltak utgå inntil det er gitt en konkret og individuell begrunnelse for disse.

I notatet «*Tilordning av rekkefølgetiltak*» blir det sagt at «*Forskning på økosystemtjenester i Nederland og Storbritannia viser at det finnes [betalingsvillighet for bedre bymiljø og bytrær](#). (Kilde: Norsk institutt for naturforskning). Det er grunn til å forvente at dette er generelle funn som også gjelder for virksomheter, ansatte og andre som ferdes på Forus*». Det er ikke tar med fra den nevnte forskningen er at det gjelder en investering i Oslo sentrum over 15 år der hver husstand er villig til å ta en årlig kostnad på kr. 333 som økning i kommuneskatten (alternativt ny bymiljøavgift eller økt renovasjonsavgift). Styret i Forus Næringspark har problemer med å se at denne forskningen kan brukes som begrunnelse for de kostnadene som planforslaget vil påføre planområdet. Det er også et problem at forskningsresultatene ukritisk overføres til Forus området uten å si noe om kostnadsnivå og finansieringsmåte.

Styret i Forus Næringspark mener at rekkefølgebestemmelsene er på et detaljnivå som vanskelig lar ser håndtere i en kommunedelplan. Rekkefølgebestemmelsene bør derfor utgå og erstattes av et krav om områderegulering etter pbl. § 12-2 for hver av delområdene A, B, C, D, E og kjerneområdene.

Kostnader

Det registreres at de foreslåtte kanalmiljøene/tverrsnittene nå er tatt ut. Kostnaden med å etablere disse tiltakene var svært høy og ville ha ført til at hele utviklingen på Forus stoppet opp dersom området selv skulle bære kostnadene med disse.

Det er også positivt at styret for IKDP Forus nå har vedtatt at «*anleggsbidrag til rekkefølgetiltak ikke skal overstige kostnader i andre relevante næringsområder*». Imidlertid savnes det her en definisjon av begrepet «*anleggsbidrag til rekkefølgetiltak*» og hva som menes med «*relevante næringsområder*».

Forus Næringspark legger i sin vurdering til grunn at en med «*anleggsbidrag til rekkefølgetiltak*» mener «*kostnadsbidrag til gjennomføring av en områdemodell*». Det er i dag etablert en områdemodell til å gjennomføre rekkefølgetiltak vedtatt i reguleringsplanene fra 2005 og Næringsparken forstår det slik at det er en slik modell som skal være grunnlaget for gjennomføringen av rekkefølgetiltak i IKDP Forus.

Videre legger Næringsparken til grunn at en med uttrykket «*relevante næringsområder*» mener «*sammenlignbare næringsområder*».

Forus Næringspark legger derfor til grunn at styret i IKDP Forus har ment at «*kostnadsbidrag til gjennomføring av en områdemodell for finansiering og gjennomføring av rekkefølgetiltak ikke skal overstige kostnader i andre sammenlignbare næringsområder*».

I vår region finnes det ikke andre næringsområder der rekkefølgetiltak finansieres og gjennomføres med en områdemodell. Det er etablert områdemodeller for Urban sjøfront i Stavanger, Sandnes sentrum og Sola sentrum. Disse modellene er etablert i sentrumsområder med en blandet arealbruk og utnyttelse som kan sammenlignes med kjerneområdene men som ikke kan sammenlignes med de

Øvrige områdene på Forus som er regulert til kombinasjonsformål og industri. Det er innenfor areal regulert til kombinasjonsformål og industri at en har det store utbyggingspotensialet på Forus.

Det er også slik at det totale kostnadsnivået på kombinasjonsformål og industriformål er langt høyere på Forus enn i sammenlignbare områder som Finnestad/Dusavik, Skurve, Orstad og Vagle/Forss Eikeland.

Planforslaget innebærer også at andre kostnader må bæres av grunneierne på Forus. Dette er kostnader med gjennomføring av plangrep som ikke er rekkefølgetiltak. Eksempel på dette er grøntstruktur og gang/sykkelveier langs og over eiendommer. Når en grunneier ønsker å gjøre noe med sin eiendom krever planforslaget at han utarbeider en reguleringsplan som er i samsvar med planforslaget. Det vil si at grøntstruktur og gang/sykkelvei må tas med i reguleringsplanen. For å gjennomføre planens intensjoner vil kommunen stille rekkefølgekrav om opparbeidelse av grøntstruktur og gang/sykkelveier eller så vil kommunen alternativt stille krav om opparbeidelse i byggesak etter pbl. § 18-1 og 18-2. Disse kostnadene vil være betydelige for de eiendommene som blir berørt.

Forus Næringspark mener at det totale kostnadsnivået på Forus er vesentlig høyere enn i sammenlignbare næringsområder i regionen. Planforslaget fra IKDP Forus vil føre til at kostnadsnivået på Forus kan bli betydelig høyere. Det er behov for en mer detaljert kalkyle av kostnadene med planforslaget. En slik kalkyle krever en detaljeringsgrad som best lar seg gjennomføre i en områderegulering. Rekkefølgebestemmelsene bør derfor utgå og erstattes av et krav om områderegulering etter pbl. § 12-2 for hver av delområdene A, B, C, D, E og kjerneområdene.

Grad av utnyttelse

I sin første høringsuttalelse påpekte Forus Næringspark at utnyttelsespotensialet ville bli vesentlig redusert i det første planforslaget i forhold til gjeldende regulering. Næringsparken stiller seg kritisk til den retorikken som brukes når en nå sier at det reviderte planforslaget øker utnyttelsen. En må da samtidig også presisere at denne økningen er i forhold til det første planforslaget som reduserte utnyttelsen vesentlig. Men fremdeles er utnyttelsen på Næringsparkens eiendommer lavere enn i gjeldende regulering. Da det fremdeles ikke er gitt noen konkret begrunnelse for hva en vil oppnå med denne reduksjonen vil Næringsparken slutte seg til oversendelsesforslaget som ble fremmet i IKDP Forus sitt styremøte den 31.02.2019 og som sier at: «*Det skal ikke foretas reduksjoner av utnyttelse av allerede godkjente reguleringsplaner*».

Planforslaget innebærer at det legges inn grønnstrukturer langs gang- og sykkelveier. Disse strukturene er i hovedsak lagt på privat grunn og fører til at utnyttelsen på gjenværende eiendommer blir redusert. Næringsparken foreslår derfor at der det legges inn grøntstruktur skal dette kompenseres ved økt utnyttelse på resteiendommene eller ved at grøntstrukturen skal være i privat eie.

Arealbruk

Plasskrevende handel

I sin første høringsuttalelse påpekte Næringsparken at arealbruken ble strammet inn ved at arealer for forretning/kontor ble fjernet og at muligheten for å drive med plasskrevende handel ble fjernet. Det registreres at det nå er presisert at en skal kunne drive med plasskrevende handel på Forus. Imidlertid vil Næringsparken gjøre planmyndigheten oppmerksom på at bestemmelsene om plasskrevende handel er ulik i de tre Forus kommunene. Næringsparken foreslår derfor et tillegg til bestemmelsenes pkt. 3.2 der det innføres en felles bestemmelse om plasskrevende handel for hele Forus. I samme bestemmelse foreslås det også at handel som tillates i medhold av regional planbestemmelse for handel skal tillates innenfor IKDP Forus.

Felt H2 – Tvedt kvartalet

I planbestemmelsenes pkt. 5.3 bkst. b) foreslås det at:

I felt H2 tillates det i tillegg til bestemmelser til næringsformål, inntil BRA 15 000 m² detaljhandelsareal totalt i henhold til reguleringsplan 1767 i Stavanger kommune.

I notat av 18 februar 2019 konkluderer advokatfirmaet Hjort med at:

Oppsummert er det vanskelig å se at begrensningen til 15 000 m² BRA er basert på en holdbar begrunnelse. Så lenge hensikten med kommunedelplanen er å videreføre eksisterende arealer for detaljhandel, er det vår oppfatning at bestemmelsene § 5.3 bokstav b bør angi en arealgrense 47 000 m² BRA.

Styret i Forus Næringspark slutter seg til denne konklusjonen og anbefaler at bestemmelsenes pkt. 5.3 angir en arealgrense på 47 000 m².

Det skal også nevnes at Næringsparken også støtter oversendelsesforslag til tillegg til bestemmelse 3.3 kontorandel: «*Det kan gjøres fravik i denne bestemmelsen i områder der det allerede er foretatt utbygging i området med større kontorandel*».

Parkering

I det første høringsutkastet ble det foreslått en parkeringsnorm på 0,3 p-plasser pr. 100 m² BRA. Det foreslås nå en parkeringsnorm på [0,5 eller 0,9] parkeringsplasser per. 100 m² BRA for alle typer formål utenom bolig. Forus Næringspark mener at planforslaget må fastsette en parkeringsnorm som tar høyde for det reelle behovet for parkering, og parkeringsnormen må være basert på at Forus er et område med liten grad av funksjonsblanding. Det blir da feil å sammenligne Forus med de etablerte sentrumsområdene som har en helt annen funksjonsblanding enn Forus.

Det synes også å ligge som en forutsetning at det er mulig å få til en sambruk av parkeringsplassene på Forus. Dette er en løsning som vanskelig lar seg gjennomføre. Tilgang på parkeringsplasser er i dag og i overskuelig fremtid et konkurransefortrinn som ingen huseiere vil gi fra seg til naboen som han konkurrerer med. Det forhold at det finnes tekniske løsninger som kan håndtere en slik deling betyr ikke at eierne av parkeringsplassene ønsker å benytte disse ordningene og dele parkeringsplassene med konkurrentene og dermed svekke sin egen konkurransevne.

Forus Næringspark mener at en må ha et todelt parkeringsregime med en fast norm på 0,9 parkeringsplass pr. 100 m² BRA og mulighet for ytterligere 1 midlertidig parkeringsplass pr. 100 m² BRA. for kontorarbeidsplasser i indre sone inntil Bussveien er ferdig utbygd. En slik løsning vil gjøre det mulig for nye kontorarbeidsplasser i kjerneområdene og indre sone å konkurrere med de etablerte kontorarbeidsplassene utenfor disse områdene.

Med vennlig hilsen

Bjørge Tysdal Moe
Styreleder

Vedlegg:

Forslag til korrigerede bestemmelser fra Næringsforeningens ressursgruppe for Forus
Notat til Alternativt plankart fra Næringsforeningens ressursgruppe for Forus
Alternativt plankart med logg