



**NÆRINGS
FORENINGEN**

Gir kraft til vekst

By og samfunnsplanlegging
Postboks 8001
4068 Stavanger

Stavanger 11.3.2019

Tilleggshøring - IKDP Forus

Næringsforeningen i Stavanger-regionen 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.

Næringsforeningen har sammen med Ressursgruppen 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 Næringsforeningen påpekt at det ikke var gitt nødvendig begrunnelse for rekkefølgetiltakene og at dette er en saksbehandlingsfeil. Advokatfirmaet Hjorth har på vegne av Seabrookers laget et notat datert 22.01.2019 der det sies at «*Vår konklusjon er at det kan settes spørsmålstegn ved den rettslige holdbarheten til flere av de rekkefølgebestemmelser som er foreslått, og at det under enhver omstendighet er mangler ved saksutredningen og begrunnelsen*». Dette notatet er oversendt til IKDP Forus.

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?

Den type 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 tiltakene en vil bli pålagt å bære kostnadene med.

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 en 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). Næringsforeningen 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.

Næringsforeningen 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»*.

Næringsforeningen i Stavanger-regionen 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 Næringsforeningen forstår det slik at det er en slik modell som skal være grunnlaget for gjennomføringen av rekkefølgetiltak i IKDP Forus.

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

Vi 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 ikke er sammenlignbar med Forus.

Formålet med en sammenligning er å se om det totale kostnadsnivået på Forus vil bli høyere/lavere enn kostnadsnivået i andre næringsområder. Næringsparkens selvkost for de siste tomtene på Forus vest er ca. kr. 2 000 pr. m² tomt. Bidrag til finansiering og gjennomføring av rekkefølgetiltak er kr. 639 pr. m² tomt (eks. mva.). I tillegg må det legges inn kr. 1 000 pr. m² tomt i pelekostnader. Den totale kostnaden for å gjøre en tomt byggeklar på Forus blir da kr. 3 639 pr. m² tomt. Dette er langt høyere enn hva som er kostnadsnivået i sammenlignbare næringsområder i regionen, f.eks. Dusavika/Finnestad, Skurve, Orstad og Vagle/Foss Eikeland hvor kostnaden ligger på kr. 500 til kr. 1 500 pr. m² tomt.

IKDP Forus har engasjert Asplan Viak til å lage en rapport kalt *«Beregning av realistisk utbyggingsareal for IKDP Forus»*. I denne rapporten legger en til grunn at rekkefølgetiltakene

i planforslaget vil ha en byggekostnad på kr. 414 662 281 (inkl. mva.). Videre legger en til grunn at det de neste 20 årene vil bli bygget 800 000 m² BRA. Det blir en kostnad på kr. 581 pr. m² BRA og med 150% TU blir det kr. 777 pr. m² tomt. Næringsforeningens innvending til denne rapporten er at den ikke tar med kostnadene til grunnerverv og tilpassinger i forbindelse med gjennomføring av rekkefølgetiltakene. Denne kostnaden antas å være minst like høy som byggekostnaden. Det vil si at rekkefølgekostnaden i planforslaget vil føre til at kostnadsnivået på Forus øker med ca. 1 500 pr. m² tomt fra kr. 3 639 til kr. 5 139.

Planforslaget innebærer også andre kostnader som 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.

Næringsforeningen mener at det totale kostnadsnivået på Forus er adskillig høyere enn i sammenlignbare næringsområder i regionen. Planforslaget fra IKDP Forus vil føre til at kostnadsnivået på Forus kan bli doblet. 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 vår første høringsuttalelse påpekte vi at utnyttelsespotensialet ville bli vesentlig redusert i det første planforslaget i forhold til gjeldende regulering. Næringsforeningen 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 lavere enn i gjeldende regulering. Da det fremdeles ikke er gitt noen konkret begrunnelse for hva en vil oppnå med denne reduksjonen vil Næringsforeningen slutte seg til oversendelsesforslaget som sier at: «*Det skal ikke foretas reduksjoner av utnyttelse av allerede godkjente reguleringsplaner*».

Arealbruk

Plasskrevende handel

I sin første høringsuttalelse påpekte Næringsforeningen 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 Næringsforeningen gjøre planmyndigheten oppmerksom på at bestemmelsene om plasskrevende handel er ulik i de tre Forus kommunene. Vi 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.

Bestemmelsene under § 5.3 b angir «*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*». Med denne formuleringen reduseres detaljhandelsareal med 68% i forhold til det som har blitt godkjent og etablert for området gjennom årenes løp, i sum 47.000 m² BRA, når sammenholdt med dagens gjeldende definisjon av detaljhandel.

Bakgrunnen for dette er at det i reguleringsplan 1767 fremkommer følgende formulering for området: «*Det tillates kun handel med tepper, møbler og hvitevarer. Innen felt A1, A2, A3, A4, A5 og A6 tillates detaljhandel eksklusiv tepper, møbler og hvitevarer, med totalt inntil 15.000 m² BRA salgsflate*». Videre står det i avsnitt med definisjoner på side 11: «*Detaljhandel i bestemmelsene angår handel med varer som ikke omfattes av varegrupper som «møbler, tepper og hvitevarer eller plasskrevende varer som biler og motorkjøretøy, båter og båtutstyr, landbruksmaskiner, trelast og byggevarer*»

Tvedt Senteret AS leier ut til en rekke virksomheter innenfor bransjene «tepper, møbler og hvitevarer» i tillegg til annen detaljhandel. I tidligere definisjoner av detaljhandelsareal var heller ikke fellesrom, personalrom, lager, kontorer osv. medregnet i areal for detaljhandel.

I planbestemmelsene til IKDP Forus fremkommer følgende definisjon av detaljhandel i §2.9 d, nr. 5 «*Bruksareal (BRA) til detaljhandel defineres som summen av salgsareal, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal. Areal til parkering og varelevering regnes ikke med i BRA til detaljhandel*»

Formuleringen i §5.3 b er dermed uriktig, da det fremkommer og kan tolkes som en sammenlignbar og direkte henvisning til gjeldende detaljregulering. Når definisjonen av detaljhandel er endret, og setning om at det tillates handel med tepper, møbler og hvitevarer er utelatt, blir dette ikke lenger sammenlignbart.

Dersom bestemmelsen i IKDP Forus blir vedtatt som fremlagt, vil det kunne føre til stans i utviklingsplan for eiendommen. Å få bekreftet dagens gjeldende handelsareal (47.000 kvm BRA) i henhold til dagens definisjon er nødvendig for å skape forutsigbarhet i arbeidet med utviklingen av eiendommen. Slik formuleringen er nå, vil utviklingen av eiendommen kreve nedleggelse av vesentlige deler av dagens virksomhet, som igjen vil kunne føre til at utvikling av eiendommen ikke blir regningssvarende.

Advokatfirmaet Hjort DA har foretatt en vurdering av denne problemstillingen. Vi viser til Notat fra Advokatfirmaet Hjort av 18. februar 2019 i vedlegg 1.

Under pkt. 2.5 på side 5 angis følgende: «*Dersom man leser reguleringsbestemmelsen i sammenheng er det klart at 15 000 m² BRA til annen detaljhandel enn tepper, møbler og hvitevarer kommer i tillegg til de opprinnelige arealene til de tre nevnte varegruppene. Etter vårt syn må det derfor være opplagt at reguleringsplan 1767 samlet sett angir 47 000 m² BRA til detaljhandel, det vil si handel med tepper, møbler, hvitevarer og andre detaljvarer*»

Under pkt. 2.5 på side 6 angis følgende: «*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 bestemmelsen i §5.3 bokstav b bør angi en arealgrense på 47 000 m2 BRA».

For øvrig vil vi vise til at Fylkesutvalget i.f.m. høring av plan 2579P for Tvedtkvartalet i møte 25.09.18 vedtok følgende: «Fylkesutvalget har ingen merknader til reguleringsplanen for Tvedt-kvartalet, med unntak av følgende: - Godkjente handelsarealer videreføres og kan flyttes innenfor reguleringsplanens grenser. Flytting av eksisterende handelsarealer kan bidra til å forsterke Koppholen kjerneområde på Forus. – Parkering skal legges inn i parkeringshus, slik som foreslått i reguleringsplanen».

Vi viser også til «Saksfremlegg til styret om tilleggshøring» hvor det i kapittel 4 vedr. § 5.3 b fremkommer anbefaling om å oppdatere rammen for detaljhandelsareal til 47.000 m2 BRA.

Vi ber om at bestemmelse § 5.3 b endres til «I felt H2 tillates det i tillegg til bestemmelser til næringsformål, inntil BRA 47 000 m2 detaljhandelsareal».

Vi 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. Næringsforeningen 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 konkurranseevne.

Næringsforeningen i Stavanger-regionen mener at en må ha et todelt parkeringsregime med en fast norm på f.eks. 1 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.

Stenging av Forusbeen og parkdrag sør for Tvedtkvartalet

I bestemmelsene under §1.6.1 er det skissert stenging av Forusbeen for trafikk mellom øst og vest i feltet rett sør for Tvedtkvartalet. Stenging av Forusbeen er begrunnet i at Forusbeen ikke kan krysse bussveien i treghetspunktet (krysset/rundkjøringen Traktorveien/Forusbeen/Åsenvegen), et ønske om å holde kjerneområdene bilfrie og at biltrafikken i området ikke skal øke.

I vårt forslag til plankart er det vist en løsning der trafikken i Forusbeen ledes over kanalen til krysset Traktorveien/Fabrikkveien og følger Traktorveien til treghetspunktet. Denne løsningen vil ivareta hensynet til en trygg kryssing av bussveien. Dersom det i fremtiden viser seg at gjennomgangstrafikken i Forusbeen øker, vil det være mulig å innføre andre tiltak for å minske attraktiviteten for ren gjennomkjøring eksempelvis ved å innføre redusert hastighet osv.

Tilgjengelighet for varelevering, næringstransport og biltrafikk fra overordnet vegnett til næringsseidommene i området vest for Svanholmen/Maskinveien blir vesentlig dårligere ved stenging av Forusbeen. For næringsdrivende vil redusert tilgjengelighet til overordnet vegnett ikke gjøre det mer attraktivt å etablere seg i kjerneområdene. Virksomheter som er avhengige av tilgang til vegnett, både for varelevering og kunder, vil i stedet ønske å etablere seg langs ringvegen. Dette gjelder spesielt for handel, som Tvedtsenteret baserer store deler av sin virksomhet på.

Argumentet om å stenge Forusbeen for trafikk for at dette skal gjøre kjerneområdene mer attraktive mener vi er feilslått. Vi mener at attraktive områder skapes av aktivitet og menneskers tilstedeværelse. Vei gjennom området vil sikre tilgangen for mange av de som skal bruke området, og dermed også sikre attraktivitet. Parkdraget som det er avsatt areal til sør for Tvedtkvartalet er så overdimensjonert at mennesker som jobber på Forus aldri vil kunne fylle det med aktivitet. Arealet er på det meste 90 meter bredt og om lag 600 meter langt. Til sammenligning er Torget i Stavanger sentrum ca. 70 x 100 meter. Torget ligger midt i Stavanger sentrum, men får likevel stadig kritikk for at det er «stort og øde». Et fem ganger så stort parkdrag forbeholdt gående og syklende på Forus mener vi vil kunne virke mot sin hensik, og vil ikke bidra til å skape attraktivitet. Det er heller ikke gitt noen holdbare argumenter fra IKDP Forus for at det foreligger betalingsvillighet hos brukere eller næringsliv for etablering av så massive grøntarealer på Forus.

Beregninger gjort av COWI viser at en 200 års flom ikke vil gå ut over kanalens bredder. Argumentet å bruke flomfare som begrunnelse for bredden av parkdrag fremstår derfor underlig, og lite relevant.

Vi har vedlagt plankartet som vi foreslår. Her vises parkdraget i en størrelse som vi mener er mer enn tilstrekkelig til å skape et attraktivt og grønt miljø for gående, syklende, og de som skal oppholde seg i området. Denne avgrensningen vil også sikre mulighet for en fornuftig utbygging sørover mot grøntdraget for Tvedtkvartalet, hvor det vil legges vekt på aktive fasader som skal være attraktive for brukerne og forbipasserende. Med IKDP Forus sitt forslag til plankart er muligheten for utbygging i denne retningen svært begrenset og et nybygg/påbygg foran eksisterende bebyggelse vil bli så smalt at en utbygging vanskelig kan bli regningsvarende.

Med vennlig hilsen

Harald Minge
Administrerende direktør
Næringsforeningen i Stavanger-regionen

Hans Inge Skadberg
leder
Ressursgruppen for Forus

Vedlegg:

Forslag til korrigerede bestemmelser
Notat til alternativt plankart
2 notat fra Advokatfirmaet Hjort