

IKDP Forus

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



SEABROKERS EIENDOM AS

Forusbeen 78,
N-4033 Stavanger, Norway
Telephone: +47 51 80 00 00

Company Reg.: NO 987 269 715 MVA
Internet: www.seabrokers-group.com

Stavanger, 11.03.2019

IKDP Forus, Høringsuttalelse til tilleggshøring fra Seabrokers Group

Om avsender

Seabrokers Group er et konsern med en rekke ulike forretningsområder. Vi er sterkt knyttet til Forus på flere måter. Konserne har flere virksomheter med sitt daglige virke på Forus. Arbeidstakerne spenner fra skipsmeglere og økonomer til verkstedarbeidere og maskinførere i entreprenørdelen av virksomheten. Vi ser Forus fra et brukerperspektiv, men kanskje sterkest fra vår posisjon som eiendomsbesitter og -utvikler. Vi har pt. 240.000 kvm tomt på Forus vest. Her har vi siden 2005 investert i å utvikle moderne arbeidsmiljøer, totalt besitter vi i dag ca. 200.000 kvm næringsbygg med 6.000 arbeidsplasser innenfor planområdet til IKDP. Anslått verdi på våre foruseiendommer er NOK 3,5 mrd. Basert på dagens reguleringsplan kan vi utvikle ytterligere ca. 100.000 kvm bygg på vår forusportefølje. Dette gjør interessen og bekymringen for høringsutkastet særlig stor. Høringsuttalelsen er fremsatt på vegne av hele Seabrokers Group.

Prosess

I lys av den massive og entydige respons som fulgte av første høringsrunde, hadde Seabrokers store forventninger til at prosjektgruppen ville starte med blanke ark, eller i det minste gjøre betydelige grep i sitt planarbeide. Med fasit i hånd kan vi konstatere at denne forventningen ikke på noe vis er innfridd. I tiden som er gått siden første høringsrunde har vi, sammen med Stavanger næringsforening, Forus Næringspark og flere private eiendomsbesittere, tatt initiativ til en dialog omkring planen og dens konsekvenser for aktiviteten på Forus.

Prosjektgruppen har stilt i flere møter og fått servert vårt budskap. Desto mer skuffende er det at man ikke synes å ha lyttet.

Vi setter nå vår lit til det politiske miljøet. Her ser vi tegn til at en del politikere er i ferd med å forstå hva som er i ferd med å skje, og ønsker å unngå et ettermæle som «de som slukket lyset på Forus.»

Tilleggshøring

I all hovedsak fastholder vi de innvendinger og oppfatninger som fremgår i vår høringsuttalelse av 14.09.2018, inntatt som bilag 1 til dette dokumentet.

Etter vår vurdering er endringene i det reviderte planforslaget av liten betydning i forhold til de innvendinger som er påpekt i første høringsrunde. Fortsatt er rekkefølgekravene blytunge, fortsatt er verdiforringelsen

stor, fortsatt er det en overdrevet og naiv holdning til parkering og fortsatt har man ikke presentert noen kostnadskonsekvenser.

Rettslig vurdering

Seabrokers har søkt bistand hos advokatfirmaet Hjort v/advokatene Frode A. Innjord og Jan G. Aanerud. Advokatene er ledende på rettsområdet, og har blitt bedt om å gi sin vurdering av hvorvidt planforslagets rekkefølgebestemmelser er lovlige. Betenkingen er alt oversendt til IKDP Forus dd.mm.2019, og inntas her som bilag 2.

Hjort uttaler her bl.a.:

«Vår konklusjon er at det kan settes spørsmålsteget ved den rettslige holdbarheten til flere av de rekkefølgebestemmelser som er foreslått, og at det under enhver omstendighet er mangler ved saksutredningen og begrunnelsen.»

Vi kan ikke se at den rettslige vurderingen hverken er imøtegått eller hensyntatt av IKDP Forus.

Konkrete innvendinger

Seabrokers Eiendom er representert i næringsforeningens ressursgruppe for Forus. Ressursgruppen har gjennom dialogen med IKDP utarbeidet et notat som peker på en del viktige konkrete endringer som er avgjørende å få innarbeidet. Notatet er her inntatt som bilag 3.

Så langt vi kan se av høringsdokumentene er det svært få av punktene i notatet som anbefales endret av IKDP. Vi fastholder innholdet i notatet i sin helhet. Dette er den edruelige versjonen av hva som må endres.

Ut over bilag 3, ser vi to vesentlige punkt som klart bør endres.

Foreslåtte planbestemmelse pkt. 3.3 gir svært dramatiske og urimelige utslag ved at det i realiteten blir forbud mot rene kontorbygg. Man må alltid ha 40% annet formål (industri/handel) uavhengig av hvilken leietaker man har knyttet til seg. Dette ligner et byggeforbud, eller i alle tilfeller en voldsom konkurransevridning. Ressursgruppens forslag forsøker å balansere noe, men etterlater en svært begrenset utnyttelsesmulighet og langt på vei en videreføring av skranken mot rene kontorbygg, selv i influensområdet.

Tilsvarende er vi kritiske til planforslagets pkt. 4.2 som skrinlegger kontorformål på eiendommer utenfor influensområdet.

For store deler av planområdet er kontorbygg det naturlige valget, særlig sett opp mot eksisterende bebyggelse.

For å belyse dette vil vi peke på to illustrerende eksempler fra vår egen portefølje:

1. *Vestre Svanholmen 16 (gnr 67, bnr 237 i Sandnes kommune) er en tomt på ca. 15000 kvm regulert til kontor/forretning/industri med en utnyttelsesgrad på 200%. Tomten ligger innenfor influensområdet, men brukes i dag utelukkende til parkeringsformål. Her ble det for få år siden rammesøkt et kontorbygg tett opp mot TU. Oljeprisfallet stoppet dette prosjektet inntil videre, men det er liten tvil om at tomten er best egnet for slikt formål. Planforslaget vil torpedere dette prosjektet. I dag kan tomten bebygges med ca. 30.000 kvm kontor. Med næringsforeningens forslag reduseres dette til ca. 9.000 kvm. Med andre ord forsvinner drøyt 2/3 av tomtens verdi. For denne tomten alene representerer planen et direkte verditap på ca. kr. 35.000.000,-. Tapt gevinst på fremtidig utvikling er vesentlig høyere, trolig et tresifret millionbeløp. .*

2. Vestre Svanholmen 10 (gnr 67, bnr 238 i Sandnes kommune) er en tilleggstomt til dagens Vestre Svanholmen 12, hvor operatørselskapet Vår Energi holder til. Tomten ligger like utenfor influensområdet, og har en utnyttelsesgrad på 150% med formål konto/forretning/industri. Tomten ligger midt i et etablert kontormiljø. Den er høyprofilert mot Forusbeen og har panorama golfbaneutsikt. Både størrelse og adkomst utelukker dessuten industri eller handel. Vi sitter med ferdige skisser på et tilbygg hvor leietaker i Vestre Svanholmen12 får løst sitt vekstbehov med utgangspunkt i dagens hovedkontor. Planforslaget gjør i praksis tomten verdiløs. Her vil verdiforringelsen som følge av planvedtaket være oppunder 20.000.000,-. Tap på fremtidig utvikling kommer også her i tillegg

Dette er kun 2 eksempler fra Seabrokers Eiendoms portefølje. Vårt netto verditap på tomteverdi alene vil trolig bli et tresifret millionbeløp.

Seabrokers har også søkt juridisk bistand for å vurdere lovligheten av hensynssone grønnstruktur H540_2. Hensynssonen deler vårt næringsområde i to og fremstår lite hensiktsmessig idet området er rikt på velholdte grøntarealer i dag, og dessuten grenser til golfbanen i vest.

Den rettslige vurderingen fremgår av notat fra advokatfirmaet Hjort inntatt her som bilag 4 (side 7 flg.) Her konkluderer Hjort slik:

«Basert på det ovennevnte, anser vi det som mest sannsynlig at sone H540_2 står uten nødvendig lovhjemmel.»

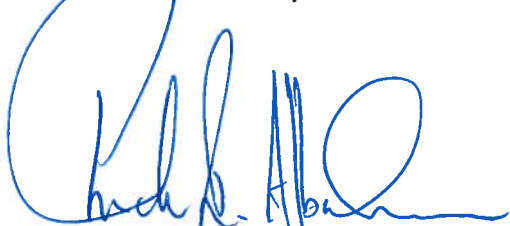
Forskjellsbehandling?

Endelig finner vi grunn til å flagge et spørsmål om forskjellsbehandling. Kun én tomtebesitter gav uttrykk for gjennomgående støtte til planforslaget ved forrige høring. Denne besitteren er i revidert planforslag «belønnet» med en av svært få (den eneste?) endringer på enkelttomter i revidert planforslag. Tomten med. gnr. 69 bnr. 2340 i Sandnes Kommune har blitt oppgradert fra en verdiløs grønnstruktur til et helt nytt kjerneområde KF2 med høy utnyttelse og ditto verdi for besitter. Hvilket signal gir dette? Vi skal være svært forsiktige med karakteristikk og beskyldninger, men synes i denne fasen at det også er på sin plass å sette lys på dette forholdet.

Vi ber IKDP Forus og dets styre igjen om å lytte til den massive kritikken. Forrige høringsrunde var tilnærmet unison. Dette er imidlertid ikke bildet politikerne i styret får presentert. I styremøter og i dialog med Forusinteressentene peker prosjektgruppen på at «Ingen har kommet med innvendinger mot planens grunnleggende forutsetninger.» Sist høringsrunde blir nærmest formidlet som en bekreftelse på et vellykket planarbeid. Sannheten er stikk motsatt. Planforslaget sprer frykt og begrenser allerede utvikling og verdier.

Seabrokers frykter en rekke søksmål i kjølvannet av et evt. vedtak av foreliggende planforslag. Skulle planen bli vedtatt slik den er i dag, er det nærliggende for Seabrokers Eiendom å ta initiativ til et gruppesøksmål for å få vedtaket omgjort og/eller begrense planens skadevirkninger. Vi har ikke finregnet på omfanget av et slikt gruppesøksmål, men det er åpenbart at det vil dreie seg om milliardbeløp.

Med vennlig hilsen
Seabrokers Group



Frode R Albretsen
Konserndirektør

Bilag 1:
Høringsuttalelse 14.09.2018

Bilag 2:
Notat fra Hjort advokatfirma av 22.01.2019

Bilag 3:
Notat fra Stavanger Næringsforening av 25.01.2019

Bilag 4:
Notat fra Hjort advokatfirma av 18.02.2019