

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, 29.01.2019

IKDP Forus, kontorandel og verdireduksjon

- Det vises til notatet «*Forslag til korrigerede bestemmelser fra Næringsforeningens ressursgruppe for Forus*» som dere mottok pr e-post 25.01.2019 fra Stavanger Næringsforening.

Seabrokers Eiendom er representert i næringsforeningens ressursgruppe for Forus. Vi stiller oss således i all hovedsak bak notatet. Vi ønsker likevel med denne henvendelsen å markere vår dissens på to vesentlige punkt.

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. Næringsforeningens justeringsforslag 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:

- 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. Både planforslaget og næringsforeningens korrigerede forslag 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.*

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 kontor/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. Vår Energi er i vekst og trenger lokaler. Vi sitter med ferdige skisser på et tilbygg hvor Vår Energi får løst sitt arealbehov med utgangspunkt i dagens hovedkontor. Planforslaget gjør i praksis tomten verdiløs. Vi merker oss at andre som har flagget interesse fra Vår Energi har fått særbehandling i foreliggende forslag.*

Planforslagets pkt 3.3 og 4.2 gir en voldsom verdiforringelse for besitterne, og bør fjernes fra planen i sin helhet. Vi kan ikke med vår beste vilje se hvordan disse bestemmelsene skal ivareta planens uttalte formål om å «Legge til rette for at Forus kan videreutvikle og styrke sin rolle som nasjonalt viktig næringsområde»

Vi mener å ha de aller fleste tomtebesittere i ryggen med denne anbefalingen. Om bestemmelsene blir stående er vi bekymret for et skred av dispensasjoner, søksmål og anklager om forskjellsbehandling.

Dette notatet er utelukkende en kommentar til innsendelsen fra Stavanger Næringsforening. Vi vil komme tilbake til disse og andre anførsler i den kommende høringsrunden.

Med vennlig hilsen

Seabrokers Eiendom AS



Rolf Aarhun
Daglig leder