

By- og samfunnsplanlegging
Postboks 8001
4068 Stavanger

Deres ref.:
IKDP Forus tilleggshøring

Vår ref.:
5185394/brev_IKDP Forus - uttalelse til tilleggshøring

Dato:
2019-03-08

► IKDP Forus - uttalelse til tilleggshøring

Norconsult AS gir på vegne av Stavanger Utvikling uttalelse til tilleggshøring av IKDP Forus.

Stavanger utvikling KF er grunneier, tilrettelegger og utbygger for Stavanger kommune. Selskapets hovedansvarsområder er å utvikle kommunens utbyggingsområder, -eiendommer og strategiske byutviklingsprosjekter, tilrettelegge for kommunale og offentlige utbyggingsbehov og bidra til tilrettelegging av offentlig infrastruktur.

1. Innledning

Ved offentlig ettersyn etter førstegangsbehandling ga Stavanger utvikling to høringsuttalelser; en med hovedfokus på tomtene som Stavanger utvikling disponerer i området ved travbanen, og en med hovedfokus på Sentrallagertomten. Sistnevnte inneholdt også en del generelle innspill og uttalelser til planen.

Følgende tema ble omtalt i høringsuttalelsene i høst:

1. Generell utvikling av Forus og kjerneområdene iht. IKDP Forus
 - a. Kunnskapsgrunnlag og lokal forankring – behov for medvirkning fra det lokale næringslivet og aktører på Forus
 - b. IKDP Forus' funksjon i planperioden – omstilling, fleksibilitet i planen og fokus på strategier og handlingsdel
 - c. Urbanitet, kvaliteter for næringslivet og funksjonsblanding for å skape attraktive kjerneområder
2. Utvikling av Sentrallagertomten
 - a. Planens handlingsdel, med fokus på strategi for relokalisering av Renovasjonen IKS
 - b. Plankrav for utvikling av Sentrallagertomten og stenging av Forusbeen
 - c. Detaljeringsgrad, rammer og behov for fleksibilitet i IKDP Forus
 - d. Dispensasjonsbehandling, særlig sett opp mot detaljeringsgrad i planen
 - e. Finansiering av rekkefølgetiltak
3. Stavanger utvikling sine tomter ved travbanen. Behov for forutsigbarhet for travbanen, og muligheter for næringsutvikling i området øst for travbanen.

Vi registrerer at flere av innspillene som ble gitt til høringen i høst er tatt hensyn til. Dette ser vi positivt på, og vår vurdering er at endringene vil gjøre det enklere å få til en god utvikling av Forus i planperioden.

Stavanger utvikling har ikke endret synspunkt siden de forrige høringsuttalelsene, og vil derfor gjerne benytte den anledningen som tilleggshøringen gir, til å utdype noen av synspunktene som ikke har medført endringer i planen.

2. Generell utvikling av Forus og kjerneområdene iht. IKDP Forus

Etter høringsperioden i høst ser det ut til å ha vært en noe større grad av dialog mellom prosjektadministrasjonen og næringslivet, med tanke på å kunne vedta en plan som på best mulig måte ivaretar interesser for både næringsutvikling og øvrig by- og samfunnsutvikling.

Forenkling av planen og endring av plankrav og rekkefølgekrav for stenging av Forusbeen oppfattes som et svar på innspill om at planen må fungere som et verktøy for omstrukturering av Forus over hele planperioden. Det oppfordres til å jobbe videre med strategier og handlingsdel, for å legge til rette for en ønsket utvikling på Forus.

3. Utvikling av Sentrallagertomten

I uttalelse ved offentlig ettersyn i høst, ble denne figuren benyttet som utgangspunkt for innspill som gikk på utvikling av Sentrallagertomten konkret. For punkt 2 og 3 er våre innspill langt på vei tatt hensyn til i nytt forslag til plan.

1. Relokalisering av Renovasjonen IKS

- Utvikling av Sentrallagertomten kan ikke skje før Renovasjonen IKS har flyttet til en ny egnet tomt

2. Avvente felles plan for stenging av Forusbeen, parkdraget og urban akse + Forusbeen stenges

- Vanskelig å få til engasjement og igangsetting av felles plan for et område av denne størrelsen

3. Utarbeide reguleringsplan for Sentrallagertomten

- Mange krav og rammer som skal oppfylles vil gjøre det vanskelig å utarbeide reguleringsplan i tråd med IKDP Forus

4. Søke dispensasjon fra krav i IKDP som ikke oppfylles?

- Saksbehandling i tre kommuner, tidkrevende og tungvint prosess

5. Finansiering av utbygging og rekkefølgetiltak

- Høye kostnader for rekkefølgetiltak kan medføre at utbygging ikke vurderes som regningssvarende

3.1 Relokalisering av Renovasjonen IKS og planens handlingsdel

Planen er blitt forenklet, både på kart og i bestemmelser, og tunge plankrav og rekkefølgekrav som tidligere lå som forutsetning for utvikling av kjerneområdet Koppholen og Sentrallagertomten er endret. Med disse endringene vurderes det som enklere å få til en utvikling av kjerneområdet og Sentrallagertomten, som er i tråd med IKDP Forus.

Vi vil likevel igjen peke på det som oppfattes som den første viktige milepælen for utvikling av Sentrallagertomten; nemlig relokalisering av Renovasjonen IKS. Renovasjonen IKS er en viktig del av den offentlige infrastrukturen og kommunenes tjenestetilbud til sine innbyggere. Virksomheten har mange hensyn å ta, både til logistikk, miljø og økonomi, og er ikke nødvendigvis like enkel å flytte på som en hvilken som helst bedrift. Gjennom arbeidet med IKDP Forus er det gitt konkrete innspill til ny tomt for Renovasjonen IKS som ikke er innarbeidet i planen. Den foreslåtte tomten vil være gunstig på grunn av sin sentrale plassering, noe som forenkler logistikken for Renovasjonen IKS, og samtidig gir både økonomiske og miljømessige fordeler. I tillegg gir den foreslåtte plasseringen gode muligheter for utvikling av en næringsklynge basert på sirkulær økonomi. Etablering av en slik næringsklynge på Forus, bygger opp om IKDP Forus' målsetning om å tilrettelegge for næringsutvikling i området.

Renovasjonen IKS har forsøkt å finne alternative tomter på Forus uten å lykkes. Alternativet er en relokalisering til mindre sentrale deler av regionen, men denne løsningen oppfattes som lite gunstig både for miljø og samfunnsøkonomi. Dersom ikke Renovasjonen IKS relokaliseres, vil det heller ikke være mulig å få til en transformasjon av Sentrallagertomten.

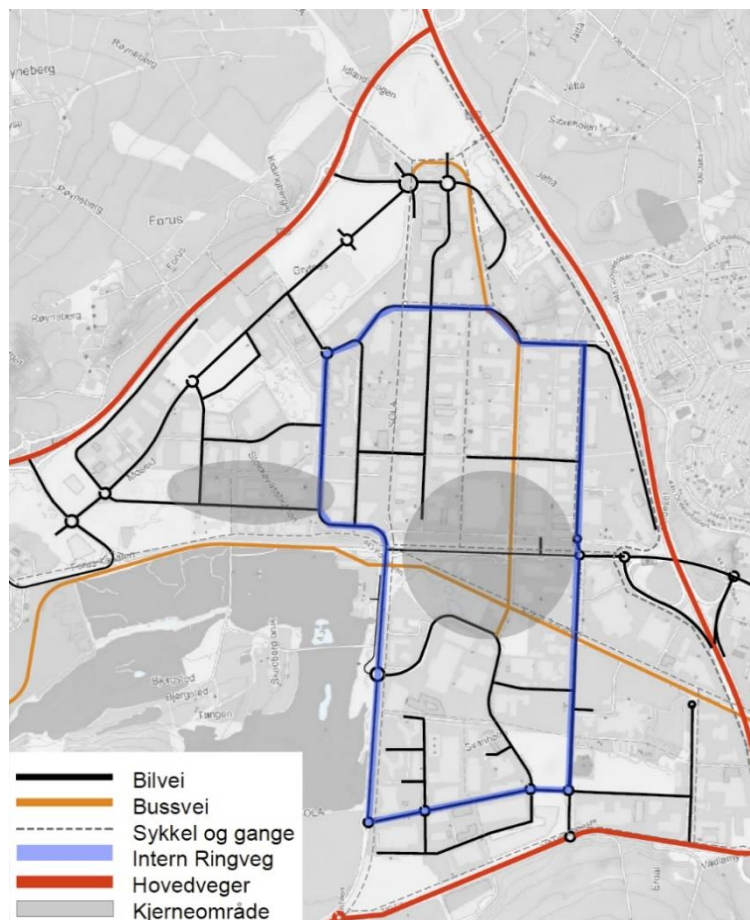
Samfunnsdel og handlingsdel er ikke del av planens juridiske dokument, og er derfor heller ikke lagt ut til ny begrenset høring. Fram mot vedtak av planen vil vi igjen oppfordre prosjektadministrasjonen til å arbeide med planens handlingsdel for å legge strategier for relokalisering av Renovasjonen IKS. Prosjektadministrasjonen skriver i sin begrunnelse for rekkefølgetiltak (notat lagt ved til tilleggshøring) at det vil ligge en betydelig innsats fra det offentlige til grunn for utvikling i området. Denne innsatsen bør tydeliggjøres i planens handlingsdel. Vi ser det som nødvendig å konkretisere hvilke aktører som skal involveres og hvilken innsats disse skal bidra med, blant annet i problemstillingen knyttet til relokalisering av Renovasjonen IKS.

3.2 Plankrav og stenging av Forusbeen

Stenging av Forusbeen er ikke lenger et rekkefølgekrav for utvikling av byggeområder i kjerneområdet Koppholen, og kravet om felles plan er ikke lenger knyttet til utvikling av byggeområder. Videre er stenging av Forusbeen nå styrt av rekkefølgekrav, og på denne måten skjøvet utover i tid. Dette er positivt, og gir bedre muligheter for en gradvis omstilling og utvikling av området.

Vi savner likevel en bredere vurdering av konsekvensene ved stenging av Forusbeen. I høringsuttalelse til offentlig ettersyn etterlyste vi en vurdering av konsekvensene for næringslivet og utviklingen av kjerneområdet Koppholen. Dette er ikke gjort. Som begrunnelse for at det ikke er behov for ytterligere vurderinger, pekes det på at næringslivet og områdets brukere er nødt til å omstille seg og tilpasse seg en ny situasjon på Forus. En av hovedmålsetningene med IKDP Forus er å tilrettelegge for at Forus og regionen skal bli mer attraktivt for næringsutvikling. Med dette som bakgrunn, burde konsekvensene planens tiltak har for næringslivet være en selvsagt del av vurderingene. Planens måloppnåelse er 100% avhengig av at næringsliv og grunneiere i området lykkes – derfor må planens muligheter og konsekvenser belyses i større grad enn det som er gjort.

Et konkret innspill om å se på alternativ tilknytning av den indre ringvegen til overordnet vegnett i sør er ikke vurdert nærmere. Dette er begrunnet med at en viktig lenke i overordnet samleveg fjernes. Det kan diskuteres om Forusbeene har en like overordnet funksjon dersom mulighetene for gjennomkjøring i øst-vest retning reduseres. Tilkobling av ringvegen til overordnet vegnett vil dessuten fortsatt være tilstede i Svanholmen, i et punkt som ligger nærmere E39 og dermed de største trafikkmengdene, enn den sørlige delen av Forusbeene. Vi ber igjen om at det gjøres en vurdering av dette alternativet, for å se om det kan gi ønsket effekt med tanke på trafikkreduksjon gjennom kjerneområdet Koppholen, uten at de vestlige delene av kjerneområdet må avskjæres fra sin nærmeste tilkobling til overordnet vegnett.



Figur 1 Illustrasjon fra høringsuttalelse ved offentlig ettersyn høsten 2018.

3.3 og 4. Detaljeringsgrad og dispensasjonsbehandling

Vi ser at tilnærmet samtlige innspill som ble gitt med tanke på forenkling av planens bestemmelser og krav til utvikling av Sentrallagertomten er etterkommet i det endrede planforslaget. Dette ser vi som svært positivt.

Gjennom forenklingene som er gjort i planen, vurderes også behovet for dispensasjoner fra IKDP Forus å være redusert. Likevel vil vi igjen peke på det problematiske ved bestemmelsen om at «I plansaker der en kommune vurderer avvik fra IKDP Forus, sendes planen på høring til de to andre kommunene. Avvik tillates dersom nabokommunene gir tilslutning til saken.»

Prosjektadministrasjonen påpeker at planer innenfor IKDP Forus' planområde allerede sendes på høring til nabokommunene. Det problematiske med bestemmelsen er ikke de andre kommunenes rett til å uttale seg til saken, men at man ved den benyttede formuleringen legger opp til at nabokommunene kan hindre vedtak av en plan selv om kommunen med planmyndighet for saken er positivt innstilt. Hvordan eventuelle uenigheter skal løses, er ikke beskrevet eller avklart i bestemmelsen.

Nabokommunene har uansett innsigelsesrett etter plan- og bygningsloven for spørsmål som er av «vesentlig betydning for kommunens innbyggere, for næringslivet eller natur- eller kulturmiljøet i kommunen, eller for kommunens egen virksomhet eller planlegging.» Dersom det er dette som siktes til i bestemmelsene til IKDP Forus, er bestemmelsen overflødig. Dersom man mener at nabokommunene skal kunne hindre vedtak av planer med bakgrunn i andre vurderinger, vil dette være i strid med plan- og bygningsloven.

3.5 Finansiering og rekkefølgebestemmelser

Listen med rekkefølgetiltak i planen er gjennomgått og forenklet. Dette ser vi positivt på, da det er viktig å sikre planens gjennomførbarhet med tanke på kostnader som pålegges utbyggere i området. Disse må være på et nivå som gjør at utbygger vurderer det som regningsssvarende å bygge ut på Forus.

Det pågår også ytterligere arbeid med kostnadsberegning av planens rekkefølgetiltak, samt en vurdering av utbyggingspotensialet i planperioden. Stavanger utvikling mener at dette arbeidet burde vært klar før tilleggshøring av planen. Rekkefølgetiltakene og kostnader knyttet til disse var et viktig tema både for Stavanger utvikling og andre aktører ved høringen i høst. Når disse vurderingene ikke foreligger per nå, er det vanskelig å gi en ny uttalelse til temaet.

4. Stavanger utviklings tomter ved travbanen

Det vises til høringsuttalelse til offentlig ettersyn høsten 2018.

Prosjektadministrasjonen har påpekt at disponering av deler av travbanens areal til grønstruktur, ikke er til hinder for travbanens videre drift i området.

Når det gjelder formål for de øvrige tomtene som Stavanger utvikling disponerer i området, mener vi fortsatt at en utvikling av hele eller deler av disse tomtene vil være positivt for å bygge opp under Bussveiens kundegrunnlag. Dette forholdet forsterkes ytterligere av at det i nytt forslag til IKDP Forus er gjort en differensiering mellom indre og ytre Bussveisone. Tomtene ved travbanen ligger innenfor indre Bussveisone, hvor det nå tillates utnyttelse inntil 190 %.

Med vennlig hilsen
Norconsult AS

Marita Skorpe

Marita Skorpe