

By- og samfunnsutvikling
Postboks 8001
Stavanger

Deres ref.:
Marit Sletteberg Storli

Vår ref.:
/brev_Uttalelse til tillegg

Dato:
2019-03-11

► Uttalelse til tilleggshøring av IKDP Forus

Sunde Estate er eier og utleier av Maskinveien 2 og 4. Tomtene er i dag utleid til blant annet Jernia, Jysk og Fasadeprodukter, og inneholde også mindre kontorer og industri. Maskinveien 2 og 4 er i revidert planforslag for IKDP Forus vist som næringsbebyggelse. Tomtene er omfattet av bestemmelsesområde H2, med tilleggsbestemmelser for etablering av detaljhandel. Ved førstegangsbehandling av planen lå tomtene delvis innenfor kjerneområdet Koppholen, men avgrensingen av kjerneområdet er justert i revidert planforslag, slik at tomtene nå ligger utenfor kjerneområdet.

Sunde Estate har sammen med Forus Næringspark, Tvedt senteret AS og HABI as utarbeidet forslag til reguleringsplan for Tvedtkvartalet (plan 2579 P). Reguleringsplanen baserer seg på et grundig visjonsarbeid, og gjennom arbeidet har de fire aktørene sammen fokusert på å fastlegge strategier for framtidig utvikling av Tvedtkvartalet som et sentralt sted på Forus, med et mangfold av tilbud og aktiviteter.

For Sunde Estate er det viktig å i fremtiden ha mulighet for å tilpasse sine lokaler til både senter/forretning og kontor for å være en så attraktiv utleier som mulig. Vi ber derfor om at avgrensning av kjerneområdet justeres slik at de deler av tomtene som tidligere inngikk i kjerneområdet Koppholen igjen inkluderes i kjerneområdet. Ettersom Sunde Estate leier ut forretningslokaler er det også viktig at mengden tillatt detaljhandel justeres slik at den er i tråd med dagens situasjon og definisjonene av handelsareal som benyttes i IKDP Forus og gjeldende kommuneplan. Videre er adkomstforhold og parkering viktige tema for Sunde Estate.

Innledning

Ved offentlig ettersyn etter førstegangsbehandling ga Sunde Estate høringsuttalelse til planforslaget hvor følgende hovedtema ble omtalt:

1. Vegsystem
2. Parkering
3. Formål etter pbl og etablering av detaljhandel
4. Grad av utnytting
5. Behandling av dispensasjoner fra IKDP Forus
6. Rekkefølgetiltak

Vi registrerer at noen av innspillene som ble gitt til høringen i høst er tatt hensyn til. Dette ser vi positivt på, og vi håper at denne utviklingen vil fortsette også etter tilleggshøringen slik at man til slutt sitter igjen med et planforslag som kan medvirke til at regionens viktigste næringsområde kan videreutvikles og styrkes.

Vi mener det er viktig for gjennomføring av framtidige reguleringsplaner og byggetiltak i planområdet at plankartet og bestemmelsene er tydelige med minst mulig rom for tolkning. Etter revisjon av planforslaget ser

vi at både plankartet og bestemmelsene er blitt tydeligere når det gjelder forhold som for eksempel trafikksystem, parkering og etablering av adkomst- og logistikkfunksjoner. Dette ser vi positivt på.

Sunde Estate registrerer også at en del av innspillene vi hadde ved høring etter førstegangsbehandling *ikke* har medført endringer. Vi vil derfor gjerne benytte den anledningen som tilleggshøringen gir, til å utdype noen av synspunktene som ikke har medført endringer i planen. Vi håper at prosjektgruppen for IKDP Forus vil vurdere disse på nytt før endelig vedtak av planen.

Som vi påpekte ved høring etter førstegangsbehandling er det for oss og våre leietakere essensielt at vi kan tilby:

- Gode muligheter for allsidige bygg med en miks av virksomhetstyper
- Tilstrekkelig parkeringsdekning og nærhet til parkeringsplasser
- God adkomst fra overordnet vegnett, både for varelevering, leietakere og kunder
- Nærhet til Bussveien og gang- og sykkelløsninger

Våre største bekymringer med tanke på det forslaget som nå er til høring er at våre tomter ikke lenger er inkludert i kjerneområdet Koppholen, og at bredde på grøntdraget langs Foruskanalen samt adkomst til kjerneområdet Koppholen spiser av vår tomt. Disse forholdene påvirker våre tomter i svært negativ retning.

Ved førstegangsbehandling av planen sommeren 2018, var deler av våre tomter innlemmet i kjerneområdet Koppholen. Nå ved tilleggshøringen er tomtene tatt ut av kjerneområdet, slik at våre utviklingsmuligheter, sammenlignet med planforslaget til førstegangsbehandling, er sterkt begrenset. Vi kan ikke se at det er kommet innspill gjennom den forrige høringsperioden som har pekt på et behov for denne endringen i avgrensning av kjerneområdet, og er derfor svært overrasket over at vi nå ikke lenger anses som en del av Koppholen kjerneområde.

Bredden på grøntdraget langs Foruskanalen samt adkomst til kjerneområdet Koppholen over våre tomter beslaglegger store deler av våre parkeringsplasser, og reduserer mulighetene våre for å utvide våre bygg. I vårt forslag til reguleringsplan for Tvedtkvartalet er et av hovedpoengene nettopp å tilrettelegge for en utvidelse mot parkdraget, for på denne måten å skape åpne og attraktive fasader som kan bidra til å trekke folk til området.

Slik forslaget til IKDP Forus ser ut nå, gjøres inngrep i våre eiendommer som vil medføre reduksjon i verdi og i tilgjengelig areal for utbygging. Dersom planen blir vedtatt slik den foreligger nå, vil vi i det videre benytte tilgjengelige virkemidler for å kreve kompensasjon for dette.

1. Avgrensning av kjerneområdet Koppholen og arealbruk

I planforslaget som nå er til ny begrenset høring er avgrensning av kjerneområdet Koppholen endret. Deler av Sunde Estate sine tomter var tidligere del av kjerneområdet Koppholen, men våre arealer ligger nå utenfor kjerneområdet. Dette har stor betydning for hvordan våre tomter kan utvikles, og hvilke virksomheter som kan etablere seg hos oss.

For områder avsatt til næringsbebyggelse utenfor kjerneområdene tillates kun virksomheter som driver med industri. Virksomheter med inntil 60 % kontorandel kan tillates, men rene kontorvirksomheter tillates ikke, da bestemmelsene krever at kontorbygg kun kan oppføres som supplement til industri-/lagerbygg på samme tomt. Dette er sterkt begrensende for hvilke virksomheter som kan etableres innenfor våre eiendommer. I dag driver vi blant annet utleie til rene kontorvirksomheter, og endringen medfører altså en massiv innskrenking i våre utviklingsmuligheter basert på den virksomhet som vi driver i dag.

For næringsformål innenfor kjerneområdene tillates rene kontorvirksomheter, og i tillegg tillates både bevertning og hotell. Vi har sammen med våre naboer Tvedt Senteret AS og HABI as, samt Forus Næringspark

utarbeidet detaljregulering for Tvedtkvartalet, som nettopp legger opp til en videreutvikling av våre tomter basert på den virksomheten vi driver i dag, men også en utvikling mot et mer urbant område med et bredt spekter av tilbud til områdets ansatte og besøkende. Ser man på utstrekning av kjerneområdet Koppholen på sørsiden av Forusbeen, strekker dette seg østover parallelt med våre tomter. For å ramme inn og skape forbindelser og aktivitet på tvers av Forusbeen mener vi at det rent geografisk også ville være logisk at våre tomter var del av kjerneområdet slik som til førstegangsbehandling av planen sommeren 2018.

I tillegg til at våre tomter nå er utelatt fra kjerneområdet, er arealer i tilknytning til våre tomter som ved høring i fjor var vist som næringsformål, nå vist som vegareal for adkomst til feltene KJ2B og KJ2C innenfor kjerneområdet Koppholen. Det nye planforslaget innebærer altså både en innskrenking i tilgjengelig utbyggingsareal og i tillatte formål for våre tomter.

Vi ber derfor om at avgrensning av kjerneområdet justeres slik at de deler av våre tomter som ved førstegangsbehandling av IKDP Forus lå innenfor kjerneområdet Koppholen, fortsatt ligger innenfor kjerneområdet. Vi ber videre om at våre tomter innenfor denne avgrensningen vises som kombinert formål, i tråd med våre intensjoner i detaljregulering for Tvedtkvartalet. I tillegg må bestemmelse om kontorandel for områder utenfor kjerneområdet knyttes til felt, og ikke til virksomhet. Adkomst til feltene KJ2B og KJ2C burde etter vår mening løses fra sør og/eller nord, slik som vist i vårt forslag til detaljregulering for Tvedtkvartalet.

1.2. Handel

Våre tomter er omfattet av bestemmelsesområde H2, med tilhørende bestemmelse:

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.

Vi viser til uttalelser til høring etter førstegangsbehandling, hvor det ble påpekt at tillatt mengde detaljhandel innenfor planområdet var for lav, sammenlignet med lovlig etablert handelsareal i området. Prosjektgruppen for IKDP Forus bekrefter i sin saksfremstilling til møte 31.01.2019 at handelsrammen bør gjennomgås og oppdateres iht. nye definisjoner og bestemmelser. Prosjektgruppen viser videre til ny Regionalplan og regional handelsanalyse. Innspillet er delvis tatt hensyn til ved at det er tilføyd en ny bestemmelse i § 5.7 om at handelsformål tillates i felt og med innhold som spesifiseres i planbestemmelse og retningslinjer i Regionalplan Jæren.

Vi mener at justeringene burde vært gjennomført i IKDP Forus, all den tid planen faktisk har bestemmelser om handel. Vi leier i dag blant annet ut lokaler til Jernia og Jysk som driver med detaljhandel. At våre leietakere har forutsigbarhet og vet at deres virksomhet er i tråd med gjeldende planer, er svært viktig både for oss og dem. I denne forbindelse viser vi også til detaljert og utfyllende gjennomgang av handelsrammen i høringsuttalelse fra Tvedt Senteret AS, og **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».**

1.3. Grad av utnyttning

Til høring etter førstegangsbehandling spilte vi inn at utnyttelse langs Bussveiens influensområde burde økes, slik at utnyttelse tilsvarer utnyttelse langs øvrige deler av Bussveien i de tre kommunene Stavanger, Sandnes og Sola. I nytt planforslag er maksimal utnyttelse i denne sonen økt fra 150 % til 190 %. Dette er fortsatt lavere enn i øvrige deler av Bussveiens influensområde, hvor maksimal utnyttelse er 200 – 250 %.

For våre tomter er utnyttelse dessuten redusert kraftig fra forrige planforslag når vi nå ikke lenger er del av kjerneområdet Koppholen.

Vi ber om at utnyttelse for våre tomter økes slik at den blir tilsvarende som for områder innenfor Bussveiens influensområde i øvrige deler av regionen.

2. Utvidelse av grøntdrag langs Foruskanalen og konsekvenser for adkomst og varelevering,

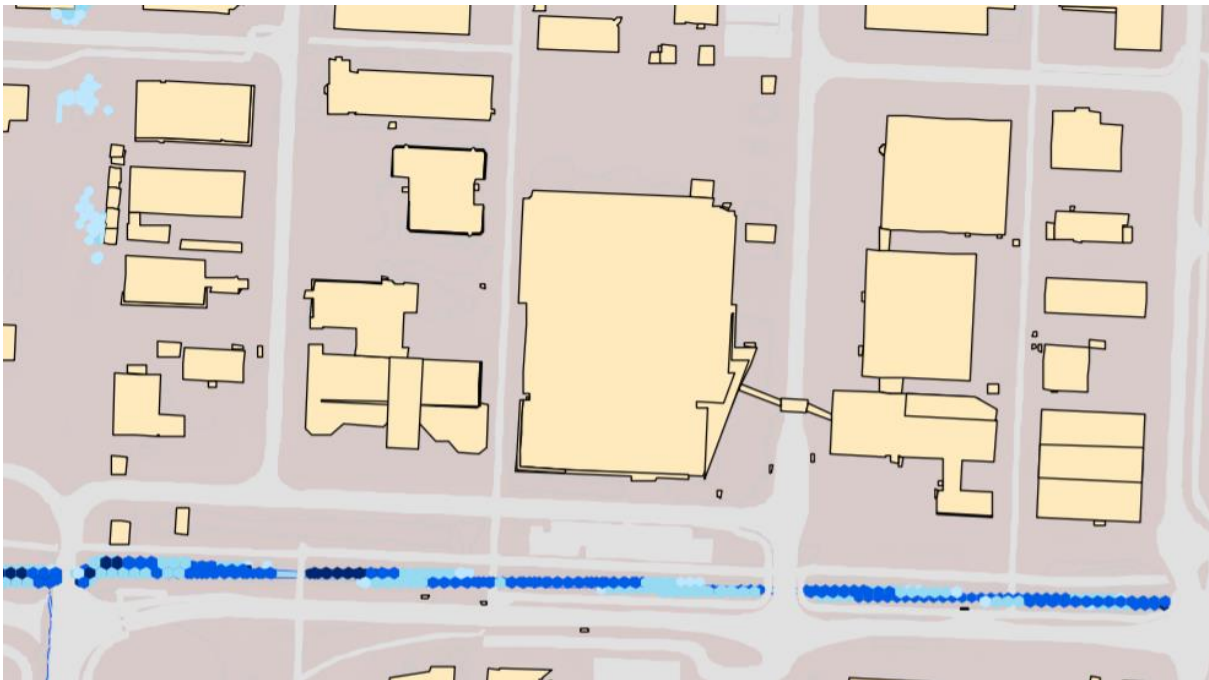
IKDP Forus foreslår utvidelse av grøntdrag langs Foruskanalen. I revidert planforslag er det også vist adkomst til feltet KJ2C over vår tomt. Disse tiltakene berører adkomst til vår varelevering, og vil beslaglegge det meste av det arealet vi i dag benytter til parkering.

I utklipp fra plankartet som foreslås av Næringsforeningens ressursgruppe, vist under pkt. 3.1 i dette dokumentet, vises parkdraget med en bredde vi mener er mer enn tilstrekkelige for å skape et attraktivt og grønt miljø for gående, syklende og de som skal oppholde seg i området. Dette samsvarer også med vårt innsendte forslag til reguleringsplan for Tvedtkvartalet. Denne avgrensningen vil også sikre mulighet for en fornuftig utbygging sørover mot grøntdraget, hvor det i reguleringsplan for Tvedtkvartalet er vektlagt en utbygging med 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.

I revidert forslag til IKDP Forus er parkdraget markert med hensynssone for flomfare. Dette er angitt som et argument for bredden på parkdraget. Forus Næringspark har benyttet konsulentfirmaet Cowi til å utrede effektene av 200-årsflom på Forus. Vi har klippet ut del av flomkartet som viser hvor vannet befinner seg ved en slik 200-års flom, se under. Kartet viser at vannet i kanalen vil stige, men at det ikke vil gå utover kanalens bredder. Vi mener derfor at det ikke er hold i å bruke flomfare som argument for å regulere inn et så bredt parkdrag.



Figur 1 Utklipp plankart IKDP Forus



Figur 2 Utklipp fra illustrasjon Cowi 200-årsflom -kanal sør for TVEDTsenteret

Vi ber på bakgrunn av dette om at bredden på parkdraget vises som i vårt forslag til reguleringsplan for Tvedtkvartalet, og at adkomst til felt KJ2C løses fra Forusbeen, slik som forutsatt i denne reguleringsplanen.

3. Vegsystem

Til høring etter førstegangsbehandling ga vi innspill om at videreføring av Bussveien i retning Ullandhaug burde ha vært vurdert i planarbeidet. I det reviderte planmaterialet og omtale av endringer i planen kan vi ikke se at dette innspillet er omtalt. Vi vil igjen påpeke behovet for en god kobling mellom Forus, nytt sykehus og universitets- og forskningsmiljøene på Ullandhaug, og at denne koblingen burde vært sikret gjennom arbeidet med IKDP Forus. Behovet for denne forbindelsen forsterkes bare ytterligere av at man gjennom IKDP Forus legger opp til og ser for seg utviklingen av Koppholen kjerneområde til en innovasjonshub i regionen. En slik kobling vil også kunne bidra med økt kundegrunnlag for Bussveien.

3.1. Stenging av Forusbeen

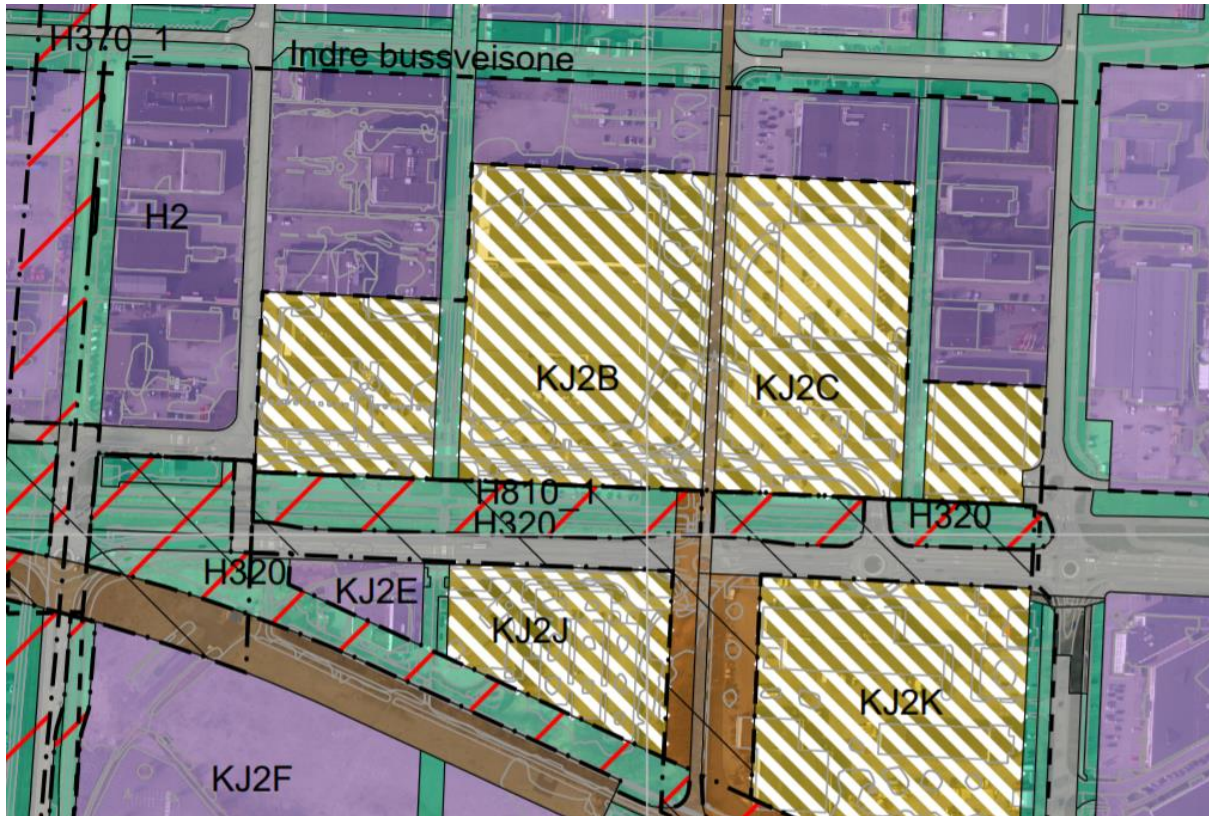
Til høringen i høst ba vi om at stenging av Forusbeen måtte revurderes. Det er i nytt planforslag gjort endringer i rekkefølgekrav knyttet til vegstengingen, slik at tiltaket er skjøvet utover i tid og ikke lenger er førende for enhver (tidlig) utvikling i området. Vi mener fortsatt at stenging, også på lang sikt, er svært uheldig for Forus, og særlig for kjerneområdet Koppholen. Vi vil derfor utdype vår mening i avsnittene under.

Stenging av Forusbeen er begrunnet i følgende:

- at Forusbeen ikke kan krysse Bussveien i treghetspunktet
- et ønske om å skape attraktive kjerneområder (og holde kjerneområdene bilfrie)
- at biltrafikken i området ikke skal øke.

Vår oppfatning er at det finnes flere muligheter for å tilrettelegge for sikker kryssing av Bussveien. I Næringsforeningens ressursgruppes forslag til plankart er det for eksempel vist en løsning der trafikk i

Forusbeen kun legges om helt i vestlig ende mot treghetspunktet. Her ledes trafikk over kanalen til krysset Traktorveien/Fabrikkveien og følger Traktorveien til treghetspunktet.



Figur 3 Utklipp plankart Næringsforeningens ressursgruppes forslag

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. Veg gjennom området vil sikre tilgangen for mange av de som skal bruke området, og dermed også sikre attraktivitet.

Attraktivitet måles på flere plan enn bare for de som skal oppholde seg i området. I vår uttalelse til høring i høst etterlyste vi en bredere vurdering av konsekvensene ved stenging av Forusbeen, som også tok med seg en vurdering av konsekvensene for næringslivet. Slike vurderinger 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.**

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 e.l.

Vi ber om at bestemmelse §1.6.1 endres til følgende: (i.h.h.t. Næringsforeningens innspill)

1.6.1 Rekkefølgekrav om stenging av Åsenvegen, og omlegging av Forusbeen

Ved etablering av kryssløsning for buss i krysset Forusbeen x Åsenvegen og Bussvei C i Åsenvegen skal Åsenvegen stenges for biltrafikk på strekningen mellom Røynebergvegen og Forusbeen. Samtidig skal Forusbeen stenges for gjennomkjøring i krysset Forusbeen x Åsenvegen og det etableres ny kryssing av kanalen fra Forusbeen til Fabrikkveien. Traktorveien stenges samtidig for gjennomkjøring øst for Fabrikkveien.

4. Parkering

4.1. Parkeringsnorm

Ved førstegangsbehandling av IKDP Forus sommeren 2018 ble det foreslått en parkeringsnorm på 0,3 p-plasser pr. 100 m² BRA. Det foreslås nå en parkeringsnorm på 0,5 eller 0,9¹ parkeringsplasser per 100 m² BRA for alle typer formål utenom bolig. Sunde Estate 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.

Dersom planen blir vedtatt med maksimal parkeringsdekning på 0,5, vil Forus få en strengere parkeringsramme enn områder med høyere grad av urbanisering (eksempelvis området langs Bybåndet mellom Stavanger og Sandnes, hvor det i kommuneplanen for Stavanger som er under behandling er foreslått en grense på maks. 0,9). Å legge opp til lavere parkeringsdekning på Forus som både har dårligere kollektivdekning og reguleres med liten grad av funksjonsblanding/større begrensning av tillatte formål enn Bybåndet, synes urimelig.

Forus, som skal være et område dedikert til næringsutvikling, trenger gode konkurransevilkår både regionalt, nasjonalt og internasjonalt. Vi mener at Forus sin konkurransevne i nærmeste fremtid vil kunne bli kraftig svekket av en streng parkeringsnorm, og at det bør fastsettes en parkeringsnorm som dekker det reelle behovet.

I reguleringsplan for Tvedtkvartalet som vi har utarbeidet sammen med våre naboer, har vi foreslått en parkeringsdekning på 1,0 plasser per 100 m² BRA. Denne parkeringsdekningen representerer i seg selv en reduksjon fra dagens situasjon, og vil kreve omstilling for både oss og våre leietakere. Som vi påpekte i vår høringsuttalelse til planen etter førstegangsbehandling, er tilstrekkelig parkeringsdekning og nærhet til parkeringsplasser svært viktig for våre leietakere. Dersom parkeringsdekningen reduseres i en slik grad at den blir lavere enn i nærliggende sentrale områder, som for eksempel i Bybåndet mellom Stavanger og Sandnes, er vi redde for at Forus mister en stor del av sin attraktivitet.

Vi ber om at bestemmelse § 1.10.1 a endres til «Det stilles krav om maksimal parkeringsdekning på 1,0 parkeringsplasser per 100 m² BRA for alle typer formål utenom bolig».

Vi viser også til Forus Næringspark sin høringsuttalelse som foreslår mulighet for etablering av ytterligere 1,0 midlertidig parkeringsplass per 100 m² BRA i indre Bussveisone inntil Bussveien er ferdig utbygd. Dette for å sikre konkurransevnen til kjerneområdene og indre sone i forhold til de etablerte kontorarbeidsplassene utenfor. Å tilby et ekstra insentiv for utbygging i disse områdene i en første fase, vil i neste omgang bidra til økt kundegrnlag til Bussveien når denne står ferdig utbygd. Vi støtter derfor dette forslaget.

¹ Vedtak pkt. 2 b) fra styret i møte 31.01.2019: *To alternative parkeringsnormer 0,5 og 0,9 p-plasser pr. 100 m² BRA vurderes i høringen.*

4.2. Krav om samlokalisering og sambruk av parkeringsplasser

Krav om samlokalisering av parkeringsplasser gjelder kun for kjerneområdene. I revidert planforslag er våre tomter ikke lenger del av kjerneområdet Koppholen. Vi velger likevel å kommentere dette forholdet, da vi som beskrevet under punkt 1 i denne uttalelsen, mener at vi fortsatt bør være del av kjerneområdet.

Som begrunnelse for å foreslå en lav parkeringsnorm i IKDP Forus synes det å ligge som en forutsetning at det er mulig å få til en frivillig sambruk av parkeringsplassene på Forus. I kjerneområdene er samlokalisering av parkeringsplasser for flere eiendommer et absolutt krav, jfr. bestemmelsene § 2.1 e. Dette er en løsning som vi mener kan være vanskelig å gjennomføre i praksis.

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 uten videre at eierne av parkeringsplassene ønsker å benytte disse ordningene og dele parkeringsplassene med konkurrentene, for dermed å svekke sin egen konkurranseevne. Videre vil samkjøring av tidshorison for utvikling av eiendommer, valg av lokalisering og arealbruk, samt investeringsevne og -vilje kunne være krevende å koordinere mellom flere grunneiere. Skal en slik ordning fungere må det legges opp en strategi for samordning av parkeringsbehov og parkeringsløsninger, for eksempel gjennom innføring av frikjøpsordninger der kommunene bygger og drifter offentlige anlegg på Forus.

For en del virksomheter, for eksempel handel med større varer, er nærhet til parkering en nødvendighet. For slike virksomheter vil et krav om etablering av felles anlegg for flere eiendommer være svært problematisk. Sunde Estate er utleier til virksomheter som driver med slik handel, og har derfor behov for parkeringsplasser på sin eiendom.

Vi ber om at bestemmelse § 2.1 e første setning endres til «Parkering skal etableres i separate bygg og kan etableres felles for flere eiendommer»

5. Dispensasjonsbehandling

Gjennom forenklingene som er gjort i planen, vurderes 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.

6. Rekkefølgetiltak og kostnader

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. Styringsgruppen for IKDP Forus har også vedtatt at *«anleggsbidrag til rekkefølgetiltak ikke skal overstige kostnader i andre relevante*

næringsområder». Forus Næringspark har i sin høringsuttalelse til tilleggshøringen stilt spørsmål ved hva som menes med denne formuleringen. Vi stiller oss bak Forus Næringsparks vurdering av at formuleringen er uklar og vanskelig å måle, og mener derfor at det må gjøres nærmere vurderinger på kostnader. Behovet for en mer detaljert kalkyle av kostnadene med planforslaget kan tale for at Næringsparkens forslag om å erstatte rekkefølgebestemmelsene med et krav om områderegulering etter pbl. § 12-2 for hver av delområdene A, B, C, D, E og kjerneområdene bør vurderes av prosjektgruppen for IKDP Forus.

Dersom rekkefølgekravene i planen beholdes ber vi om at det gjøres konkrete og individuelle vurderinger av behovet for hvert enkelt rekkefølgetiltak, og hvordan hvert enkelt tiltak avhjelper ulemper eller dekker behov som oppstår som følge av utbyggingen i planen.

Vi er kjent med at det pågår ytterligere arbeid med vurderinger og kostnadsberegning av planens rekkefølgetiltak, samt en vurdering av utbyggingspotensialet i planperioden. Vi mener det er synd at denne vurderingen ikke er klar før tilleggshøring av planen. Rekkefølgetiltakene og kostnader knyttet til disse var et viktig tema både for oss og mange andre aktører ved høring i høst. Når disse vurderingene ikke foreligger per nå, er det vanskelig å gi en ny uttalelse til temaet.

For øvrig viser vi til Forus Næringsparks uttalelse til tilleggshøring, hvor rekkefølgetiltak og kostnader er inngående vurdert og omtalt.

7. Oppsummering

I arbeidet med revidering av IKDP Forus har det blitt gjort en del endringer som generelt vurderes å drive planen i positiv retning. For Sunde Estate er det imidlertid svært negativt at våre tomter nå ikke lenger er del av kjerneområdet Koppholen.

Av hensyn til næringslivets behov oppfordres det til videre fokus på planens betydning for næringsdrivende på Forus. IKDP Forus må gjøre det attraktivt for næringsdrivende å videreutvikle sine virksomheter, slik at de kan bidra til fortsatt økonomisk vekst i regionen.

Sunde Estate har følgende konkrete forslag til bearbeiding av planen før vedtak:

- De deler av Sundes tomter som ved førstegangsbehandling av planen var omfattet av kjerneområdet Koppholen må inkluderes i kjerneområdet til sluttbehandling.
- Tillatt mengde detaljhandel innenfor H2 må justeres slik at den samsvarer med dagens definisjoner.
- Øke tillatt utnyttelse i områdene langs Bussveien slik at utnyttelsen samsvarer med øvrige influensområder for Bussveien i de tre kommunene Stavanger, Sandnes og Sola. Dette for å bygge opp om Bussveiens kundegrunnlag
- Bredde på grøntdraget må reduseres og adkomst til felt KJ2C løses fra Forusbeen, slik at våre utvidelsesmuligheter ikke reduseres.
- Stenging av Forusbeen tas ut av planen. Prosjektgruppen må vurdere alternative måter å løse kryssing av Bussveien i treghetspunktet og et ev. behov for reduksjon av trafikk gjennom kjerneområdet Koppholen.
- IKDP Forus må legge til rette for videreføring av Bussveien i retning Ullandhaug slik at koblingen mellom forskningsmiljøet ved UiS, det nye sykehuset og næringslivet på Forus forsterkes. En slik kobling kan også bidra til økt kundegrunnlag for Bussveien.
- Parkeringsnorm i planen må tilpasses reelt behov for nye parkeringsplasser på Forus. Det kan ikke legges opp til lavere parkeringsdekning på Forus enn i Bybåndet mellom Stavanger og Sandnes.
- Krav om samlokalisering av parkeringsanlegg må revurderes av praktiske hensyn til gjennomføring.
- Bestemmelsene om at dispensasjoner skal sendes til nabokommunene må tas ut, da den ikke er i tråd med plan- og bygningsloven.

- Alle rekkefølgetiltak i planen må vurderes og begrunnes konkret. Dersom man ikke klarer å gjøre en detaljert nok vurdering på kommunedeleplannivå må prosjektgruppen vurdere om rekkefølgekravene skal utgå, og erstattes med et krav om områdereguleringer innenfor IKDP Forus' planområde.

Med vennlig hilsen
Norconsult AS

Marita Skorpe

Marita Skorpe