

By og samfunnsplanlegging,
Postboks 8001, 4068 Stavanger
postmottak.bos@stavanger.kommune.no
marit.sletteberg.storli@stavanger.kommune.no

Tvedt Senteret AS
Verksgaten 2, 4013 Stavanger
arild.tvedt@tvedt-eiendom.no
Tlf. 906 35 442

Høringsuttalelse til IKDP Forus

Vi viser til invitasjon til høringsinnspill til tilleggshøring for IKDP Forus med frist 11. mars.

Vi ønsker med dette at det blir gjort nye vurderinger og bestemmelser for punktene: handelsareal, parkering og stenging av Forusbeen. Dette fordi avgjørelsene som blir gjort på disse områdene er avgjørende for videreutvikling av vår virksomhet og for at Forus skal fortsette å være et attraktivt næringsområde i regionen med over 40.000 arbeidsplasser.

Tvedt Senteret AS er en lokalt forankret familiebedrift som startet virksomhet på Forus i 1978, næringsvirksomheten er nå knyttet til eiendomsforvaltning og kjøpesenterdrift. Tvedt Senteret AS har sammen med Forus Næringspark og sine naboer Habi AS og Sunde Estate AS levert et forslag til reguleringsplan for Tvedtkvartalet (plan 2579 P).

Handelsareal

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 vår 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».

Parkering

I bestemmelsene under § 1.10.1 a om parkering er det angitt maksimal parkeringsdekning på 0,5 ELLER 0,9 parkeringsplasser per. 100 m2 BRA for alle typer formål utenom bolig. Dersom planen blir vedtatt med maksimal parkeringsdekning på 0,5, vil Forus få en strengere parkeringsramme enn områder med høyere grad av urbanisering (eksempelvis område langs Bybåndet mellom Stavanger og Sandnes i kommuneplanen for Stavanger som er under behandling, hvor det er foreslått en grense på maks. 0,9). Dette synes urimelig for Forus som reguleres med liten grad av funksjonsblanding/begrensning i forhold til tillatte formål, et område som skal være dedikert til næringsutvikling. Vi mener at Forus sin konkurransevne nasjonalt og internasjonalt vil bli kraftig svekket av en så streng begrensning av parkering.

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 sone inntil Bussveien er ferdig utbygd. Dette for å sikre konkurransevnen til kjerneområdene og indre sone i forhold til de etablerte kontorarbeidsplassene utenfor. Vi støtter dette forslaget.

I bestemmelsene under §2.1 e er det i første setning angitt at parkering i kjerneområdene **skal** etableres i separate bygg **felles** for flere eiendommer. Vi mener at felles etablering av parkeringsbygg vil kunne være vanskelig å gjennomføre i praksis.

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»

Stenging av Forusbeen og parkdrag sør for Tvedtkvartalet

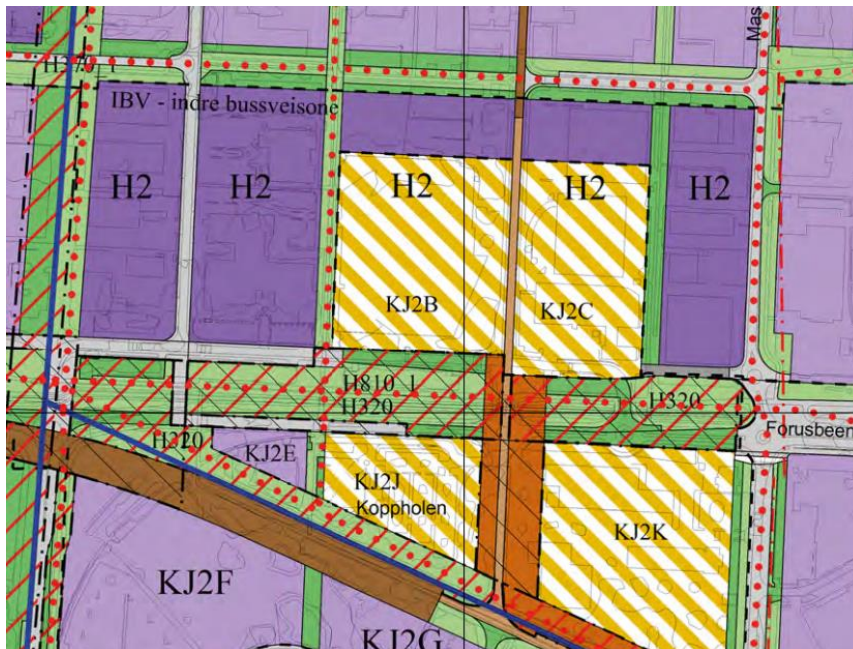
I bestemmelsene under §1.6.1 er det skissert stenging av Forusbeen for trafikk mellom øst og vest i feltet rett sør for Tvedtkvartalet. Stenging av Forusbeen er begrunnet i at Forusbeen ikke kan krysse bussveien i treghetspunktet (krysset/rundkjøringen Traktorveien/Forusbeen/Åsenvegen), et ønske om å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

I Næringsforeningens ressusgruppes 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 tilsvarer dette om lag 5 fotballbaner av Premier League størrelse (105m x 68m).



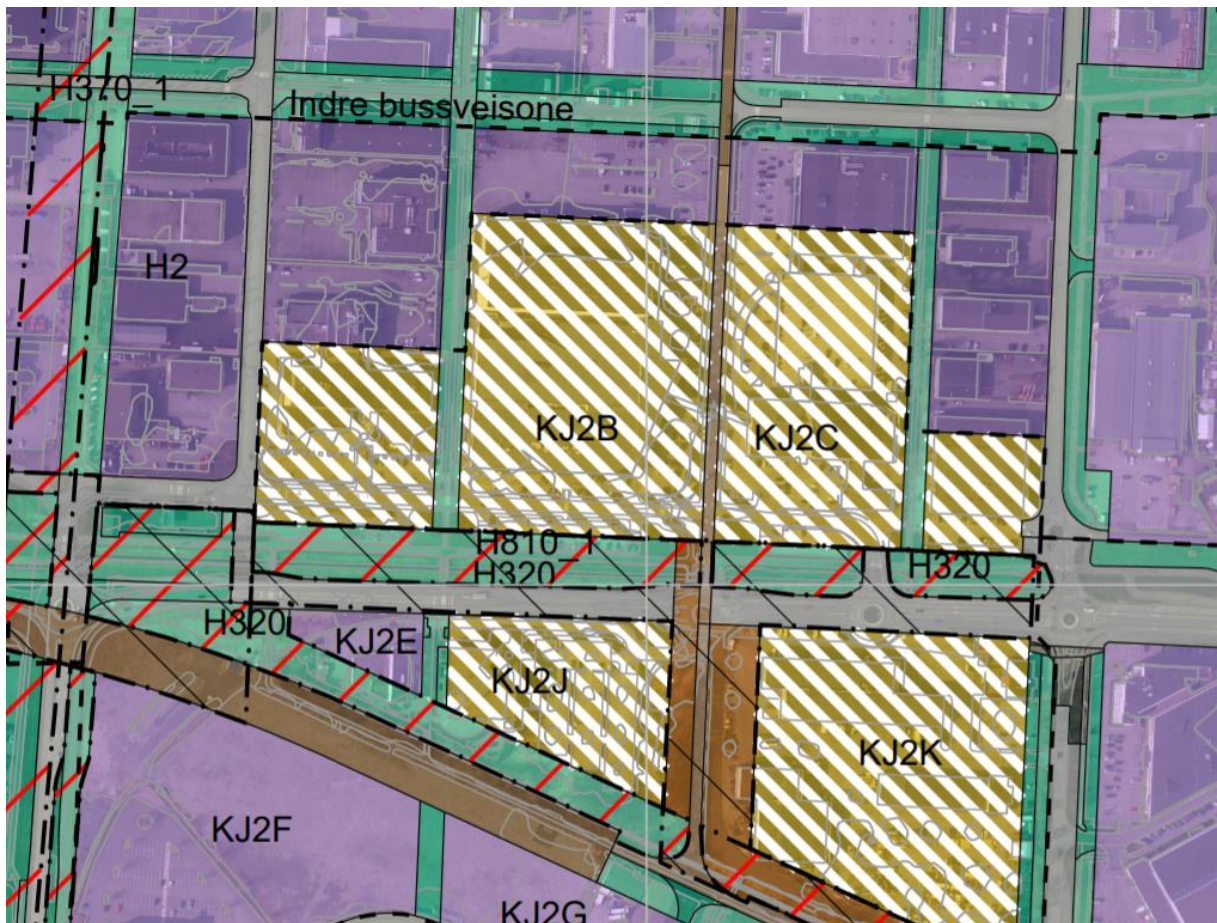
Utklipp plankart IKDP Forus

Se utklipp av plankartet over, hvor parkdraget er markert H810-1. Parkdraget er i tillegg markert med rød skråstilte linjer som angir flomfare med kode H320. Dette er angitt som et argument for å ha den enorme 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. Mørkeste blå felt angir 100-200 cm vanddybde. Vi mener derfor at det blir urimelig å bruke flomfare som argument for å regulere inn et så bredt parkdrag.



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

Vi har vedlagt utklipp fra plankartet som foreslås av Næringsforeningens ressursgruppe, se under. Dette samsvarer også med vårt innsendte forslag til reguleringsplan for Tvedtkvartalet. 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.



Utklipp plankart Næringsforeningens ressursgruppes forslag

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.

Vi ber også om at plankartet endres slik at grøntdraget og flomsonen reduseres i størrelse i samsvar med Næringsforeningens forslag til plankart, samt at Forusbeen ikke stenges.

For øvrig stiller vi oss bak forslag til korrigerede bestemmelser og alternativt plankart, samt høringsuttalelsene fra Næringsforeningen og Forus Næringspark som bl.a. drøfter mer overordnede problemstillinger om økonomisk gjennomførbarhet av rekkefølgetiltak.

Vi ønsker å bidra aktivt i de nødvendige samfunnsmessige omstillingene som skal til å skape en klimarobust og attraktiv byregion. Men skal en samtidig kunne opprettholde handel som kan konkurrere med den voksende internetthandelen og beholde lokale arbeidsplasser, trenger vi tilstrekkelig parkering og handelsareal. Derfor ber vi med dette at kommunene vurderer punktene på nytt før endelig vedtak av planen gjøres.

Stavanger, 11.03.2019

Siri Nybø
Daglig leder
(sign.)

Arild Tvedt
Styreleder
(sign.)

Vedlegg 1: Notat fra advokatfirmaet Hjort av 18.02.19

Vedlegg 2: Illustrasjon 200-års flom v/ COWI – Forus Næringspark