

VEDLEGG 3.

Gjennomført planprosess og vurderinger om arealutnyttelse og kontorandel

Helhetlig planarbeid har ført til arealstrategi og virkemiddelbruk i planen

Planprosessen som er gjennomført viser hvordan planen er blitt utviklet i en logisk rekkefølge i alle stegene fram til et endelig planforslag. Gjennom planprosessen som har pågått i 4,5 år, har administrasjonene og politisk interkommunalt styre og de tre by-/kommunestyrene avklart en arealstrategi som er nedfelt i utkast til plankart og bestemmelser og som skal sørge for at næringsområdet utvikles etter langsiktige mål. Nedenfor beskrives den gjennomførte prosessen.

Formålet med planen

ble vedtatt av alle kommunene i 2014 før planoppstart:

- *Legge til rette for at Forus kan videreutvikle og styrke sin rolle som nasjonalt viktig næringsområde*
- *Avklare Forus framtidige rolle og funksjoner i en regional kontekst.*
- *Vurdere utvikling av gode og blandete områder for bolig og næring langs kollektivtraseene på Forus.*
- *Avklare muligheter og omfang av boligbygging i Forus' randsoner.*
- *Harmonisere utviklingen av Forus med utbygging av overordnet transportinfrastruktur.*

Flere av punktene over peker på at planen bør benytte virkemidler som strukturerer arealbruken. Det siste punktet er en bestilling om samordning mellom arealbruk og transportinfrastruktur.

Planprogram og mål. Vedtatt av by-/kommunestyrene 2016.

Nedenfor er vist målene for utvikling av Forus som ble vedtatt i planprogrammet. I sum indikerer målene en revitalisering og fornying av Forus som næringsområde. Et næringsområde som fortsatt blir en drivkraft, og at nasjonale klimamål legges til grunn og moderne stedskvaliteter tilføres.

Visjon		
Forus – en drivkraft for framtidens næringsliv i regionen og landet		
Langsiktig mål		
Forus skal bidra til en byutvikling med regionale helhetsløsninger som ivaretar verdiskapingen , effektiviserer arealforbruket og reduserer transportarbeidet , sikrer natur og kulturverdier og gir høy livskvalitet.		
Næringsutvikling Forus skal utvikles som et attraktivt næringsområde som fremmer regionen internasjonalt og nasjonalt.	Energi og klima Forus skal utvikles i tråd med nasjonale klimamål.	Områdeattraktivitet Forus skal utvikles med kvaliteter som gjør området attraktivt for næringsliv, arbeidstakere og bosatte.

Figur 1. Mål for utvikling av Forus. Kilde: Planprogram for IKDP Forus.

Planprinsipp, hovedretning for planarbeidet. Vedtatt av by-/kommunestyrene 2017.

To viktige grep ble vedtatt av kommune-/bystyrene i planprinsipp-saken:

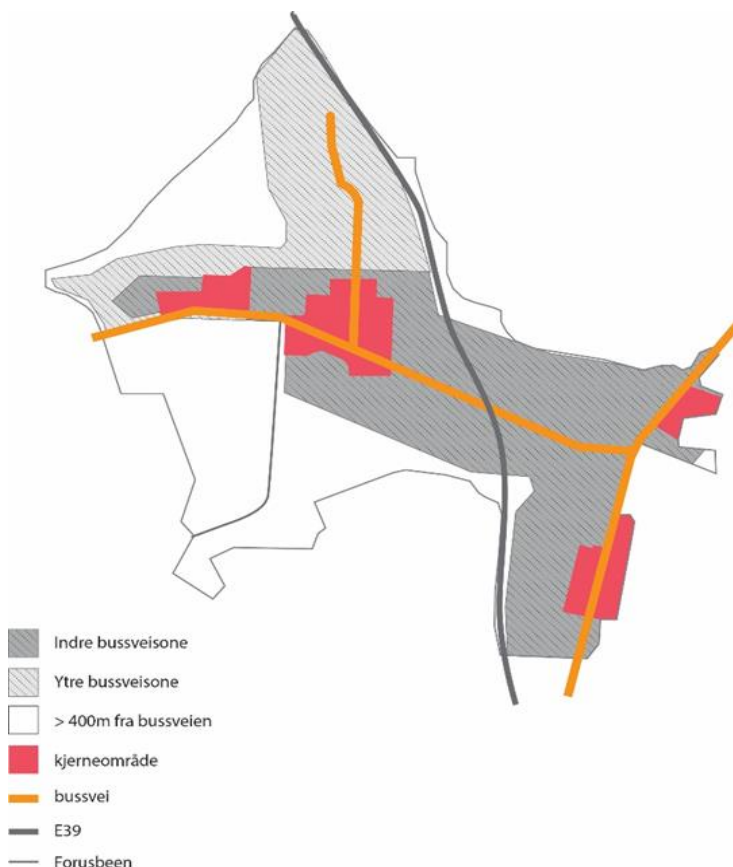
- Forus skal ha plass til alle tre næringskategorier
- Planen skal prioritere kjerneområder¹ på hver side av E39

Både Næringsforeningen og regionale myndigheter støttet kommunene i at utvikling av kjerneområder er en god retning for utvikling av Forus som næringsområde. Av flere strategier som planen ivaretar, er etableringen av de fire kjerneområdene den mest effektive fordi den kan gi måloppnåelse til alle de tre hovedmålene som er vist i figur 1.

Utleggelse av planforslag til offentlig ettersyn. Vedtatt av by-/kommunestyrene våren 2018.

Regional næringsarealstrategi for Stavanger-regionen (Greater Stavanger, 2015) ga innspill til fordeling av næringsareal i IKDP Forus:

- Det er ikke behov for nye allsidige næringsarealer med høy urbaniseringsgrad.
- Sysselsettingsveksten fram til 2040 kan dekket innenfor eksisterende næringsarealer.
- Ved knapphet er det mulig at kategori III må flyttes ut av kat. I og II – områdene internt i Forus området. Det må settes av tilstrekkelig areal til kategori III virksomheter for å få det til.



Forus skal ha plass til alle tre næringskategorier:
Virksomheter med høy arbeidsplass-intensitet skal lokaliseres til utvalgte kjerneområder. Øvrige områder skal legges til rette for kombinerte næringer og industrivirksomheter. Industrivirksomheter plasseres med god biltilgjengelighet.

Planlegge kjerneområder med høy tetthet, publikumsrettet profil og tilpasset tjenestetilbud:
Disse områdene skal ligge langs bussveitraseene. Kjerneområder med stor arbeidsplassintensitet gir grunnlaget for å utvikle gode publikumsområder med et mangfold av tjenester og

¹ Kjerneområde er et begrep som ble utviklet i planprosessen og knyttes til fire spesifikke og avgrensede områder i planforslaget. Planforslaget prioriterer å utvikle kjerneområdene med høy arealutnyttelse, nye steds-kvaliteter og møteplasser for næringslivet. Arbeids- og besøksintensive virksomheter skal plasseres i kjerneområdene.

service som er tilpasset det lokale behovet.

Figur 2. Arealstrategien fordeler næringskategorier, stedskvaliteter og transportgoder for å oppnå målene som er fastsatt for planen

Arealutnyttelse og kontorandel er et opplagt virkemiddel som benyttes i planer for å oppnå ønskede resultater. Plassering og avgrensing av kjerneområdene ble drøftet i møter med ressursgruppen for næringslivet og by-/kommunestyrene vedtok å legge planen ut til offentlig ettersyn.

Utsending på tilleggshøring. Vedtatt av interkommunalt styre våren 2019.

Etter hovedhøring ble planen bearbeidet gjennom politisk dialog med blant annet Næringsforeningen. Arealutnyttelse og kontorandel ble justert etter innspill fra Næringsforeningen. Med bakgrunn i politisk vedtak i styret ved tilleggshøringen ble utnyttelsesgrad justert opp generelt i planområdet. Endringen ble størst i Indre bussveiene der maks arealutnyttelse ble økt fra 150 % til 190 %. I tillegg ble innarbeidet to unntak for felt N1 (Equinor) og N3 (gamle Esso-tomten) der arealutnyttelse ble økt til 200 %. Disse unntakene ble begrunnet i saken om tilleggshøring. Unntakene ligger sentralt plassert langs bussveien i Sandnes sin del av planen.

Ved tilleggshøring foreslo Næringsforeningen at bestemmelsen om kontorandel i Indre og Ytre bussveiene ble endret slik at den knyttes til tomt, ikke bygg. Forslaget ble tatt til følge. Bruk av kontorandel som prinsipp for arealutvikling ble drøftet med Næringsforeningen og Forus Næringspark, og bestemmelsen pkt. 3.3 om kontorandel er i samsvar med deres anbefaling.

Tilleggshøring ble gjennomført og planen ble bearbeidet på nytt i dialog med Næringsforeningen. Ved tilleggshøringen uttalte både Næringsforeningen og regionale myndigheter at arealutnyttelsen burde eller kunne økes, i tråd med hva kommunene foreslo. Regionale myndigheter påpekte at det da blir desto viktigere å holde fast på kontorandel som virkemiddel. Betydning av virkemidlene arealutnyttelse og kontorandel er omtalt flere steder i saksforelegget som ble fremmet til kommune-/bystyrene i september/oktober ved sluttbehandling av planen.

Planens konsekvenser for næringslivet og grunneiere

Konsekvenser for næringslivet samlet sett er beskrevet i konsekvensutredningen til planen. Alle disse tema er konsekvensvurdert og får positiv konsekvens:

- Arealdisponeringen i planen tilrettelegger for nye kontor-, industri- og kombinerte næringer
- Fordeling av arealer til alle tre næringskategorier internt i Forus området vurderes som godt balansert mht. arealmengder og nærhet til tjenester/veiinfrastruktur.
- Tilrettelegging for industri og kombinerte næringer i tilknytning til hovedveiene og øvrige målpunkt gir konkurransekraft.
- Tilrettelegging for ny og eksisterende industri og kombinerte næringer gir et langsiktig utviklingsperspektiv.

- Planen rommer mulighet for samme antall arbeidsplasser som i gjeldende planer, men med økning innenfor industri og kombinerte næringer og reduksjon innenfor kontor.

Planen berører private eierinteresser. Konsekvensutredningen kommenterer ikke grunneiernes eventuelle tap som følge av endret arealutnyttelse eller kontorandel. Dette er konsekvenser som oppstår som følge av offentlig planlegging etter plan- og bygningsloven. Det er den helhetlige verdiskapingen lokalt og regionalt og på lang sikt som har betydning for vurdering av planens måloppnåelse. Konsekvensutredningen omtaler konsekvenser som noen kan vurdere som negative for eiendomsutvikling, og hvorfor disse likevel får positiv konsekvens etter en helhetlig vurdering. Planens virkemiddelbruk er nødvendig for å bidra til langsiktig og helhetlig måloppnåelse. Presset fra eiendomsaktører for å oppnå andre prioriteringer i planen viser for eksempel at kjerneområdene må gis konkurransefortrinn for at de skal lykkes.