

Møteinnkalling



IKDP

Sånn skal det bli på Forus

Gruppe: **STYRET FOR IKDP FORUS**
Møtested: Fjernmøte ved bruk av Teams
Møtedato/ -tid: 13. mai 2020 kl. 13:00-14:55
Deltakere: Stanley Wirak, Martin S. Håland, Inger Klippen, John Peter Hernes, Kari Nessa Nordtun, Frode Myrhol, Tom Henning Slethei, Kari Tengedal Wold, Tor Jan Reke
Kopi til: Arne Bucholdt Espedal, Erlend Kristensen, Inger Lise Erga, Kjartan A. Lunde, Dagny S. Hausken, Frede Cappelen, Margrete Dysjaland, Stig Hansen, Nora Nilsen
Rådmannsgruppen: Ingrid Nordbø, Bodil Sivertsen, Per Kristian Vareide, Rune Veenstra, Gunn Jorunn Aasland, Leif Aarthun Ims, Martin Torstenbø Tengedal.



INNKALLING TIL STYREMØTE I IKDP FORUS 13.05.2020

Sak nr.:	
01/20	Konstituering av nytt styre
02/20	Presisering av vedtakspunkt IKDP Forus
03/20	Eventuelt

Med hilsen
Leif Aarthun Ims,
Kommunaldirektør Byutvikling og teknisk
Sandnes kommune

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Sak 2/20 Presisering av vedtakspunkt IKDP Forus

Sandnes kommune har fått i oppdrag å lage et kort notat som lister opp bakgrunn og status over de mest aktuelle plantemaene. Hensikten med notatet er at styret gir klarhet i hvilke tema og i hvilket omfang det skal arbeides videre med i IKDP (Interkommunal kommunedelplan for Forus), slik at planen kan legges frem til ny sluttbehandling i de tre kommunestyrene. Utgangspunktet for videre arbeid er vedtakene som er gjort i kommunene desember 2019.

Det forutsettes at endringene som ønskes er av en slik grad at det ikke går på tvers av mål, strategi og planprinsipp. Endringer utover dette vil kreve at det utarbeides ny plan, etter rådmannsgruppen vurdering anses dette som lite hensiktsmessig og på tvers av intensjonen i vedtakene. Vedtakene i to av kommunestyrene i desember 2019 omfattet tidfesting av innstilling våren 2020, som i seg selv understreket at arbeid kun i begrenset omfang gjensto for å fullføre planen.

Alle vedlegg som det refereres til i saken, samt øvrig sakshistorikk finnes ved å trykke på lenken: <https://ikdpforus.com/forside/plandokument/>

1. Gjeldende politiske vedtak

Stavanger

1. Før iverksettelse reoppnevnes styret for IKDP Forus for å drøfte situasjonen og finne alternative omforente løsninger.
2. Stavanger kommune samtykker i at IKDP Forus sluttbehandles som regional plan jf. plan- og bygningslovens § 9-4, ledd 1 og 2, dersom ikke alle kommunene vedtar planen.
3. Departementet bes bestemme at planen sluttføres som regional plan jf. plan- og bygningslovens § 9-4, ledd 3, hvis ikke flertallet av kommunene samtykker i dette.

Stavanger kommunalutvalg, 18.02.2020

Stavanger kommune oppnevner følgende medlemmer til interkommunalt styre for IKDP Forus:

Medlem: John Peter Hernes (H) vara: Kjartan A. Lunde (V)

Medlem: Kari Nessa Nordtun (Ap) vara: Dagny S. Hausken (Sp)

Medlem: Frode Myrhol (FNB) vara: Frede Cappelen (Ap)

Sola

1. Sola kommune ønsker å fortsette arbeidet med at Stavanger, Sandnes og Sola kommer til enighet.
2. Styret forsetter sitt arbeid og skal ha som målsetning å komme med en innstilling våren 2020.
3. For Sola oppnevnes følgende til styret: Tom Henning Slethei, med personlig vara Margrete Dysjaland, Kari Tengesdal Wold, med personlig vara Stig Hansen, Tor Jan Reke med personlig vara Nora Nilsen.

Sandnes

1. Sandnes kommune ønsker å fortsette arbeidet med at Stavanger, Sandnes og Sola kommer til enighet.
2. Styret fortsetter sitt arbeid og skal ha som målsetting å komme med en innstilling våren 2020.
3. For Sandnes kommune oppnevnes: Stanley Wirak (Ap) med personlig vara Arne Buchholdt Espedal (Ap), Inger Klippen (H) med personlig vara Erlend Kristensen (MDG), Martin S. Håland (Sp) med personlig vara Inger Lise Erga (Frp).

2. Tema som omtales nærmere

I det videre arbeid må styret ta stilling til hvilke temaer som skal bearbeides i revideringen av planarbeidet. Handel har ikke vært et tema i planarbeidet og løses i regionalplanen.

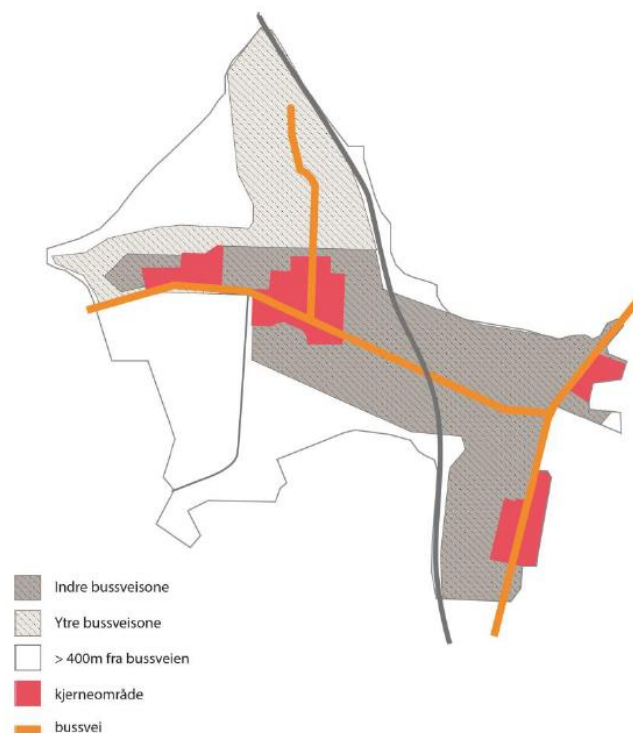
Temaene under blir omtalt mer i detalj og gir først en status om temaet, deretter redegjøres det for konsekvenser ved endring:

- Næringskategorier og økt kontorandel
- Rekkefølgetiltak
- Grønnstruktur
- Parkering

Næringskategorier og økt kontorandel

Status:

Et grunnleggende grep i planarbeidet er at det skal være rom for alle tre næringskategorier, 1-3, på Forus. Næringskategori er et begrep brukt blant annet i regionalplanen for å skille mellom ulike typer næringsvirksomheter. Kategori 1 kjennetegnes av virksomheter med høy besøk- og arbeidsplassintensitet, i all hovedsak kontor. Næringskategori 2 består av virksomheter med middels besøk- og arbeidsplassintensitet, dette er ofte kombinasjonsbygg som består av en del kontor og en annen del lager/industri. Stedsanalysen viste at noe av Forus sitt særpreg var nettopp disse kombinasjonsbyggene som ofte er benyttet av oljeselskaper. Næringskategori 3 er virksomheter som har lav besøk- og arbeidsplassintensitet, og er primært lager og industri. Forus er eneste næringsområde i regionen som har alle tre næringskategorier samlokalisert, noe som ansees som en styrke.



Illustrasjon over de ulike næringskategoriene. Kategori 1 er lokalisert i kjerneområdene, kategori 2 i indre og ytre bussveisone, og kategori 3 lengre vekk enn 400 meter fra bussveien.

I planen har det derfor vært viktig å sette av nok areal forbeholdt til hver av næringskategoriene. Dersom en kategori prioriteres foran andre, vil det gå på bekostning av det mangfoldet som har vært en av suksesskriteriene for Forus. Dersom alle næringskategorier og da særlig kontor skulle bli tillatt over en større del av Forus, vil det skape et press på etablering av kontorvirksomheter i perifere områder som gjør det vanskeligere for lager- og industrivirksomheter å etablere seg på Forus.

I dag har Forus en svak konsentrasjon av kontorbygg, stedsanalysen viser at de er spredt over hele Forus. Et av de viktigste grepene i planen er å konsentrere rene kontorvirksomheter til fire utvalgte kjerneområder. De utvalgte kjerneområdene har til felles at de har effektiv tilkobling til bussveien, ubenyttede utbyggingspotensialer, blandede funksjoner, høy andel arbeidsplasser og er allerede målpunkt for en stor andel arbeidsreiser og besøkende i dag. Utvikling av kjerneområder er et sentralt grep i IKDP Forus for å sikre måloppnåelse på alle tre hovedmål, se vedlegg x. Strategien er foreslått for å samle kontorvirksomheter til kollektivbetjente områder og styrke attraktive næringsområder i forusområdet. Det er vurdert som konsekvens av dette at kjerneområdene skal gi næringslivet gode forutsetninger for næringsvirksomhet med samlokalisering av kontorarbeidsplasser og møtesteder, økt steds kvalitet og legge grunnlag for økte andeler miljøvennlige reiser til arbeidsplasskonsentrasjonene på Forus.

Planen har ikke tilbakevirkende kraft, så alle de etablerte kontorvirksomheter får mulighet til å bli værende. Det er først ved endringer som krever reguleringsplan eller byggesak at kravene i IKDP gjør seg gjeldende.

I utredning om økonomisk gjennomførbarhet utført av konsultentselskapet Asplan Viak, vedlegg 9c, viser beregninger av det realistiske utbyggingspotensialet. Planforslaget hadde ved hovedhøring et teoretisk utbyggingspotensial på 3,4 – 4,0 mill. m² BRA (usikkerhet skyldes ulike beregningsmetoder). Siste 10 års- perioden er det i snitt bygd 35 000 m² pr år. Hvis samme utbyggingsmengde legges til grunn fram til 2040, betyr det 700 000 m² samlet utbygging innenfor planhorisonten. Utbyggingspotensialet innenfor de fire kjerneområdene ble beregnet til å være mellom 661 000- 870 000 m². Om det skulle vise seg at det blir arealmangel, har kommunene alle muligheter til å planlegge nye kjerneområder og/eller utvide disse.

Arealmangel er ikke en utfordring i planen, men det er en utfordring å utvikle Forus innenfor et plangrep som skaper vellykket næringsutvikling og endring av reisevaner. Planen for Forus må svare på utfordringene som området har. Planforslaget er utarbeidet med bakgrunn i hovedmålene for planarbeidet og innebærer en omstrukturering av hvor ulike kategorier av virksomheter skal plasseres på Forus.

Konsekvenser ved økt kontorandel:

- Den helhetlige arealstrategien – med fokus på kjerneområdenes arbeidsplasskonsentrasjon med rene kontorbygg, bussveiene for kombinasjonsvirksomheter, og randsonene for industrivirksomheter – vil bli vesentlig svekket.
- Gjennom analysearbeid (stedsanalysen fra KAP, planprinsipp-utredningen, og i rapport fra Asplan Viak om gjennomførbarhet) har det blitt påvist at arealmangel ikke er utfordringen på Forus. Utfordringen er å lokalisere kontorvirksomheter slik at de kan styrke hverandre.
- Rett virksomhet plassert riktig i forhold til transportsystem. Kontorbygg nærmest bussvei og lagerbygg mot hovedveisystem. Dersom dette ikke følges vil personbilbruken øke, og planen medvirker ikke til å innfri nullvekstmålet for personbiltrafikk som kan ha betydning for byveksttalen.

- Planens fokus på kvaliteter i kjerneområdene gjør at kostnadene ved å etablere seg der blir høyere enn etableringskostnadene utenfor kjerneområdene. Dersom planen tillater kontoretablering utenfor kjerneområdene, vil flere velge det fordi det blir billigere. De tiltenkte kvalitetene i kjerneområdene blir ikke gjennomført fordi de som skulle bidra til gjennomføring etablerer seg utenfor kjerneområdene. Kontorvirksomheter spres utenfor kjerneområdene og bidrar ikke til å befolke og danne kundegrunnlag for nye tilbud.

Rekkefølgetiltak

Status:

I dette avsnittet gis en kort oppsummering av:

- Tilordning/tilknytning av rekkefølgetiltak
- Hva høringsinstansene har vært opptatt av og hvordan innspillene er vurdert
- Justeringer som vurderes innenfor mulighetsrommet planen har med hensyn til måloppnåelse

For detaljerte og utfyllende begrunnelser vises det til:

- Begrunnelser om nødvendighet og tilordning av rekkefølgetiltak (Vedlegg 9 a)
- Kostnadsberegning av infrastruktur (Vedlegg 9 c)

Begrunnelser om nødvendighet og sammenheng med planlagt utbygging i delområder:

I planarbeidet gjennomføres vurderinger av rekkefølgetiltak som må komme på plass for å tillate planlagt utbygging. Tiltakene har kommet fram etter planfaglige vurderinger om hvordan Forus bør framstå i 2040, utviklet innenfor mål, strategier og med de kvaliteter som blir vedtatt i planen. Å åpne for et så tett utbyggingsmønster som planen legger opp til, forutsetter at det samtidig tas grep som sikrer stedskvaliteter. Utredning av, og tilrettelegging for stedskvaliteter var en bestilling til arbeidet. Økt forekomst av klimaendringer og ekstremvær innebærer at utbygginger i fremtiden vil møte skjerpede krav til håndtering av overflatevann og flomvann. I henhold til planprogrammet skal Forus være et klimavennlig næringsområde.

Rekkefølgetiltakene skal etableres i takt med utviklingen av kjerneområdene og/eller planområdets fem delområder. Inndelingen har det formål å styre gjennomføringen av rekkefølgetiltak. Planens avgrensning er svært stor og en oppdeling i mindre felt er nødvendig for å oppfylle plan- og bygningslovens krav om nødvendighet og forholdsmessighet.

Planen gir utvidede muligheter for utbyggingsformål og tetthet i kjerneområdene, og derfor stilles også strengere krav til rekkefølgetiltak som skal styrke stedskvalitetene. grønne strukturer som også fungerer som overvannshåndtering inn mot områdenes hovedkanaler. Videre er områdenes ulike karakter, planens mål og strategier og kjerneområdenes plassering vurdert for hensiktsmessig oppdeling og avgrensning av områder. Det er ikke rekkefølgetiltak knyttet til strukturer med ekstern finansiering. Eksempelvis gjelder dette bussvei og sykkelstamvei.

Det er stilt rekkefølgetiltak som omhandler temaene transport, urbane akser, grønstruktur og vannmiljø. Temaene er innledningsvis vurdert generelt med hensyn til nødvendighet og hva som anses som saklig begrunnet behov ut fra et samfunnsmessig synspunkt. Videre er det gitt en vurdering av hensyn som hvert enkelt rekkefølgetiltak skal ivareta, og hvorfor tiltaket er nødvendig for å støtte utviklingen i aktuelt delområde/kjerneområde.

Høringsprosesser, mottatte merknader og vurderinger:

Planen er hørt i to runder, henholdsvis ved offentlig ettersyn juni-september 2018 og tilleggshøring februar-mars 2019.

Private uttalelser, Næringsforeningen og Forus næringspark etterspurte dokumentasjon om kostnader til rekkefølgetiltakene og begrunnelser om nødvendighet og tilordning av tiltakene. Flest merknader var knyttet til rekkefølgetiltak for gjenskaping av mer naturlige vannmiljøer.

Som oppfølging av merknader ble begrunnelser om nødvendighet og tilordning av rekkefølgetiltak gjennomgått og ytterligere oppdatert til ny 2. gangsbehandling av IKDP i kommunestyrene. De største endringene i planen etter hovedhøringen er økt utnyttelsesgrad og reduserte blågrønne strukturer på plankartet. Bortfall og endringer av blågrønne strukturer tilsier også justeringer av rekkefølgekrav. Flere tiltak om grønnstruktur og vannmiljø ble tatt ut av planen til 2. gangsbehandling.

Kostnader som utløses av rekkefølgekrav er vurdert i rapportene «Beregning av realistisk utbyggingspotensial og kostnadsbidrag» og «Kostnadsberegning av infrastruktur». Rapportene konkluderer med at rekkefølgekravene utløser maks 1400 kr pr 100 m² BRA. Dette anses som forsvarlig ut fra det realistiske utbyggingspotensialet, og er ikke høyere enn andre tilsvarende næringsområder (med forbehold om at det finnes få næringsområder med sammenlignbar sentralitet og tilsvarende bredde i bedrifter/næringskategorier).

Gjennomføringsmodell og framtidige utbyggingsavtaler:

En kommunedelplan er en overordnet plantype som angir hovedtrekk og rammer for arealutnyttelsen. Vurderingene av økonomisk gjennomførbarhet for IKDP Forus ble til 2. gangsbehandling vurdert å være tilstrekkelig i forhold til plannivået, og at planutredningen var forsvarlig. Kommunedelplaner har ikke en detaljeringsgrad og har ikke de rettigheter og plikter knyttet til prosess som finnes i reguleringsplaner, for eksempel når det gjelder klageadgang. For at rekkefølgetiltakene skal kunne gjennomføres, må de vurderes på nytt i detaljregulering og begrunnes med direkte sammenheng mellom planlagt utbygging og tiltak som kreves.

Det ligger til det oppdaterte mandatet til Forus Næringspark AS at kommunene fortsatt skal bistå i å koordinere utvikling og få gjennomført rekkefølgetiltakene når IKDP Forus er vedtatt.

Justeringer som vurderes innenfor mulighetsrommet planen har med hensyn til måloppnåelse:

Eventuelle justeringer i planen frem til endelig vedtak kan medføre endringer i rekkefølgekravene. Kun de tiltak som må være på plass for å gjennomføre planen og som dekker de behov som oppstår som følge av videreutvikling i de ulike områdene, blir videreført som rekkefølgetiltak i IKDP Forus.

Sentralt i forståelsen av behov for tilrettelegging, står nullvekstmål og forpliktelser i byvekstavtalen. Planforslaget, herunder også relevante rekkefølgekrav, må fortsatt bygge opp om disse forpliktelsene. Rekkefølgetiltak som sikrer opparbeidelse av grønnstrukturer er nødvendige for å gjøre det attraktivt å gå og sykle på Forus. Eventuelle endringer av rekkefølgetiltak må skje etter grundig vurdering med tanke på grad av nødvendighet.

Grønnstruktur

Status:

Etablering av nye grønnstrukturer har vært viet mye oppmerksomhet under planarbeidet. Forus er i dag preget av mye asfalt, biler og gråe flater. I forbindelse med høringene av planen har det kommet innspill fra flere aktører som påpeker viktigheten av en sterkere og sammenhengende grønnstruktur

på Forus. Styrking av naturlige blågrønne strukturer vil ha mange positive effekter. Det vil gjøre Forus mer attraktivt for både besøkende og folk som arbeider her og samtidig sikre klimatilpasning samt øke biologisk mangfold. Ved å kombinere sammenhengende grønnstruktur med eksisterende og nye forbindelser for gående og syklende, økes attraktiviteten, samtidig som det bidrar til bedre vilkår for myke trafikanter. Grønnstruktur nær kjerneområder og i forbindelse med nye forbindelser for gående og syklende har blitt prioritert.

I et overordnet perspektiv har det vært viktig å sikre areal for tilrettelegging for en ny regional grønnstruktur i øst-vest-retning, denne sikres fra golfbanen i vest til kollektivbrua over E 39 i øst.

Konsekvenser:

Ved høring kom det inn flere merknader fra grunneiere om at grønnstrukturen og kvalitetene på disse var for omfattende og kostbare. På bakgrunn av dette ble grønnstrukturen endret eller redusert på ni steder i første runde. Etter innspill fra næringsforeningen ble grønnstrukturen ytterligere redusert eller fjernet på fem steder. Reduksjonen i grønnstrukturen har totalt økt byggeformål med ca 50 000m². Det har dermed allerede vært en omfattende gjennomgang rundt dette temaet i forkant av 2. gangsbehandling av planen. En ytterligere reduksjon av grønnstrukturen vil etter stor sannsynlighet gå direkte på bekostning av hovedmålene i planen samt gå imot føringene i tidligere innspill fra fylkeskommunen og fylkesmannen.

Parkering

Status:

Parkeringsdekning er et tema som har fått mye oppmerksomhet i planprosessen.

Parkeringsstrategien legger opp til å ivareta området særegenhet ved å gi rom for å ha samme parkeringsdekning for hele planområdet, uavhengig om det er kontor eller lagervirksomhet.

Industri/lager er arealkrevende virksomheter, og har lavere parkeringsbehov enn andre formål, disse virksomhetene er plassert lengst vekk fra kollektivaksene og er dermed mer bilavhengig.

Kommunene ønsker en parkeringsdekning på 0,9 bilparkeringsplasser per 100 m² næring, mens fylkesmann og fylkeskommunen ønsker 0,5. Kommunene har gjennomført mekling med overordnede myndigheter (23.08.2019), det ble ikke enighet under meklingen. Under meklingen ble det presisert fra kommunene at:

Det har vært en lang og krevende prosess, og kommunene er svært fornøyde med å ha blitt enige om det meste. Likelydende vedtak må til i de tre kommunen for å komme i mål, og en omforent parkeringsdekning på 0,9 er trolig det som skal til for å få vedtatt planen.

Se vedlegg 14 for protokoll fra meklingsmøte.

Konsekvenser:

IKDP må vedtas for at meklingsprotokollen oversendes departementet for endelig avgjørelse.

Kommunene er dermed avhengig av en godkjent plan for å få vurdert parkeringsdekning for 0,9 i parkeringsdekning på Forus. Frem til avklaringer fra departementet er det regionalplanens føringer for parkeringsdekning på 0,5 p-plasser per 100 m² næring som ligger til grunn for nye reguleringsplaner.

3. Dialog med næringslivet

Det har vært omfattende møtevirksomhet, workshops og seminarer med ulike deler av næringslivet gjennom hele planprosessen. Fra nyttår 2017 startet en tettere dialog, da næringsforeningen dannet en dialoggruppe som skulle ha kontakten med prosjektgruppen for IKDP Forus. Aktører som har vært

invitert til møtene i dialoggruppen: Næringsforeningen, IKEA, Forus Næringspark, Tvedt Eiendom, Seabrokers, Eiendomsmegler 1, Runestad Investering/2020park, Hotel Scandic Forus, Nortura Eiendom, Creator Makerspace, UIS, Equinor, NHO logistikk og transport, Ivar/Forus Energigjenvinning, Greater Stavanger og kommunenes næringsansvarlige.

I løpet av første kvartal 2019 ble det avholdt fire møter med næringsforeningen og ordførerne, samt ett møte med næringsforeningen og rådmannsgruppen.

4. Veien videre

Hvordan prosessen blir videre avhenger av hvor store endringer som gjøres. For å holde en mest mulig effektiv fremdrift anbefales det at færrest mulig tema endres. Man vil da klare seg med en begrenset høring, hvor det kun er de temaene som blir anbefalt endret som blir gjenstand for høring. Mindre endringer i bestemmelsene antas å kunne ferdigstilles innen tidlig 2021.

Endres flere tema vesentlig øker sannsynligheten for at mål, strategier og planprinsipp må endres og nytt kunnskapsgrunnlag må utarbeides. Dette fører mest sannsynlig til at fremdriften blir vesentlig utsatt og det må vurderes om planarbeidet skal startes på nytt. Flere endringer øker også sannsynligheten for innsigelse fra overordnede myndigheter.

5. Hvordan fullføre arbeidet?

- Styret identifiser hvilke temaer som skal bearbeides, og gir føringer for videre arbeid med disse. Ved behov legges det opp til et oppfølgende styremøte hvor det videre arbeidet blir nærmere konkretisert.
- Styret fungerer med tilsvarende mandat som tidligere. Det betyr blant annet at styret kan gjennomføre en begrenset tillegghøring, dersom det blir aktuelt.
- Det utarbeides et opplegg for medvirkning basert på omfanget av vedtatt videre arbeid med planen.
- Rådmannsgruppen/kommunedirektørgruppen reoppnevnes (gruppen inkluderer direktører/kommunaldirektør med ansvar for planområdet, og får tilsvarende mandat som tidligere).
- Rådmannsgruppen/kommunedirektørgruppen tildeler ressurser til gjennomføring av prosjektarbeidet, i tråd med vedtatt omfang av videre arbeid. Prosjektorganisasjonen for IKDP Forus ble lagt ned som opprinnelig planlagt ved årsskiftet 2019/20. Det er per nå ikke avsatt midler til videre arbeide med IKDP Forus i 2020. Fullføring av prosjektet forutsetter en begrenset forenklet organisatorisk modell med medarbeidere fra de tre kommunene.

6. Forslag til vedtak

- Nødvendig bearbeiding gjennomføres for de temaene som styret anbefaler å arbeide videre med. Det tas sikte på å få lagt frem en bearbeidet plan til sluttbehandling.

Styret anbefaler at følgende tema bearbeides:

-
-

