

Møteinnkalling



IKDP

Sånn skal det bli på Forus

Gruppe: **STYRET FOR IKDP FORUS**
Møtested: Sandnes rådhus, kommunestyresalen
Møtedato/ -tid: 02. oktober 2020 kl. 09:30-11:30



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, Marianne Chesak (observatør)

Kopi til: Arne Bergsvåg (observatør), Arne Bucholdt Espedal, Erlend Kristensen, Inger Lise Erga, Kjartan A. Lunde, Dagny S. Hausken, Frede Cappelen, Margrete Dysjaland, Stig Hansen, Nora Nilsen
Rådmannsgruppen: Knut Underbakke, Bodil Sivertsen, Per Kristian Vareide, Rune Veenstra, Gunn Jorunn Aasland, Leif Aarthun Ims
Prosjektgruppen

INNKALLING TIL STYREMØTE I IKDP FORUS 24.06.2020

Sak nr.:	
07/20	Referat fra styrets møte, 24.06
08/20	Oppfølging av vedtakspunkt fra styremøte 24.06
09/20	Eventuelt

Med hilsen
Martin Tengedal Torstenbø, prosjektleder IKDP Forus

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Møtereferat



IKDP

Gruppe: **Styret for IKDP Forus**
Møtested: Fjernmøte via video (Teams)
Møtedato/ -tid: 24. juni 2020 kl. 11:00-11:45

Sånn skal det bli på Forus



Møteleder: Stanley Wirak Referent: Martin Tengedal Torstenbø
Deltakere: Stanley Wirak, Martin S. Håland, John Peter Hernes, Kari Nessa Nordtun, Frode Myrhol, Tom Henning Slethei, Kari Tengedal Wold, Tor Jan Reke. Arne Bergsvåg (observatør)
Forfall: Inger Klippen, Marianne Chesak (observatør)
Kopi til: Vara: Arne Bucholdt Espedal, Erlend Kristensen, Inger Lise Erga, Kjartan A. Lunde, Dagny S. Hausken, Frede Cappelen, Margrete Dysjaland, Stig Hansen, Nora Nilsen.
Rådmannsgruppen: Rune Moen, Bodil Sivertsen, Per Kristian Vareide, Rune Veenstra, Gunn Jorunn Aasland, Leif Aarthun Ims, Prosjektleder: Martin Tengedal Torstenbø.

PROTOKOLL FRA STYRETS MØTE 24.06.2020

Sak nr.:	
04/20	<p>Følgende punkt fra forrige styremøte var noe uklart: <i>Det ble i tilknytning til første kulepunkt i forslaget kommentert at det bør vurderes om en slik formulering gir grunnlag for konkurransevidning i forhold til andre aktører som ikke direkte berøres av dette punktet.</i></p> <p>Det ble presisert at dette punktet henviste til første kulepunkt i vedtaket som omhandlet næringskategorier og økt kontorandel.</p>
05/20	<p>Beskrivelse og forslag til løsning av vedtakspunkt</p> <ul style="list-style-type: none">Stanley Wirak la frem forslag om å bygge opp om kjerneområder, samtidig som høyere kontorandel i andre områder ikke utelukkes. Kriterier for høyere kontorandel må være bussvei og andre kollektivruter. I tillegg må man forholde seg til gjeldende reguleringsplaner: Der det foreligger godkjente reguleringsplaner skal ikke kontorandelen reduseres.John Peter Hernes poengterte at planen må ha økonomisk bærekraft som utgangspunkt, slik at den transformasjonen som planen nå legger opp til kan gjennomføres. Planen må i større grad ta hensyn til det som finnes i dag, ettersom de økonomiske forutsetningene har endret seg siden planen startet. Hernes stiller spørsmål med hvorfor hovedkontoret til Equinor ikke er en del av et kjerneområde.

	<ul style="list-style-type: none"> • Kari Nessa Nordtun påpekte viktigheten av fremdeles å sikre nok areal til kombibedrifter (næringskategori 2). • Stanley Wirak kommenterte at IKEA-bygget i Sandnes bør være forbeholdt handel. • Prosjektledelsen ble av styret bedt om å: <ul style="list-style-type: none"> • Se på muligheten med å justere eller utvide kjerneområdene langs kollektivaksene, alternativt gi anledning til økt kontorandel langs kollektivaksene. • Vurdere punktene presentert av Næringsforeningen. • Belyse hvor stor kontorandel som går bort i gjeldende reguleringsplaner gjennom planforslaget i IKDP Forus. • Vurdere å ta inn nytt område avsatt til renovasjon, nord for dagens søppelsortering- og forbrenningsanlegg. Området er i dag vist som grønt. Styret mener det er fornuftig å samle samme type virksomhet på samme sted. • Styret vedtok: <ul style="list-style-type: none"> • <i>Næringskategorier og økt kontorandel:</i> <i>Det foreligger to ulike forslag til vedtak.</i> <ul style="list-style-type: none"> o <i>Alternativ 1: Intensjonene i planforslaget videreføres.</i> o <i>Alternativ 2: Det åpnes opp for en høyere kontorandel innenfor influensområdet til bussveien utenfor kjerneområdene.</i> • <i>Styret ber om at det arbeides videre med alternativ 2. Styret understreker viktigheten av å bygge opp om kjerneområdene.</i> • <i>Rekkefølgetiltak:</i> o <i>Det ønskes en utredning med gjennomgang av lovligheten av rekkefølgetiltakene, før det tas en beslutning om å videreføre planforslagets bestemmelser for rekkefølgetiltak.</i> • <i>Grønnstruktur og kjerneområder:</i> o <i>Det ønskes en gjennomgang av grønnstrukturen i planen, der en vurderer behov, omfang og kostnader.</i> • <i>Medvirkning:</i> o <i>Medvirkning er sikret gjennom avholdt kontaktmøte og eventuelt gjennom fremtidige slike møter.</i>
06/20	<p>Neste styremøte ønskes avholdt som et fysisk møte i månedsskifte september/oktober med påfølgende høring kort tid etter styremøte.</p> <p>OBS: Kun første del av møte ble strømmet grunnet tekniske problemer.</p>

Referatet er foreløpig utgave og godkjennes i neste styremøte.

Sak 8/20 Oppfølging av vedtakspunkt fra styremøte 24.06.20

Kommunedirektørene¹ forslår løsninger på vedtakspunktene fra forrige styremøte, 24.06, i denne saken. Kommunedirektørene har vurdert høyere kontorandel innenfor influensområdet til bussveien i henhold til styrets vedtak. Ettersom det var noe uklarhet om øvrige kollektivakser også skulle vurderes med en høyere kontorandel har kommunedirektørene gjort en separat vurdering av hvilke øvrige kollektivakser som finnes innenfor forusområdet og konsekvensene av å tilrettelegge for 100% kontor i disse områdene. Disse vurderingene kommer frem av punkt 5, øvrige utredningsoppgaver.

1. Vedtak fra styremøte 24.06.20 – tilførsel av nye kontorområder

Innstilling:

- *Næringskategorier og økt kontorandel:*

Det foreligger to ulike forslag til vedtak.

o Alternativ 1: Intensjonene i planforslaget videreføres.

o Alternativ 2: Det åpnes opp for en høyere kontorandel innenfor influensområdet til bussveien utenfor kjerneområdene.

Vedtak:

- *Styret ber om at det arbeides videre med alternativ 2. Styret understreker viktigheten av å bygge opp om kjerneområdene.*

Vurdering av 100% kontor utenfor kjerneområdene – innenfor bussveiaksen:

Styret for IKDP har bedt kommunedirektørene om å vurdere muligheten for å tilføre noen næringsområder med mulighet for 100% kontorandel innenfor bussveiaksen, i tillegg til kontorvirksomheten i kjerneområdene. Kommunedirektørene viser til vurderinger som har blitt presentert i tidligere faser av planarbeidet. Her har en anbefalt å fokusere på rene kontorvirksomheter i kjerneområdene. Anbefalingen er blant annet begrunnet med et næringsutviklingsperspektiv. Det er foreslått en satsning på kontorområder som har ekstra kvaliteter og tilrettelagte kontormiljøer som gjør Forus mer attraktivt for nye kontoretableringer. I tillegg er det foreslått å prioritere noen områder til kontor for å sikre tilstrekkelig areal til kombi- og industrivirksomheter i øvrige områder. Kommunedirektørene vurderer likevel at ytterligere tilførsel av noen få utvalgte kontorområder kan håndteres innenfor planens hovedgrep, med gitte lokaliseringskriterier.

Kommunedirektørene vil imidlertid understreke at antallet områder må begrenses for å unngå konflikt med planens mål og hovedgrep. Områdene må ha tett kobling til bussveiholdeplass og/ eller et kjerneområde, fortrinnsvis i områder med nylig oppførte og vedvarende kontorbygg som

¹ Stavanger og Sola kommuner har kommunedirektør mens Sandnes kommune har rådmann. I saken vil de bli referert til som kommunedirektørene.

inneholder 100% kontorandel. Det er også et viktig kriterium at etablering av nye kontorområder ikke skal presse ut mer plasskrevende og/eller kombibedrifter.

Kommunedirektørene legger til grunn at forslag om nye områder med mulighet for 100% kontorandel ikke er ment som nye kjerneområder. Det vurderes som viktig at planen fortsatt prioriterer kontorvirksomheter i kjerneområdene jamfør begrunnelsen ovenfor.

Kommunedirektørene har oppfattet at dette også er styringsgruppa sin intensjon, jfr. vedtak om å fortsatt bygge opp om kjerneområdene.

Omfang

Kommunedirektørene vurderer at det er viktig å begrense omfanget av nye næringsområder med mulighet for 100% kontor utenfor kjerneområdene fordi dette kan:

- Svekke muligheten for realisering av kjerneområdene som nye, attraktive næringsområder for kontorvirksomhet. Dette fordi kontorvirksomheter spres utenfor kjerneområdene og ikke bidrar til å befolke, danne kundegrunnlag for nye tilbud og skape liv. Det blir også færre som bidrar til å realisere rekkefølgetiltakene i kjerneområdene.
- Begrenser mulighet for etablering av kombinasjonsbygg, næringskategori 2 utenfor kjerneområdene, som er noe av særpreget til Forus, og viktig for innovasjon og verdiskapning i regionen.
- Vanner ut målene, strategiene og planprinsippet som er lagt til grunn for planarbeidet.

I kjerneområdene er det mulighet for å bygge ut 750 000 m² kontorformål. Planhorisonten for IKDP Forus er satt til 2040, det vil si at det kan bygges ut nesten 40 000 m² med kontorformål i kjerneområdene alene hvert år. Dette er betydelig mer enn hva som er bygget ut i gjennomsnitt på Forus de siste årene. Jo flere nye kontorområder som åpnes utenfor kjerneområdene, jo mer vil disse være en trussel for å utvikle vellykkede kjerneområder.

Fylkeskommunen støtter i likhet med kommunedirektørene opp om plangrepet med utvalgte kjerneområder, og mener at det å tilrettelegge for 100% kontor utenfor kjerneområdene er med å svekke planen og dens intensjoner. En høyere andel kontor går på bekostning av kombivirksomheter og lagerfunksjoner i næringskategori 2 og 3. Fylkeskommunen har i nylige møter med administrasjonen signalisert at jo lengre vekk man beveger seg fra hovedgrepet i planen, øker muligheten for innsigelse ved tillegghøring av planen.

Med dette som utgangspunkt anbefaler kommunedirektørene at omfanget av nye områder med 100% kontorandel begrenses til noen få utvalgte områder langs bussveien, basert på lokaliseringskriteriene som er presentert i punktet nedenfor. Kommunedirektørene støtter med dette styrets vedtak om å bygge opp om kjerneområdene.

Lokaliseringskriterier

Prosjektgruppen har vurdert at følgende lokaliseringskriterier kan ivareta planens hovedgrep:

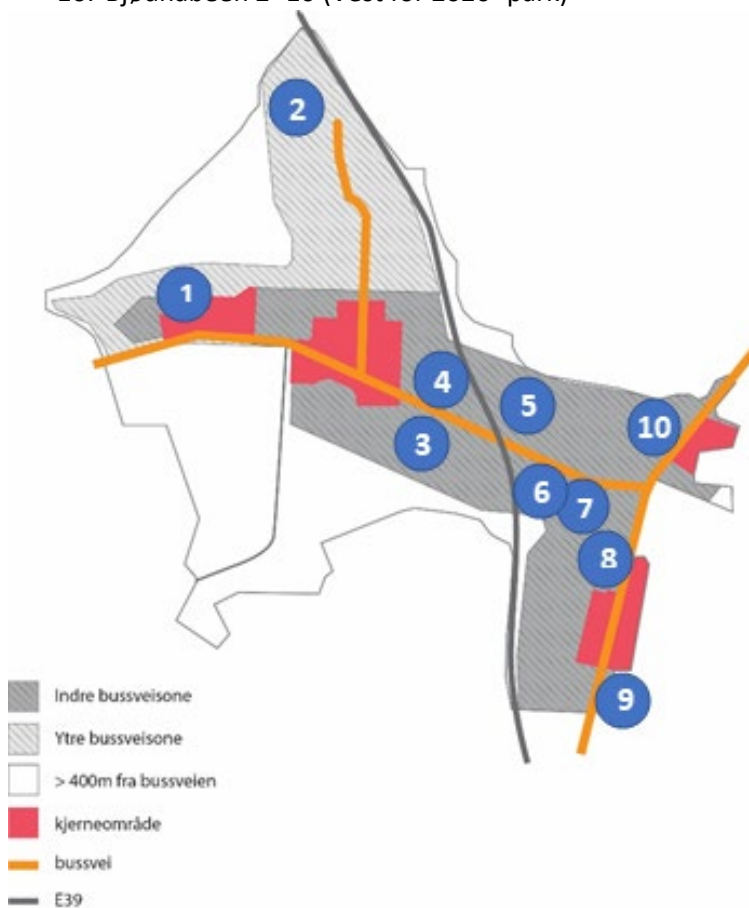
- Nærhet til bussveiholdeplass. Områder med best kollektivdekning foretrekkes.
- Kobling mot kjerneområder. Nærhet til kjerneområdene vektlegges for å bygge opp om tilbudene og kvalitetene som kjerneområdene skal tilby.
- Eksisterende kontorområder. Områder som består av kontorer og som inngår i et allerede eksisterende kontormiljø, prioriteres.

- Mulighet for mer plasskrevende og/eller kombibedrifter. Nye områder skal ikke presse ut mer plasskrevende og/eller kombibedrifter.

Presentasjon av alternativer

I dette punktet vurderer kommunedirektørene hvilke områder som kan være aktuelle å tilføre med 100% kontorvirksomhet langs bussvei, utenom kjerneområdene. Følgende ti alternativer er vurdert fordi de treffer noen av lokaliseringskriteriene beskrevet ovenfor. Områdene framgår også av illustrasjonen nedenfor.

1. Kanalsletta 9 (Subsea 7)
2. Moseidsletta 22 (Apply-bygget)
3. Svanholmen 8 (Equinor vest)
4. Vassbotnen 23 (Equinor)
5. Forusbeen 50 (Equinor hovedkontor)
6. Grenseveien 19-21 (FOMO)
7. Grenseveien 6 (Esso-bygget)
8. Porsmyrveien3- KF1 (RSA bil Forus)
9. Luramyrvæien 59 -75 (Nord for Forussletta sør)
10. Bjødnaaben 2 -16 (Vest for 2020- park)

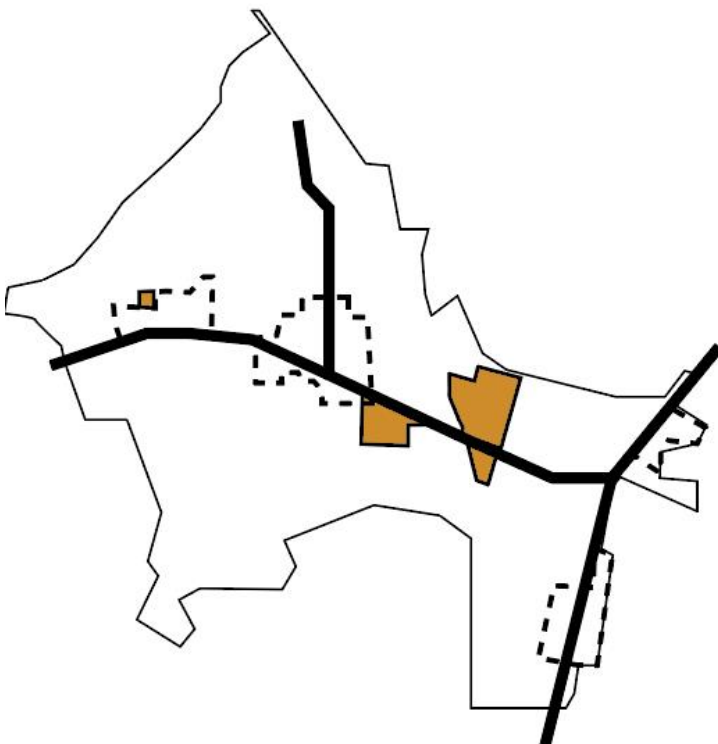


Figur 1: De vurderte områdene er vist med blå sirkel, kjerneområdene med rød skravur og bussveiaksen med grått.

Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektørene vurderer at det kan være aktuelt å tilføre inntil fire områder med mulighet for 100% kontorandel innenfor bussveiaksen, uten at dette utfordrer planens hovedgrep vesentlig. Dette gjelder følgende områder:

- Område 1: Kanalsletta 9 (Subsea 7)
Området består av et eksisterende kontorbygg og grenser til kjerneområdet Kanalsletta, i tillegg til at det ligger i kort avstand til bussveiholdeplass.
- Område 3: Svanholmen 8 (Equinor vest)
Tomten tilhører Equinor og består i dag av kontorbygg og større ubebygde flater med grønt og parkering. Området grenser til kjerneområdet Koppholen i vest og grenser også til bussveiholdeplass. 100% kontorandel avgrenses til området nordre del vist som N2 i plankartet.
- Område 5: Forusbeen 50 (Equinor hovedkontor). Etablert kontorområde med tilhørende kvaliteter. Grenser til bussveiholdeplass i sør. Området ligger omtrent 700 meter fra kjerneområdene på Koppholen og Forussletta nord.
- Område 6: Grenseveien 19-21 (FOMO)
Området i Grenseveien består av et større kontorbygg, den siste tiden er bygget tatt i bruk igjen etter å ha stått ledig i flere år. Det ligger i umiddelbar nærhet til Equinor sitt hovedkontor og inngår dermed i et etablert kontormiljø selv om det ligger omtrent 700 meter fra kjerneområdene på Koppholen og Forussletta nord. Tomten grenser til bussveiholdeplass.



Figur: Nye områder markert med oransje skraver, kjerneområdene vist med stiplet linje.

Arealene for de fire utvalgte områdene er på omtrent 218 dekar, som tilsvarer 218 000 m² BRA (bruksareal). Utnyttelsesgraden for områdene er i gjennomsnitt ca. 190 % som igjen gir en maksimal ramme på omtrent 415 000 m² BRA med kontorformål. Dette gir en økning på 166 000 m² BRA med

kontorformål i forhold til dagens planforslag hvor disse områdene var foreslått med maksimalt 60% kontorandel. Dette kommer i tillegg til potensialet som finnes innenfor de fire kjerneområdene som åpner opp for 750 000 m² BRA for kontor. I den siste ti-års perioden er det i snitt bygd 35 000 m² pr år, dette inkluderer alle næringskategorier. Hvis samme utbyggingsmengde legges til grunn fram til planhorisonten som er år 2040, tilsvarer det omtrent 700 000 m² samlet utbygging.

De fire utvalgte områdene som er foreslått å tilføre ovenfor, ivaretar i størst grad de kriteriene som er lagt til grunn i vurderingen.

Kontorpotensialet i de anbefalte områdene er i stor grad utnyttet. Felles for de utvalgte områdene er at de ligger i umiddelbar nærhet til bussveiholdeplass. Ett område har nyere kontorbygg (Kanalsletta 9), ellers begynner resten av områdenes kontorbygg å nærme seg forventet levealder. Foreslåtte endring gir mulighet for at eksisterende kontorområder kan opprettholdes som kontorområder også i tiden fremover. Områdene inneholder ikke lager/industri i dag, og vil dermed ikke «presse ut» eksisterende virksomheter. Med dette som utgangspunkt vurderes det som sannsynlig at de større nye kontoretableringene likevel vil komme i kjerneområdene i tråd med IKDP planens formål. Med dette som bakgrunn vurderer kommunedirektørene at områdene kan innarbeides uten at de utfordrer planens hovedgrep vesentlig.

2. Vedtak fra styremøte 24.06 - rekkefølgetiltak:

o Det ønskes en utredning med gjennomgang av lovligheten av rekkefølgetiltakene, før det tas en beslutning om å videreføre planforslagets bestemmelser for rekkefølgetiltak.

Vurdering av vedtak vedrørende rekkefølgetiltak:

Kommunedirektørene har tatt en gjennomgang av planbestemmelsene for rekkefølgetiltakene for å vurdere lovligheten av disse, det har også blitt sett på om det er behov for endringer i bestemmelsene.

I kontaktmøte i forkant av forrige styremøte, 24.06, viste Tormod Andreassen ved Næringsforeningen til to dommer fra Oslo tingrett som omhandler rekkefølgekrav for detaljreguleringsplaner. I de to sakene hadde utbygger saksøkt og vunnet frem mot Oslo kommune for rekkefølgekrav som var urimelig og for langt vekk fra selve utbyggingen. Det ble i møte presentert fra Andreassen at IKDP Forus var i ferd med å vedta lignende ordninger som i sakene fra Oslo. En av dommene ble endret i favør av Oslo kommune i lagmannsretten, som da overstyrer dommen fra tingretten. Dommen er nå anket til høyesterett. IKDP Forus er en kommunedelplan og ikke en reguleringsplan, og pålegger dermed ikke direkte noen rekkefølgekrav til utbyggere gjennom godkjenning av planen. Det er først ved videre utvikling av tomten gjennom detaljreguleringsplan at føringene for rekkefølgekrav gitt i IKDP vil bli vurdert pålagt som rekkefølgekrav. Hvor mange og hvor omfattende rekkefølgekravene blir avhenger av flere ting, blant annet hvor omfattende utbygging som er planlagt. Rekkefølgekrav skal alltid vurderes i forbindelse med detaljreguleringer og byggesaker, og skal alltid ifølge plan- og bygningsloven være forholdsmessig og nødvendig for utbyggingen. På bakgrunn av dette er det foreslått tilføydd i bestemmelsene til en eventuell tilleggshøring at:

Ved ny regulering innenfor de aktuelle delområdene skal det tas stilling til hvilke rekkefølgebestemmelser som skal inntas i den enkelte plan.

3. Vedtak fra styremøte 24.06 – Grønnstruktur

o Det ønskes en gjennomgang av grønnstrukturen i planen, der en vurderer behov, omfang og kostnader.

Vurdering av vedtak vedrørende grønnstruktur

I møte med Andreassen som representerte Næringsforeningen ble flere strekk med grønnstruktur diskutert. Det var særlig skepsis fra næringslivet at alle mindre endringer for et bygg ville føre til å oppfylle krav satt i rekkefølgebestemmelsene, og at det vil hindre utvikling i området. Kommunedirektørene forklarte at det er først ved en større utvikling av områdene at kravet om opparbeidelse av ny grønnstruktur vil bli gjort gjeldende. Grønnstrukturen ble grundig gjennomgått etter 1. gangsbehandling, hvorpå grønnstrukturen ble redusert flere steder. Kostnader som omhandler grønnstruktur ble inngående omtalt i forrige sak til styret, og vil dermed ikke bli ytterligere omtalt her.

4. Vedtak fra styremøte 24.06 - Medvirkning

o Medvirkning er sikret gjennom avholdt kontaktmøte og eventuelt gjennom fremtidige slike møter.

Vurdering av vedtak vedrørende medvirkning

Det har vært avholdt møte med Tormod Andreassen fra Næringsforeningen, 07.09. I møte ble innspillene som ble presentert i kontaktmøte i forkant av styremøte gjennomgått. Innspillene omhandlet i stor grad elementer som tidligere er presentert av Næringsforeningen og som har vært svart ut av kommunedirektørene tidligere.

Kommunedirektørene la blant annet frem sine forslag til endringer i bestemmelsene angående spesifisering av rekkefølgekrav på plannivået, som ble redegjort for under sak 2 om rekkefølgetiltak over. Denne spesifisering mener kommunedirektørene langt på vei følger opp innspillene fra Næringsforeningen. I tillegg sikrer den lik praksis av vurdering av rekkefølgekrav i alle kommunene.

5. Øvrige utredningsoppgaver

I tillegg til vedtakspunktene var det enkelte øvrige utredningsoppgaver som ble gitt til kommunedirektørene i styremøte, 24.06. De ulike oppgavene som blir svart ut i dette kapitlet er:

- Kontorandel i øvrige kollektivakser
- Rammer for dagens IKEA-tomt
- Ny lokalisering av renovasjonen
- Redusert kontorandel i gjeldende reguleringsplaner

Disse blir svart ut temavis under.

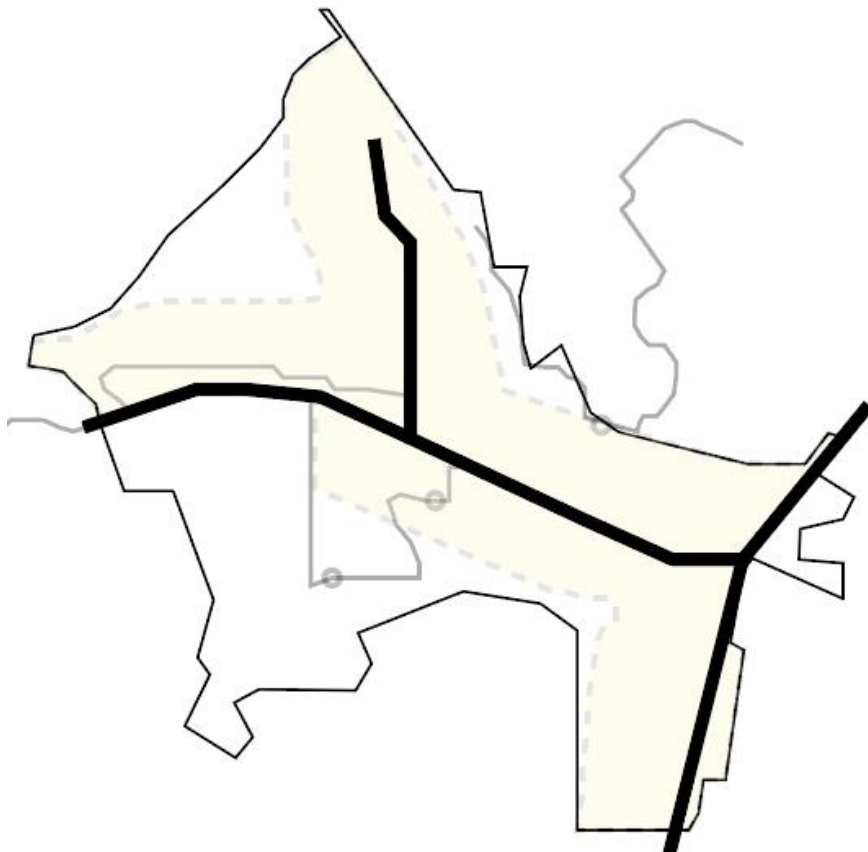
5.1 100 % kontorandel i øvrige kollektivakser

Det ble i forrige styremøte tatt til orde for at øvrige kollektivakser også burde inngå i områdene som skulle vurderes med en høyere kontorandel. Ettersom det ikke er klart om dette ble en del av selve vedtaket har kommunedirektørene gjort en foreløpig vurdering av hvilke øvrige kollektivakser som finnes på Forus og konsekvensene av å tilrettelegge for 100% kontor i disse områdene.

Etter en gjennomgang av kommuneplanene og regionalplanen er det ikke definert noen andre bussakser i planområdet. Utenfor bussveitraseen er det en bussrute (X31) som stopper på én bussholdeplass i Forusbeen, nord for hovedkontoret til Equinor, denne ligger i Stavanger kommune. I Sola kommune er det ingen øvrige bussruter utenom bussveitraseen.

Langs Vestre Svanholmen, i Sandnes kommune, er det kollektivruter utenfor bussveitraseen. Her går det syv såkalte x-ruter (ekspres-ruter), og en skyttelrute til jernbanestasjonen på Gausel. Dette er ruter som kun går i rushtiden om morgenen og om ettermiddagen. Enkelte av bussrutene har kun enkelte turer innom de nevnte holdeplassene. Dette er ruter som går fra ulike steder i distriktet og omfatter Stavanger, Grødem, Stokka, Hundvåg, Randaberg, Jåsund og Skaarlia. Det er totalt 43 avganger om morgenen og 45 avganger om ettermiddagen. I tiden mellom 08.30- 14.15 er det ingen avganger.

Alle rutene stopper på bussholdeplassene; Vestre Svanholmen og Svanholmen. Holdstedet Svanholmen ligger innenfor, men i ytterkant av influensområdet til bussveien. Det er dermed bare holdeplassen Vestre Svanholmen som ligger utenfor influensområdet til bussveien. Holdeplassene er illustrert i figuren under.



Området med gul skravur er influensområdet til bussveien., og tykk strek er bussveitraseen. Øvrige kollektivruter er vist med svart strek med bussholdeplasser som sirkler.

Holdeplassene utenfor bussveiaksen inngår ikke i en definert kollektivakse i verken kommuneplan for Sandnes, regionalplanen eller andre relevante plandokumenter. Det kan oppsummeres at det ikke eksisterer sterke kollektivakser utenom bussveien i Forusområdet. Med dette som bakgrunn anbefaler kommunedirektørene at styret ikke går videre med forslaget om å utrede kontorområder utenfor bussveiaksen. Det frarådes dermed å innta øvrige kollektivruter som kriterier for nye kontorområde basert på følgende vurderinger:

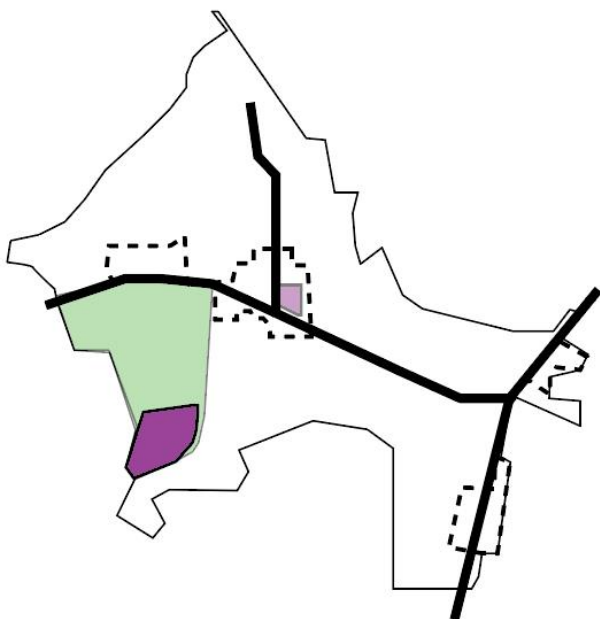
- Ikke arealstrukturerende. X-rutene har stor sannsynlighet for å endre trasé da de ikke er bundet opp av en definert kollektivakse slik som for eksempel bussveien, og kan derfor vanskelig gjøres arealstrukturerende.
- Uheldig presedens. Det avviker som prinsipp for de tre kommunene å legge til grunn kollektivruter utenom de definerte kollektivaksene for overordnet planlegging, og en endring i IKDP Forus kan gi uheldig presedens for øvrige områder.
- Endrer hovedgrepene. Forslaget vil utfordre planens grunnleggende håndtering av samordnet areal og transport og dermed endre hovedgrepene i planen.

Kommunedirektørene utdyper sin fraråding i punkt 6 som gjelder fremdrift.

5.2 Ny lokalisering av renovasjonen:

Det ble tatt opp i styremøte om det kunne vurderes en ny lokalisering av renovasjonsanlegg nær IVAR-anlegget.

Det har også tidligere blitt vurdert en formålsendring med tanke på ny lokalisering av renovasjonsanlegget. Kommunedirektørene har vurdert innspillet igjen, og konkludert med at det ikke kan anbefales i likhet med tidligere anbefalinger. Begrunnelsen er at Forus har store utbyggingspotensialer innenfor avsatte næringsformål. Tilsvarende vektlegges hensynet til grønnsstruktur og landskap i området som foreslås omdisponert til næring. Det er ikke vurdert behov for en formålsendring som vil utfordre eksisterende grønne kvaliteter i dette området per i dag. Renovasjonen har mye kontainertransport til forbrenningsanlegget, og beliggenhet i samme område ville vært en fordel for Renovasjonen IKS og den trafikale situasjonen. Konklusjonen er likevel at avstandene til andre aktuelle lokasjoner er relativt korte, og de trafikale ulempene skal kunne tåles i et næringsområde av den typen som Forus er. Renovasjonen IKS bør fortsatt ligge på Forus, og kan etter kommunedirektørenes oppfatning velge mellom flere tomtealternativer i områder avsatt til næring.



Figur: Området med lilla skravur er foreslått ny lokalisering av renovasjonen og er en del av LNF-formål, området med dus lilla skravur er dagens lokalisering. Øvrige områder vist med hvitt er avsatt til næringsformål. De stiplede linjene viser kjerneområdene.

Dersom styret fremdeles ønsker å avsette tomten til fremtidig område for renovasjon, kan dette innarbeides i planforslaget som sendes på høring. Det antas at det vil bli møtt med innsigelse på dette fra overordnede myndigheter da det vil innebære nedbygging av jordbruksjord.

5.3 Rammer for dagens IKEA-tomt:

Det ble tatt opp i styret at dagens IKEA lokalisering fortsatt bør være forbeholdt handel

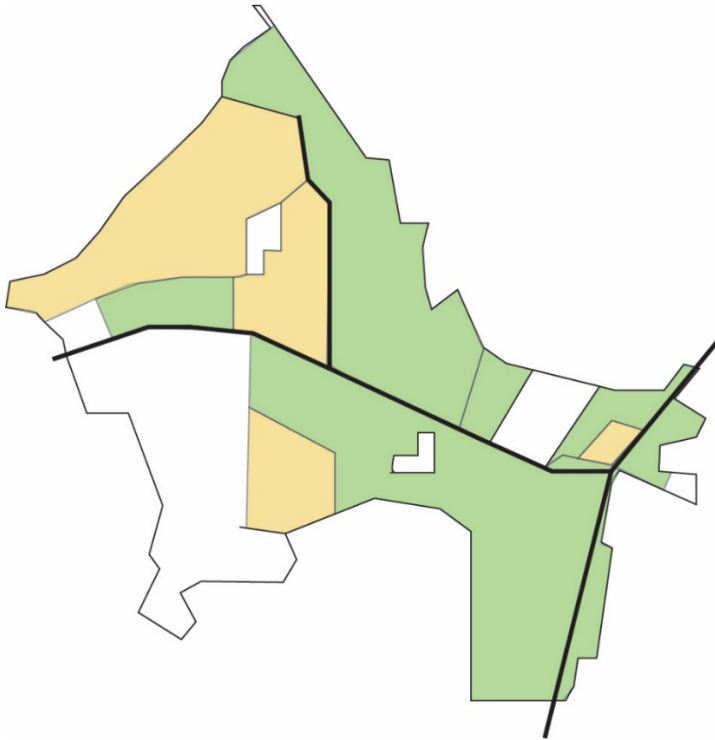
IKEA har tidligere hatt klare planer om å skifte lokasjon fra Sandnes, felt H3 i plankartet, til H1 i Stavanger kommune. Denne flyttingen er spesielt tilrettelagt for gjennom regionalplanen, kommuneplan for Stavanger, og reguleringsplan for området. Signalene fra IKEA nå er at de ikke er sikre på om eller når de skal flytte. Det har gjennom hele planarbeidet for IKDP Forus vært klart at handel ikke skal være et plantema, da dette temaet behandles i regionalplan for Jæren. IKPD Forus henviser til enhver tid gjeldende kommuneplan i Sandnes for framtidig bruk av eksisterende IKEA-tomt. Planen viderefører nylig vedtatt kommuneplan for Sandnes når det gjelder arealformålet næring for eksisterende IKEA.

Da styret for IKDP Forus vedtok å sende planen til sluttbehandling 30.04.2019 var dette et av flere tilleggspunkter som ble vedtatt: H3 (IKEA tomta i Sandnes): *Bestemmelser for felt H3 skal være i samsvar med den til enhver tid gjeldende kommuneplan og/eller godkjent reguleringsplan i Sandnes kommune.* Denne teksten finnes som bestemmelse, pkt. 5.3b.

Kommunedirektørens anbefaling er å videreføre gjeldende føringer for handel, og at det ikke åpnes opp for flere områder som tillates med handel. Dette er problemstillinger som bør løses gjennom regionalplanen. En eventuell endring i føringer for handel utover hva regionalplanen åpner opp for, vil trolig bli møtt med innsigelse i høringsrunden om det tas inn i planforslaget.

5.4 Redusert kontorandel i gjeldende reguleringsplaner:

Gjeldende reguleringsplaner er av eldre dato, utenom planene i Sola kommune. Illustrasjonen under viser med grønn farge områder som i gjeldende reguleringsplaner ikke har noen begrensning for kontorandel. De gule områdene viser områder som har en viss begrensning, i hovedsak mellom 50-80 % kontorandel. I områdene som er vist med hvit åpner ikke gjeldende reguleringsplaner opp for kontor.



Figur: I grønne områder tillater gjeldende reguleringsplaner en kontorandel på 100%, i de gule områdene er det i hovedsak tillatt med 50-80% kontorandel, det er ikke tillatt med kontor i de hvite områdene.

Planforslaget i IKDP Forus legger som kjent opp til en tydelig differensiering over hvor stor kontorandelen skal være for ulike områder. I planforslag til 2. gangsbehandling i 2019 var det kun kjerneområdene som hadde 100% kontorandel. I gjeldende planforslag har øvrige områder innenfor bussveiaksen en maksimal kontorandel på 60%, og områder utenfor bussveiaksen har en maksimal kontorandel på 15%. Dette siste avviker i stor grad fra hvor stor prosentandel kontor som er tillatt i gjeldende reguleringsplaner som har minimalt med begrensninger. Planforslaget for IKDP Forus inneholder totalt noe mer utbyggingspotensial enn det som finnes i gjeldende reguleringsplaner. Men det er gjort en endring ved at mer areal forbeholdes kombivirksomheter og mindre areal tillates til rene kontorvirksomheter. Dette er det viktigste elementet i arealstrategien i planen, og er nødvendig for å klare å etablere kjerneområdene, og samtidig beholde Forus som et allsidig næringsområde. Arealmangel til kontorformål er etter kommunedirektørens oppfatning ikke en utfordring i planen, men det er en utfordring å utvikle Forus innenfor et plangrep som skaper vellykket næringsutvikling og endring av reisevaner.

6. Fremdriftsplan for IKDP Forus med ulike alternativer

Videre fremdrift for IKDP Forus avhenger av hvilke vedtak som gjøres. I matrisen under er det skissert opp tre alternativer for å gi en oversikt over de føringene som følger av de ulike alternativene. Alternativ 0 er en videreføring av planforslaget slik det forelå til 2. gangsbehandling i slutten av 2019. I alternativ 1 er det tilført noen utvalgte områder i nærhet av bussveien som tillates med 100% kontor utenfor kjerneområdene, som svarer ut vedtaks punktet fra styremøte, 24.06. Alternativ 2 åpner i tillegg opp for 100% kontor for områder som trafikkeres av øvrige kollektivruter utenfor bussveiaksen, som ble omtalt i kapittel 5.

Alternativ 0: Videreføring av planforslaget slik det forelå til 2. gangsbehandling i 2019

Dette kan sendes direkte til kommunestyrene for egengodkjenning.

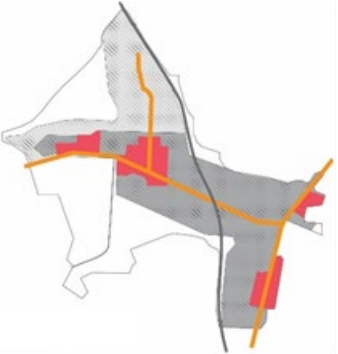
Alternativ 1: Noen utvalgte områder i nærhet av bussveien som tillates med 100% kontor utenfor kjerneområdene

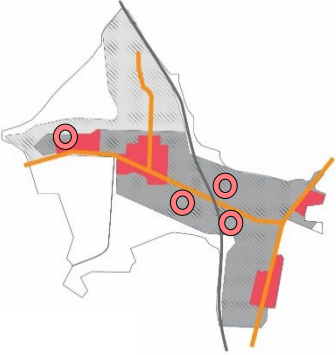

Innebærer at planforslaget oppdateres og sendes på tilleggshøring etter vedtak i kommunene. Dette gjøres fordi grepet med kjerneområder delvis forlates i dette alternativet og det er viktig å få avklart politisk i kommunene at de stiller seg bak endringen. I etterkant av høringsrunden vurderes høringsinnspillene før planen egngodkjennes.

Alternativ 2: Åpner i tillegg opp for 100% kontor for områder med øvrige kollektivruter utenfor bussveiaksen

Det er ifølge kommunedirektørene en så vesentlig endring fra de overordnede målene og anbefalte løsningene i gjeldende planforslag at det medfører endring i planens prinsipper, målstruktur, konsekvensutredninger og øvrige plandokumenter. Dette alternativet er i konflikt med flere av de grunnleggende mål, strategier og planprinsipp i planen, herunder mål om samordnet areal og transport, satsing på kjerneområder, sikring av areal til kombibedrifter og mer plasskrevende virksomheter osv. Kommunedirektørene fraråder dette alternativet basert på vurderingen ovenfor. Dersom styret går videre med alternativ 2 oppfatter kommunedirektørene at overordnede myndigheter kan stanse planarbeidet i en eventuell høringsrunde. Dersom styret fatter vedtak om dette alternativet må kommunedirektørene og eventuelt kommunestyrene vurdere om det er aktuelt med andre alternativer for å videreføre og slutføre planen, for eksempel interkommunal mekling, overføring til regional plan eller ny planoppstart med endret planbestilling.

Se matrise på neste siden for en samlet oversikt over de ulike alternativene.

Alternativ	Beskrivelse	Virkninger for regionale føringer	Virkninger for plangrep og måloppnåelse for IKDP Forus	Administrasjonens vurdering
<p>Alt 0. Kontorvirksomheter tillates i kjerneområdene.</p> 	<p>Kommunedirektørens opprinnelige anbefaling ifm offentlig høring av planen. Kontorvirksomheter plasseres innenfor kjerneområdene. Løsningen er vedtatt av Stavanger og Sola kommunestyre.</p>	<p>Avklart – ok.</p>	<p>Avklart – ok.</p>	<p>Anbefales.</p>
<p>Alt 1. Kontorvirksomheter tillates i kjerneområdene + i fire utvalgte områder langs bussveien, utenfor kjerneområdene.</p>	<p>Kommunedirektørens forslag til alternative løsninger i planarbeidet ettersom alternativ 0 ikke ble vedtatt av alle kommunene. Benytter kriterier for å velge fire områder der 100% kontor tillates innenfor bussveiaksen, utenom kjerneområdene.</p>	<p>Forslaget kan utløse innsigelse fordi det utfordrer planens hovedgrep. RFK avventer å vurdere innsigelse i påvente av konkrete løsninger.</p>	<p>Plangrepet beholdes dersom antallet områder begrenses og plasseres ihht gitte lokaliseringsskriterier som ivaretar planens mål/strategier.</p>	<p>Kan utredes og sendes på tilleggshøring.</p>

				
<p>Alt 2. Kontorvirksomheter tillates i kjerneområdene + noen utvalgte områder langs bussvei utenfor kjerneområdene + i noen utvalgte områder langs øvrige kollektivbetjente områder.</p> 	<p>Drøftingspunkt i styremøte 24.06. Øvrige kollektivakser skal også inngå i områdene som skal vurderes med en høyere kontorandel.</p>	<p>I konflikt med målene om samordnet areal og transportplanlegging i kommuneplanene, Regionalplanen og Byvekstvtalen.</p>	<p>Plangrepet forlates. Vil utvanne hovedgrep med kjerneområder og tilstrekkelig mengde arealer reservert til mer plasskrevende/kombibedrifter. Kan medføre presedens eller forventning om 100% kontor i alle kollektivbetjente områder i Forusområdet.</p>	<p>Fraviker tidligere vedtak fattet i Stavanger og Sola kommunestyre. Endrer planbestilling og premisser i planarbeidet. anbefaler ny planoppstart.</p>

7. Forslag til vedtak

Kommunedirektørene anbefaler at styret fatter følgende vedtak:

- Styret ber om at det arbeides videre med alternativ 1. Kontorvirksomheter tillates i kjerneområdene + i fire utvalgte områder langs bussveien, utenfor kjerneområdene. Planforslaget bearbeides for tilleggshøring.
- Punktene vedrørende rekkefølgetiltak, grønnstruktur og medvirkning anses som tilfredsstillende svart ut i saken.