

Møteinnkalling



IKDP

Sånn skal det bli på Forus

Gruppe: **STYRET FOR IKDP FORUS**
Møtested: Sandnes rådhus, kommunestyresalen
Møtedato/ -tid: 24. november 2021 kl. 0930-1130
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
Kommunedirektørgruppen: Knut Underbakke, Bodil Sivertsen, Per Kristian Vareide, Rune Veenstra, Gunn Jorunn Aasland, Leif Aarthun Ims, Bjørn Totland, Prosjektgruppen



INNKALLING TIL STYREMØTE I IKDP FORUS 13.05.2020

Sak nr.:	
04/21	Oppsummering av merknader etter offentlig høring og videre planforløp
05/21	Eventuelt

Med hilsen
Leif Aarthun Ims
direktør Byutvikling og teknisk
Sandnes kommune

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Oppsummering av merknader etter offentlig høring og videre planforløp

1 Saken gjelder

Styret for IKDP Forus skal ta stilling til høringsinnspillene som har kommet inn i løpet av den offentlige høringen og avklare det videre planforløpet for IKDP Forus.

2 Sammendrag

Kommunedirektørene presenterer og vurderer høringsinnspillene som har kommet inn i forbindelse med offentlig høring og ettersyn av Interkommunal kommunedelplan for Forus (IKDP Forus) i denne saken. Høringsuttalene er gjengitt i merknadshefte og vedlagt saken i sin helhet.

Det anbefales at styret viderefører det interkommunale plansamarbeidet for å oppnå enighet med regionale myndigheter og kunne fullføre planarbeidet i fellesskap. Det understrekes imidlertid at løsning på innkomne innsigelser fra regionale myndigheter forutsetter at styret vurderer hvorvidt det er mulig og ønskelig å innarbeide endringer og justeringer på fire sentrale hovedtema i planen:

- Redusere kontorandeler og utnyttelse utenfor kjerneområder og bussveiens nedslagsfelt
- Revurdere omdisponering av LNF-areal til renovasjonsformål
- Ytterligere sikring av en sammenhengende grøntstruktur
- Ytterligere utredning og detaljering av risiko og sårbarhetsforhold som er utløst av planendringer

Eventuelle endringer i planen på temaene ovenfor må drøftes og avklares av den politiske styringsgruppen før mekling om løsningsalternativer initieres.

Dersom styret vurderer at det ikke er mulig å finne frem til omforente endringer i planen, må kommunene vurdere gjenstående alternativer for videre planprosess. De gjenstående alternativene innebærer at styret enten 1) gjennomfører en «mekling om uenighet», 2) henstiller regionale myndigheter om å overta planarbeidet eller 3) avslutter det interkommunale plansamarbeidet og håndterer fremtidig utvikling av Forus området gjennom hver sin kommuneplan.

3 Bakgrunn

Revidert planforslag for IKDP Forus ble lagt ut til offentlig høring og ettersyn våren 2021, med følgende fellesvedtak i de tre kommunestyrene:

Forslag til Interkommunal kommunedelplan for Forus, plan 130K, revidert planforslag med revidert plankart, bestemmelser og retningslinjer, sist revidert 11.03.21 legges ut til begrenset offentlig ettersyn og høring, jf. pbl. § 11-14.

Stavanger kommunestyre vedtok følgende tillegg i sin behandling:

1. *Kommunestyret vil i forbindelse med utleggningen spesielt be om kommentarer til følgende: Hvordan man i endelig vedtak legger til rette for at flest mulig ansatte i bedrifter på Forus enkelt kan komme til og fra arbeid uten å være avhengig av å kjøre egen bil.*
2. *Areal foreslått avsatt til bedrifter innen «sirkulær økonomi», gir mulighet for å samle kommunaltekniske anlegg for renovasjon på Forus i planområdets søndre del. Arealet kan avgrenses til det som er nødvendig for å oppnå dette.*
3. *Spesielt vurderes det som viktig at det endelige planforslaget må ivareta regionens behov for næringsareal til kategori 2 og 3 (mer arealkrevende virksomheter), sammenhengende grønne*

strukturer, og hensynet til en best mulig kollektivtilgjengelighet der det skal være mange arbeidsplasser

Sola kommunestyre supplerte følgende tilleggsvedtak:

IKDP Forus skal revideres minst hvert 4. år i sammenheng med kommunenes kommuneplan. I denne forbindelse er evaluering viktig.

Kommunedirektørens innstilling datert 24.02.2021 ble enstemmig vedtatt i Kommunestyret i Sandnes.

Styret for IKDP Forus skal nå ta stilling til høringsinnspillene som har kommet inn i løpet av den offentlige høringen og avklare det videre planforløpet for IKDP Forus.

4 Saksopplysninger

Kommunedirektørene presenterer hovedinnhold i dette kapitlet innkomne høringsinnspill og ulike planforløp som kan vurderes for videreføring av arbeidet med IKDP Forus.

4.1 Hovedinnhold i høringsuttalelsene

Kommunedirektørene gjengir hovedinnholdet fra høringsinnspillene i påfølgende punkter. Mer utdypende beskrivelser av de ulike partenes høringsuttalelser, samt høringsinnspillene i sin helhet, ligger vedlagt til saken. Høringsuttalelsene er sortert under de to hovedkategoriene "innsigelser fra regionale myndigheter" og "øvrige høringsinnspill" i dette saksfremlegget.

4.1.1 Innsigelser fra regionale myndigheter

Det er levert innsigelser til høringsforslaget fra Statsforvalteren i Rogaland og Rogaland fylkeskommune.

Rogaland fylkeskommune har fremmet innsigelse til følgende punkter i planen:

- **Innsigelse til økning av utnyttelsesgrad og utvidelse av kontorandel til 100 % i nesten hele planområdet.** Innsigelsen begrunnes med faren for redusert fremkommelighet i det regionale transportsystemet, konflikt med mål om miljøvennlig transport, og med regionalplanens prioritering av Forus som et allsidig regionalt næringsområde for alle tre næringskategorier. Det utdypes at planen ikke lengre vil ha den arealstrukturerende effekten som er nødvendig for å følge opp målene som har vært planarbeidets utgangspunkt med endringene som er foreslått. De vektlegger at planforslaget vil motvirke den regionale utviklingsstrategien og hovedmål i regionalplanen, og er i strid med nasjonale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging. Videre fremhever de at endringen vil også svekke grunnlaget for å beholde Forus som et allsidig næringsområde
- **Innsigelse til manglende rekkefølgekrav som sikrer forbindelser i gang- og sykkelnettet.** De viser til tekst i bestemmelsene i § 1.4.2 om rekkefølgekrav for tiltakene, med følgende formulering: *Ved ny regulering innenfor de aktuelle delområdene skal det tas stilling til hvilke rekkefølgebestemmelser som skal tas inn i den enkelte plan. Alle rekkefølgekrav skal være forholdsmessige og nødvendige for tiltaket*.
- **Innsigelse til omdisponering av LNF-område med fulldyrka jord til utbyggingsformål,** uten dokumentert behov, eller utredning av alternative løsninger i tråd med prinsippet om kompakt byutvikling. Det vektlegges at det ikke er lagt fram tungtveiende grunner for

endring av arealformålet. Omdisponeringen vurderes som negativ i forhold til Forusplanens strategi om å styrke området blågrønne strukturer, da et av plangrepene har vært å unngå omdisponeringer av grønne arealer i planområdet randsoner. Selv om området ikke ligger på vernesiden av langsiktig grense for landbruk, vurderer de at formålsendring av LNF-områder likevel bryter med hensyn til vedtatte jordvernmål, både nasjonalt og regionalt. Videre vektlegger de at jordbruksarealene er en ikke-fornybar ressurs, og det er behov for en streng husholdning med arealene for å sikre områder for framtidig matproduksjon.

Statsforvalteren har fremmet innsigelse til følgende punkter i planen:

- **Innsigelse til høyere utnyttelse og kontorandeler utenfor de planlagte kjerneområdene.** Økningen i utnyttelse utfordrer strategiene som har dannet grunnlaget for de opprinnelige plangrepene i IKDP Forus der den høyeste utnyttelsen har vært reservert kjerneområdene nær bussveitraseen. Kjerneområdene vil som en konsekvens av den foreslåtte endringen kunne få redusert sin tiltenkte attraktivitet. Det vil bli utfordrende å bruke planen som et godt styringsverktøy i utviklingen av Forus jf. de opprinnelige planstrategiene og konsekvensutredningen under pkt. 5.3. I tillegg til å utfordre attraktiviteten til næringsområder avsatt til kontor mer sentralt i kommunene, vil den foreslåtte økningen av kontorandel generere økt behov for personbiltransport, konflikt med det regionalt vedtatte nullvekstmålet, Regionalplan for Jæren og Søre-Ryfylke og Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging
- **Innsigelse til fjerning av grønnstruktur som eget reguleringsformål.** Det vurderes at fjerning av grønnstruktur som eget formål i planen kan bidra til å svekke infiltrasjonskapasiteten i et område som allerede er preget av mange harde overflater. Dette vil øke risikoen for flom, særlig som følge av forventet økt hyppighet av styrtregn, som følge av klimaendringer. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning har tydelige føringer om at det ved utbygging, fortetting eller transformasjon, skal vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas.
- **Innsigelse til Risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS) og manglende utredning av planendringer.** ROS analysen må oppdateres som følge av endringer i planen og manglende oppfølging av tidligere merknader fra Statsforvalteren i forbindelse med tidligere tillegghøring. Statsforvalteren fremhever blant annet at det nye planforslaget innebærer reduksjon i grøntområdene i planen som vil medføre ytterligere avrenning til kanalsystemet, i tillegg til de mangler som ble påvist i tidligere planforslag. Statsforvalteren viser til foreslått utbygging i området som er markert som hensynssone flom (LNF1), der fordrøyning skal skje. Videre er det fremhevet at manglende kapasitet ved Forus-kulverten fører til at lokal fordrøyning på Forus er helt nødvendig for å redusere risiko for flom i området. Basert på dette vurderes det at ROS-analysen må vurdere konsekvensene av utbyggingen både innenfor og utenfor planområdet. Statsforvalteren viser også til at økt utbygging utløser økt transport. Det legges i tillegghøringen opp til høyere utnyttelse av området, noe som vil føre til økt trafikk og dermed økt sannsynlighet for ulykker. Dette må også drøftes i ROS-analysen, med fokus på de punktene i veisystemet som eventuelt bør utbedres, dersom planlagt utbygging fører til uakseptabel risiko.

4.1.2 Øvrige høringsinnspill

I tillegg til innsigelsene har en rekke aktører, både regionale myndigheter, enkeltpersoner, næringsliv og politiske utvalg gitt faglige råd og oppfordring om endring og justeringer i planforslaget.

Høringsuttalene er gjengitt i merknadshefte og vedlagt saken i sin helhet. Følgende hovedmomenter kommer frem av øvrige høringsinnspill:

- **Oppfordring om å redusere kontorandel utenfor definerte kollektivsoner.** Statens vegvesen viser til at utnyttelsesgrad og kontorandeler i høringsforslaget ikke er i samsvar med prinsippene om å legge de mest befolkningsintensive arbeidsplassene i kort gangavstand til bussveien. Disse arealene utenfor de definerte kollektivsonene bør forbeholdes industri og lagervirksomhet.
- **Oppfordring om å redusere foreslått kontorandel og BRA i bussvei soner og øvrige kollektivsoner (utenfor kjerneområdene).** Statens vegvesen viser til at foreslått kontorandel på 100% og 300% utnyttelse i alle delene av bussveisonen og øvrige kollektivakser vil gi en spredning av kontorarbeidsplasser utenfor kjerneområdene. Kommuneoverlegen i Sandnes uttaler at kontorandelene og utnyttelsesgraden vil gi økt mulighet for å plassere kontorarbeidsplasser spredt over store deler av planområdet. Kjerneområder blir svekket og kvaliteten blir redusert, samtidig får en mer trafikk med tilhørende problem.
- **Fraråding om å omdisponere LNF til nytt renovasjonsområde (REF2).** Statens Vegvesen fraråder en slik omdisponering, fordi dette vil være i konflikt med Regionalplan Jæren og Søre Ryfylke og kommuneplanen for Sandnes kommune. Videre er det svært uheldig å utvide deler av IVAR sin virksomhet over på andre siden av en svært viktig og trafikkert vegforbindelse mellom Sola og Forus-området. Dette området bør opprettholdes som LNF område hvor Forusbeen utgjør en klart definert grense mot næringsområdene på Forus.
- **Oppfordring om å sikre blågrønne strukturer og områder gjennom arealformål.** Kommuneoverlegen i Sandnes vurderer at retningslinjene gir stor frihet til utbygger når det gjelder blågrønne områder og sammenheng kan bli brutt og at en tilfeldig plassering kan påvirke de som arbeider bor og besøke området negativt. Avdeling for Park og vei i Stavanger vurderer at planen må vise mer vilje og tyngde som sikrer at kommunen er en grønn spydspiss, og at en når det høye ambisjonsnivået som er satt for utviklingen av Forus gjennom mål og strategier i IKDP. (...) Grønnstrukturen vurderes å ha blitt kraftig nedprioritert ved å endre fra formål til hensynssone, og fra bestemmelser til retningslinjer. Det påpeker at det å endre fra "skal" til "bør" formuleringer mht grøntstruktur er altfor svakt i forhold til utbyggerens samfunnsansvar. Denne endringen medfører også at flere av retningslinjene kommer i strid med kommunens visjoner og mål om bredde på grønnstruktur, håndtering av overvann og flom, solforhold på uteoppholdsareal, sammenhengende grønnstruktur, samt økt naturmangfold. De fremhever videre at attraktiviteten for å jobbe og bo på Forus vil også reduseres ved en redusert grønnstruktur, og vil stride mot hovedmålet om at Forus skal være et godt sted å bo og jobbe. Park og vei er derfor sterkt imot forslag til tilleggsendringer. NVE har også faglig råd om at de sammenhengende grønnstrukturuområdene som håndterer overvann ikke endres, og at grønnstrukturene opprettholdes som arealformål.
- **Oppfordring om å bevare Hydrobygget, Grenseveien 19.** Byantikvaren i Sandnes vurderer at Hydrobygget, Grenseveien 19 i Sandnes kommune bør sikres med juridisk vern.
- **Tilrettelegging for miljøvennlig transport.** Områdeutvalg for sentrum i Sandnes ønsker at flest mulig ansatte i bedrifter på Forus enkelt bør komme til og fra arbeid uten å være avhengig av å kjøre egen bil.

- **Støtte til planendringer.** Forus næringspark og Næringsforeningen vurderer at planforslaget har blitt vesentlig mye bedre og mer realistisk enn utgangspunktet.
- **Plassering av hensynssone grønnstruktur.** Forus næringspark og Næringsforeningen vurderer det som positivt at grønnstrukturen er tatt ut av plankartet og heller lagt inn som hensynssoner. Imidlertid stiller de spørsmål til plassering av noen av hensynssonene, som f.eks. H540_3-7. Dette er ment som en skjermingsone for syklist og gående. Forus næringspark mener at punktet om grøntareal utenfor kjerneområdene bør utgå. Forus næringspark uttaler at det må være opp til den enkelte utbygger og kunde å se på hvilket behov man har for sin næringsvirksomhet.
- **Parkering:** Forus næringspark og Næringsforeningen er enige i og innforstått med at Forus området vil få en parkeringsdekning på 0,9 pr 100 BRA, men mener det er viktig å presisere at dette gjelder biler for persontransport og at dette ikke gjelder nærings- og nyttetransport. Videre mener de at Punkt 1.9.c bør endres til: *Midlertidig godkjente parkeringsplasser skal ikke videreføres der bygning ligger mindre enn 300 meter fra høyfrekventerte kollektivakser. Nye midlertidige parkeringsplasser skal ikke godkjennes.*
- **Omdisponering fra LNF til utbyggingsformål (renovasjon) på REF2:** Sandnes bondelag spiller inn at det er i strid med nasjonale jordvernmål å etablere et renovasjonsanlegg på 138 dekar på aktiv matjord. De viser til at det finnes mye ledig areal som er klargjort for utbygging i Forus området. Landbrukskontoret i Sandnes ber om at omdisponeringen tas ut av planen. Seabrokers fremhever at området vil ha en ødeleggende effekt på "gullrekka" og viser til at naboskap med IVAR og omkringliggende virksomheter har vært krevende med tilhørende lukt, fugler og søppel og risiko ifm brann. Renovasjonen IKS er positiv og uttaler at tomten her har en optimal beliggenhet med nærhet til dagens forbrennings- og søppelsorteringsanlegg og at de har et arealbehov på cirka 35 dekar. Forus energigjenvinning ser positivt på regulering av REF2 til aktører innen sirkulær økonomi knyttet til gjenvinning/renovasjon og viser til at dette vil styrke området som et logistikk-knutepunkt for sirkulær økonomi og vil redusere trafikkbehovet. IVAR IKS ser også positivt på regulering av området REF2 til aktører innen sirkulær økonomi knyttet til gjenvinning/renovasjon. Lokasjonen vil redusere transportbehovet. På samme måte er Westco AS positive til REF2 og melder selv et ønske/behov for ca. 10 mål ettersom deler av arealene Westco AS opprinnelig hadde tiltenkt som fremtidig utvidelse er omregulert til andre formål.
- **Formål og bestemmelser til renovasjonsområdet REF2:** IVAR vurderer at planlagt aktivitet på renovasjonsområdet REF2 tilsier at det bør reguleres til arealkrevende virksomhet i kategori 3. De viser til at denne type anlegg krever store areal til lagring og omlasting. Statsforvalteren i Rogaland gir faglig råd om at området REF2 ikke bør benyttes til handel eller kontor, men mer industripregede virksomheter. De viser til at dette er en spesiell type virksomhet, som også kan være arealkrevende. De vil likevel anbefale at en her legger seg opp imot maksimum utnytningsgrad, om mulig høyere
- **Realisme og gjennomføringsevne:** Forus næringspark og Næringsforeningen registrerer at det nå foreslås økt utnyttelse av tomtene ved kollektivsonen fra maksimalt 165% til 300 % BRA og bemerker at i de fleste tilfeller vil det nok ikke være særlig etterspørsel etter bygg med maksimalutnyttelsen i disse områdene. Det henvises til C-feltet ved ny IKEA- tomt. Forus

næringspark har igangsatt omregulering av tomter fra kontor til næring/lager fordi markedet ikke etterspør kontortomter med høy utnyttelse i denne delen av Forus.

- **Hensynssone for Transmisjonsnettledninger.** Statnett har på sikt behov for en ny tredje forbindelse mellom Bærheim og Stølaheia. For å sikre dette har de planer om å bygge ny transformatorstasjon, med foreløpig lokasjon sør for eksisterende transformatorstasjon (se illustrasjon i vedlagte merknadshefte). Valg av endelig løsning ligger frem i tid, men de ber likevel om at to mulige traseer for denne forbindelsen avsettes i IKDP Forus. Konkret ber de om at kommunene innarbeider en hensynssone for transmisjonsnettledninger tilhørende transformatorstasjonen, med tilhørende reguleringsbestemmelse knyttet opp mot hensynssonen for transmisjonsnettanleggene: *Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.* De ber også om at ROS-analyse for planen/tiltaket gjennomføres med hensyn til transmisjonsnett som kritisk infrastruktur med hensyn til både gjennomføring og ferdig bygget anlegg.
- **Trafikk og støy.** Naboer er bekymret for økt trafikk og støy på grunn av planforslaget. Eksisterende støyskjerming er gammel og i tillegg er det økt trafikk på grunn av Ryfast og økt næringstetthet. Beboerne i Godesetdalen ber om at Stavanger kommune hensyntar den økte næringsutviklingen i sine planer fremover. Det er ønskelig at Trafikken i Godesetdalen legges under bakken eller i kulvert.
- **Folkehelse.** Helsesjefen i Stavanger vurderer at endringer i IKDP kan gi negative konsekvenser for folkehelsen ettersom de svekker kjerneområdene i planen og den sammenhengende og helhetlige blå-grønnstrukturen. Det uttales at "Selv om grøntarealene i sum kan bli det samme, kan tilfeldig plassering gjøre at hvert areal og det samlede, sammenhengende arealet mister verdi. Dette vil være negativt både for de som arbeider, besøker og bor i området. Mangel på sammenhengende grøntområder gjør det samtidig mindre attraktivt å gå og sykle i området".
- **Reguleringsgrenser.** Grunneier i Nådlandsberget gnr. 14 bnr. 383 i planområdet randsone i Stavanger kommune har inngått avtale med Stavanger kommune/vegvesen og fylkeskommunen, der premissene på plan og bestemmelser har blitt akseptert ifm regulering av bussvei. For å unngå nye plankrav på nylig vedtatte avklaringer ber de om at området blir tatt ut av planområdet for IKDP Forus.
- **Porsmyrveien 3.** Grunneier ønsker at KF1 får de samme underformålene som er en del av bestemmelsene 2.8.2 som gjelder for andre kombinerte formål innenfor planen. Eierne ønsker å etablere et kompetansemiljø bestående av en kombinasjon av kontorfellesskap, mindre treningssenter, produksjon og laboratorium samt et mindre utsalg i forbindelse med produksjon. IKDP Forus bør ikke utelukke disse mulighetene. Derfor er det ønskelig at også KF1 tilføyes underformål som *tjenesteyting, nærservice og nærbutikk* etc. slik det blir avsatt i kombinerte formål innenfor kjerneområdene. De foreslår derfor en ny felles *fellesbestemmelse til kombinerte formål innenfor kjerneområder som innebærer at det tillates næringsbebyggelse for kontor, industri, tjenesteyting, nærbutikk, hotell og bevertning Innenfor kombinert formål. Videre ønsker de presisert at tjenesteyting omfatter nærservice definert i Regionalplan Jæren samt treningssenter.*

- **Gjentakelse av tidligere høringsinnspill.** Seabrokers kan ikke se at planen tilfører Forus en netto verdi og gir ikke støtte til planen. De gjentar høringsinnspill til tidligere planforslag 14.09 2018 og 11.03 2019 hvor de forutsetter at det ikke må legges til grunn en reduksjon i tomteutnyttelse til sammenligning med dagens gjeldende reguleringsplaner, tviler på lovlighet av rekkefølgekrav og bevaring av eiendommer som Forusbeen 78 og 80 ifm prosjektering av sykkelvei. Biltema ønsker at Maskinveien 1, gnr bnr 15/737 åpnes opp for å inkludere større arealkrevende varekonsepter og ikke bare plasskrevende varer. IKEA viser også til tidligere uttalelser.

Kommunedirektørenes vurdering av de enkelte høringsinnspillene som er gjengitt ovenfor og øvrige merknader som er spilt inn i forbindelse med offentlig høring av IKDP Forus fremgår av vedlagte merknadshefte (vedlegg 1).

4.2 Presentasjon av ulike planforløp

Kommunedirektørene vurderer at kommunene kan velge mellom noen alternative planforløp i det videre arbeidet med IKDP Forus etter at den offentlige høringen av planforslaget er gjennomført. Alternativene er kort beskrevet i påfølgende punkter. Kommunedirektørene gir en anbefaling om hvilket planforløp som bør legges til grunn for videre planarbeid i påfølgende kapittel 4.2 "Anbefalt planforløp".

- **Gjennomføre ordinær planprosess.** Dette innebærer forberedende dialogmøter mellom kommunene og regionale myndigheter og påfølgende mekling og avklaring om innhold i planen. Dersom kommuner og regionale myndigheter ikke oppnår enighet om innhold i planen sendes aktuelle tema til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for avklaring gjennom vedtak.
- **Mekle om uenighet** innebærer en prosess som er beskrevet i Plan og bygningsloven. Det er beskrevet som en mulighet i PBL §9-5 "Uenighet" at Statsforvalteren kan bidra med en formalisert meklingsprosess dersom kommuner som er involvert i et interkommunalt planarbeid blir uenige underveis og interkommunale planprosesser dermed stopper opp.
- **Avslutte planarbeidet og håndtere Forus-området i den enkelte kommunes kommuneplan.** Kommunene (eller en av disse) kan tre ut av plansamarbeidet og slå fast at man er uenige. Kommunene avklarer hvordan de vil håndtere Forusområdet i kommuneplanarbeidene. Dersom en av kommunen velger å tre ut, kan imidlertid *departementet pålegge den enkelte kommune fortsatt å delta i samarbeidet (§ 9-5).*
- **Videreføre planoppgaven som regional plan ihht PBL § 9-4 «Overføring til regional plan».** Et flertall av kommunene kan til enhver tid anmode regional planmyndighet om å ta over planarbeidet som regional plan, på grunnlag av det planarbeidet som er utført. Regional planmyndighet og statlig myndighet kan også anmode kommunene om at arbeidet føres videre som regional plan når det anses nødvendig for å ivareta hensyn og løse oppgaver som går ut over den enkelte kommune. Et flertall av kommunene kan samtykke i dette. Departementet kan videre bestemme at planarbeidet skal føres videre som regional plan. Før slikt vedtak treffes, skal kommunene ha fått anledning til å uttale seg.

5 Kommunedirektørenes vurdering og anbefaling

5.1 Status etter høringen

Innsigelsene som er levert til planforslaget gjelder endringer i planens hovedgrep som ble innarbeidet i revidert IKDP Forus våren 2021, og bringer frem et behov for nye prinsipielle, politiske avklaringer om utnyttelse, kontorandeler, grøntstruktur og jordvern.

Det går frem av høringsuttalene at det planforslaget som ble hørt i 2019, og vedtatt i Stavanger og Sola kommuner, i større grad sikret regionale og nasjonale hensyn. Naboer og beboere som uttaler seg er bekymret for effekter av økt utnyttelse og økt transport i området. Interesseorganisasjoner fremhever jordvern som en stor utfordring, mens flere aktører innenfor renovasjon støtter opp om foreslått omdisponering fra LNF til renovasjonsformål i Sandnes.

Sammensetningen av innspill fra ulike aktører fremgår av vedlegg 1 (merknadsheftet). Hovedinntrykket er imidlertid at det vil bli krevende å oppnå enighet om planforslaget slik det foreligger per i dag. Slutføring av planarbeidet vil kreve endringer som i stor grad korresponderer med og ligger tettere opp til planforslaget som ble hørt og vedtatt av Stavanger og Sola kommuner i 2019.

Det foreligger også en uløst innsigelse knyttet til parkeringsnorm for Forus, fra forrige sluttbehandling. Normalt tilstrebes planløsninger som kan egengodkjennes lokalt, og at færrest mulige problemstillinger skal avgjøres av departementet (KMD).

5.2 Anbefalt planforløp

Kommunedirektørene anbefaler at Sola, Sandnes og Stavanger kommuner viderefører planarbeidet gjennom et ordinært planforløp med dialogmøter og mekling med regionale myndigheter. Dette forutsetter at det politiske styret enes om løsningsalternativer i forkant av en mekling. Det vil også kreves en tydelig politisk ledelse av den videre prosessen, ettersom planløsningene som skal drøftes gjennom dialogmøter og mekling er basert på politiske vedtak som skiller seg fra kommunedirektørenes faglige vurderinger i planforslaget som ble lagt frem til høring og sluttbehandlet i Sola og Stavanger i 2019. Kommunedirektørene vil i denne fasen tilrettelegge og bidra i prosessene med mål om å finne løsninger på tvers av kommunene.

5.3 Vurdering av planendringer basert på innsigelser

Kommunedirektørene har sammenfattet en oversikt som viser behov for planendringer basert på innkomne innsigelser i påfølgende punkter.

Kommunedirektørene vurderer at følgende innsigelse kan løses gjennom en enklere omformulering eller juridisk avklaring i en administrativ dialog:

- **Omformulering av bestemmelsen om rekkefølgekrav.** Rogaland fylkeskommune skriver at innsigelsen til bestemmelsen om rekkefølgekrav kan løses med en justering av ordlyden. Primært vurderer de at den nye formuleringen bør tas ut, men må som et minimum endres slik at gjennomføring av tiltakene som gjelder gang- og sykkelforbindelser blir sikret. Kommunedirektørene vurderer at rekkefølgekravene uansett må vurderes på neste plannivå og at denne formuleringen derfor bør bli stående. Med dette som utgangspunkt vurderer kommunedirektørene at innsigelsen kan avklares med regionale myndigheter gjennom et dialogmøte.

Kommunedirektørene vurderer at de øvrige innsigelsene vil kreve mer inngående politiske avklaringer og endringer i hovedgrepene i foreliggende planforslag. Handlingsrommet innenfor disse temaene med innsigelser vurderes å ligge mellom planforslaget fra 2019 og det justerte forslaget som ble lagt ut på tillegghøring våren 2021. Andre løsninger enn dette vil kreve ny høring.

Kommunedirektørene har på bakgrunn av dette for hvert av de tre temaene med innsigelser skissert en alternativ løsningsmulighet for justering av plan som vurderes å ligge innenfor handlingsrommet for å løse innsigelser. Kommunedirektørene har foreløpig ikke identifisert alternativer som går på tvers av temaene, men det er naturlig å se disse i en sammenheng. Alternativer som innebærer økt utnyttelse vil for eksempel kunne kompenseres med økt omfang av grønt formål og kvalitetskrav.

- **Endringer i utnyttelse og kontorandeler**

- Hva innsigelsene gir av krav og forventinger til endringer i hovedgrepene i foreliggende planforslag: Både Rogaland fylkeskommune og Statsforvalteren forutsetter bestemmelser som innebærer at planen prioriterer høy arealutnyttelse og rene kontorformål i kjerneområder og langs bussvei. De høyeste utnyttelsene og kontorandelene bør prioriteres til kjerneområdene. Områder utenfor bussveiens nedslagsfelt bør reserveres til mer arealkrevende virksomheter.
- Kommunedirektørens skisserte løsningsmulighet innenfor handlingsrommet, som kan ligge til grunn for mekling med regionale myndigheter: *Innarbeide en generell bestemmelse som åpner for at alle lovlig godkjente bygg som har 100% kontorandel og opp til 300% utnyttelse per i dag får beholde dette.*
- Dette innebærer å gå tilbake til bestemmelser om kontorandel og utnyttelse i planforslag av 2019, samt å tilrettelegge for at eiendommer innenfor planområdet som i dag er lovlig godkjent til 100% kontor og opp til 300% utnyttelse i dag skal kunne opprettholde denne virksomheten også etter godkjenning av IKDP-Forus. Dette kan sikres slik at byggene vil få samme formål de har i de aktuelle reguleringsplanene som gjelder for disse områdene og kan utvikles i tråd med de formål de er regulert til i dag. Dette kan gjøres ved å innta de reguleringsbestemmelsene som i dag er inntatt i gjeldende plan og la disse inngå i IKDP Forus for de enkelte kontorområdene/eiendommene. Kommunedirektørene vurderer dette som et realistisk alternativ ettersom dette innebærer å bekrefte dagens situasjon med hensyn til kontorandeler og utnyttelse. Det utløser ikke ny/økt utvikling av nye kontorvirksomheter utenfor bussveiaksen. Men samtidig anerkjennes/bekreftes allerede etablerte/oppførte kontorområder utenfor bussveiaksen. Juridiske forhold/konsekvenser bør avklares nærmere dersom alternativet tas inn i en mekling.

- **Revurdering av omdisponering fra LNF til renovasjon.**

- Hva innsigelsene gir av krav og forventinger til endringer i hovedgrepene i foreliggende planforslag: Rogaland fylkeskommune vektlegger at det ikke er dokumentert noe konkret arealbehov for den aktuelle virksomhetskategorien. Omdisponering av jordbruksareal i et omfang som foreslått, framstår da som kontroversielt når jordvernmålet er skjerpet ytterligere inn. Videre fremhever fylkeskommunen at planområdets størrelse og langsiktige utviklingsmål, som forutsetter en viss omstrukturering av virksomhetenes lokalisering omkring transportnett, gjør at det i nåværende situasjon ikke er tilstrekkelig grunnlag for å endre LNF formålet. De utdyper at arealendringen må vurderes, primært med mål om lokalisering innenfor nåværende næringsområder, eventuelt at alternative områder med mindre samfunnsverdi blir vurdert.
- Kommunedirektørens skisserte løsningsmulighet innenfor handlingsrommet, som kan ligge til grunn for mekling med regionale myndigheter: *Redusere størrelsen på arealet som*

omdisponeres fra LNF til renovasjon gjennom å trekke ut de deler av utbyggingsområdet som ligger innenfor hensynssone for flom og utvidet hensynssone for høyspentlinjer.

- En reduksjon i arealet som omdisponeres kan gjøres ved å fjerne utbyggingssoner som ligger innenfor hensynssonene. Foreløpige beregninger viser at gjenstående byggeareal er cirka 50-55 dekar med dette utgangspunktet.
- **Ytterligere sikring av en sammenhengende grøntstruktur.**
- Hva innsigelsene gir av krav og forventinger til endringer i hovedgrepene i foreliggende planforslag: Statsforvalteren forutsetter at IKDP Forus sikrer gode, helhetlige arealbruksløsninger for ivaretagelse av økosystemer, behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer og forsvarlig overvannshåndtering. Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger, slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv., bør derfor vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort. Sett i lys av disse overordnede føringene, vurderer de ikke kommunenes begrunnelse for å ta ut grøntstruktur som eget formål som tilstrekkelig. Statsforvalteren viser også til viktige forebyggende hensyn som må ivaretas av hensyn til klimaendringer. Dette gjør det særlig viktig å ivareta overordnede blågrønne strukturer og legge til rette for forsvarlig overvannshåndtering, fortrinnsvis med naturbaserte løsninger jf. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. Kommunedirektørene vurderer at denne innsigelsen i hovedsak gjelder en manglende langsiktig satsning på sammenhengende grøntstrukturer internt i Forusområdet, av hensyn til samfunnsikkerhet, klimaendringer, biologisk mangfold, attraktive gang- og sykkelforbindelser, rekreasjonsmuligheter, forhelsehensyn osv. Hensyn knyttet til flom- og overvannshåndtering er avklart og håndtert i tidligere faser av planarbeidet med henvisning til Vannplan for Forus som ivaretar dette hensynet.
- Kommunedirektørenes skisserte løsningsmulighet innenfor handlingsrommet, som kan ligge til grunn for mekling med regionale myndigheter: Kombinere hensynssone grønt og formål grøntstruktur hvor formål grønt legges inn på de viktigste punkter/delstrekninger i den sammenhengende grønt-strukturen. Punkter/delstrekninger som vil bli vurdert med formål grønt kan for eksempel prioriteres med utgangspunkt i 1) kjerneområder, 2) eksisterende kanaler og eventuelt 3) i tilknytning til sentrale sykkelveier jfr temakart Vannkanaler og vann og plankart, revidert 11.03.2021.
- En prioritering av formål grønt på noen prioriterte punkt/delstrekninger understøtter vedtatt prinsipp for planens hovedretning og hovedstrategier i planen.
- **Ytterligere utredning og detaljering av risiko og sårbarhetsforhold som er utløst av planendringer.** Statsforvalteren forutsetter at ROS-analysen oppdateres. De viser til mangler som er beskrevet i forbindelse med tidligere høringer av IKDP Forus. Sistnevnte mangler er ikke konkret opplistet, men kommunedirektørene oppfatter at dette manglende gjelder metodikk, detaljeringsnivå og vurderinger knyttet til flom. Sistnevnte mangler er etter kommunedirektørens vurdering hovedsakelig fulgt opp og avklart i en tidligere fase av planarbeidet. Kommunedirektøren ser likevel at det kan bli aktuelt å supplere noen vurderinger og referere tydeligere til avklaringer og løsninger som er angitt i "Vannplan for Forus". Med dette som utgangspunkt ansees denne delen av innsigelsen som løsbart. Statsforvalteren forutsetter imidlertid at nye utredninger også må suppleres, utdypes og detaljeres i ROS-analysen dersom plangrepene knyttet til utnyttelse, kontorformål, grøntstruktur og omdisponering fra LNF til renovasjon skal opprettholdes. Denne delen av innsigelsen vil blant annet kunne utløse omfattende, nye utredninger som gjelder overvann, blandede næringsformål, jordbruksarealer og transport.

Kommunedirektøren har lagt frem sin faglige vurdering av endringsforslag som ble innarbeidet i revidert IKDP Forus våren 2021, og vil opprettholde vurderingene som er presentert i den sammenheng. Det blir derfor avgjørende at styret for IKDP Forus klargjør om det er aktuelt, og mulig i henhold til politiske mandat fra kommunestyrene, å revurdere plangrepene i henhold til forventninger og krav som er beskrevet ovenfor.

5.4 Eventuelle planendringer basert på øvrige høringsuttalelser

Det vesentlige nå er å avklare om styret kan oppnå politisk enighet om planens hovedgrep, og finne løsninger på innsigelsene til planen gjennom en meklingsprosess. Dersom det fremkommer en løsning ved mekling som krever en ny høring, vil vi tilrettelegge for det.

Skulle ny høring bli aktuelt, som resultat av meklingsprosess, anbefaler kommunedirektørene at følgende endringer samtidig innarbeides som foreslått:

- Hydrobygget, Grenseveien 19 i Sandnes kommune sikres med juridisk vern.
- Dersom styringsgruppa velger å omdisponere hele eller deler av REF2 fra LNF til renovasjon anbefales Hensynssonen «Fare høyspent» utvidet langs Forsubeen på strekningen Løwenstrasse – Vestre Svanholmen i Sandnes kommune for å unngå konflikt mellom fremtidige transmisjonsledninger og eventuell utvikling av renovasjon/sirkulær økonomi i området REF2.
- Dersom styringsgruppa velger å omdisponere hele eller deler av REF2 fra LNF til renovasjonsformål kan det vurderes om det er relevant å utvikle noe større areal enn det som er konkret arealbehov til renovasjonen IKS (35 dekar) ettersom andre tilsvarende aktører viser til arealbehov og positive effekter av samlokalisering i det samme området.
- Dersom styret velger å omdisponere hele eller deler av REF2 fra LNF til renovasjonsformål bør dette reguleres som arealkrevende virksomhet i kategori 3 siden denne type anlegg krever store areal til lagring og omlasting.
- Det kan vurderes om område KF1, Porsmyrveien 1 og 3 endres til KJ4-F i arealplankart og bestemmelsesheftet. Endringen innebærer at det tillates næringsbebyggelse for kontor, industri, tjenesteyting, nærbutikk, hotell og bevertning innenfor kombinert område i denne delen av kjerneområdet i henhold til planene som presenteres av grunneier.
- Justering av plangrense ved Nådlandsberget gnr. 14 bnr. 383 i Stavanger kommune. Området bør utgå ettersom det nylig er regulert med egne rekkefølgebestemmelser. I tillegg ligger den i utkanten av planområdet og delvis isolert.

Det er imidlertid ikke ønskelig å utløse ny, egen høring av planen pga. endringer som *ikke* var tema ved siste høring. Administrasjonen vil da heller vurdere om enkelte av de øvrige høringsuttalelser evt. kan omtales i form av retningslinjer og/eller eventuelle tilleggsvedtak knyttet til sluttbehandling av planen.

6 Konklusjon

Handlingsrommet for å få til en sluttbehandling av planen i de tre kommunene vurderes nå å ligge mellom planforslaget fra 2019 og det justerte forslaget som ble lagt ut på tilleggshøring våren 2021.

Kommunedirektørene anbefaler at det tas initiativ til dialog med regionale myndigheter om mulighetene for en løsning innenfor dette handlingsrommet for å løse innsigelser.

Skulle en mekling føre til behov for en ytterligere høring, vil det også være en mulighet for å høre nye forhold som er spilt inn ved forrige høring. Vi mener imidlertid at slike andre forhold i seg selv ikke er en tilstrekkelig grunn til å gjennomføre ny høring av planen og en forlenget planprosess, og at de eventuelt heller bør omtales som retningslinjer eller intensjoner ved vedtak av planen, dersom meklingsrunden ikke fører til ny høring.

Dersom styret vurderer at det ikke er mulig å komme frem til løsninger på innsigelsene gjennom intern samordning og påfølgende mekling med regionale myndigheter, vil det være noen alternativt veier framover.

Disse omfatter 1) «mekling om uenighet», 2) overføring av planarbeidet til regionale myndigheter, eller 3) at det interkommunale plansamarbeidet avsluttes og videreføres i de enkelte kommunenes kommuneplaner.

7 Forslag til vedtak

Styret for IKDP Forus tar innkomne merknader og innsigelser til orientering, og ber om følgende oppfølging: Det initieres en dialog med regionale myndigheter med sikte på å avklare mulige mellomløsninger for å løse innsigelsestema 1, 2, 3 og 4, som kan gi enighet og sluttbehandling av planen i kommunene. Uløste innsigelser må avklares av KMD.