



Endelig protokoll fra mekling om IKDP Forus

Meklingen ble gjennomført på Statens hus onsdag 20.04.2022, kl. 08:30 – 11:00, fredag 24.03.2023, kl. 12:00 – 14:00 og torsdag 01.06.2023, kl. 10:00 – 10:30.

Til stede under meklingen

For IKDP Forus

Stanley Wirak	ordfører Sandnes kommune/ delegasjonsleder	(20.04.2022, 24.03.2023, 01.06.2023 (teams))
Kari Nessa Nordtun	ordfører Stavanger kommune	(24.03.2023, 01.06.2023)
Dagny Sunnanå Hausken	Fungerende ordfører Stavanger kommune	(20.04.2022)
Tom Henning Slethei	ordfører Sola kommune	(20.04.2022, 24.03.2023, 01.06.2023)
Leif Aarthun Ims	direktør Byutvikling og teknisk Sandnes kommune	(20.04.2022, 24.03.2023, 01.06.2023)
Bjørn Totland	plan- og bygningssjef Sandnes kommune	(20.04.2022, 24.03.2023)
Gunn Jorunn Aasland	direktør By- og samfunnsplanlegging Stavanger kommune	(20.04.2022, 24.03.2023, 01.06.2023)
Ida Andreassen	konstituert seksjonssjef Overordnet plan Stavanger kommune	(24.03.2023, 01.06.2023)
Rune Veenstra	kommunalsjef Samfunnsutvikling Sola kommune	(20.04.2022, 24.03.2023, 01.06.2023)

Rogaland fylkeskommune

Arne Bergsvåg	fylkesvaraordfører	(20.04.2022, 24.03.2023, 01.06.2023)
Christine Haver	regionalplansjef	(20.04.2022, 24.03.2023)
Knut Thorkildsen	konstituert assisterende regionalplansjef	(01.06.2023)
Slettebak		
Lars Olav Tjeldflaat	Seniorrådgiver	(20.04.2022, 24.03.2023, 01.06.2023)

Statsforvalteren i Rogaland

Bent Høie	statsforvalter	(20.04.2022, 24.03.2023, 01.06.2023)
Marit Sundsvik Bendixen	fylkesmiljøvernsjef	(20.04.2022, 24.03.2023, 01.06.2023)
Gry Evensen	ass. fylkesberedskapssjef	(20.04.2022, 24.03.2023, 01.06.2023)
Marita Skorpe Falnes	plankoordinator/meklingssekretær	(20.04.2022, 24.03.2023, 01.06.2023)

Tema for meklingen

Tema for meklingen var innsigelser fra Rogaland fylkeskommune og Statsforvalteren i Rogaland i forbindelse med tilleggshøring av interkommunal kommunedelplan for Forus (IKDP Forus) i de tre kommunene Sandnes, Sola og Stavanger. Det ble fremmet totalt fem innsigelser:

1. Innsigelse til bestemmelser om rekkefølgekrav (fra Rogaland fylkeskommune, RFK)
2. Innsigelse til omdisponering fra LNF til renovasjon (fra RFK)
3. Innsigelse til endringer i utnyttelse og kontorandeler (fra både Statsforvalteren og RFK)
4. Innsigelse til manglende sikring av en sammenhengende grøntstruktur (fra Statsforvalteren)
5. Innsigelse til mangler i den opprinnelige ROS- analysen til tilleggshøring i februar/mars 2019 (fra Statsforvalteren)

Mekling

Partene har vært enige om at det er viktig å få på plass en plan for Forus. Kommunene har vært opptatt av forutsigbarhet for næringslivet. Fylkeskommunen påpekte viktigheten av at planen legger til rette for en utvikling som bygger opp under Bussveien og målet om reduksjon i personbiltransport. Statsforvalteren har vist til at flere av temaene som var til mekling henger sammen, og at en helhetlig planlegging av næringsområdet er viktig for å nå overordnede mål.

Innsigelse til bestemmelser om rekkefølgekrav (fra Rogaland fylkeskommune, RFK)

Rogaland fylkeskommune var bekymret for at formulering av bestemmelse om rekkefølgekrav for utbygging av infrastruktur for gående og syklende på Forus ikke vil bidra til sammenhengende forbindelser. Diskusjonen dreide seg i hovedsak om formuleringer i bestemmelsen, og det juridiske handlingsrommet for å stille tydeligere krav. Kommunene pekte på at det er et overordnet mål og et felles ønske fra alle parter om å få på plass gode, sammenhengende forbindelser for gående og syklende, og at de er innstilte på å ta i bruk parallelle virkemidler for å få til dette. I dag har Forus Næringspark/Forus Utvikling ansvar for denne gjennomføringen. Kommunene pekte på at Forus Næringspark/Forus Utvikling er et viktig virkemiddel for å sikre at rekkefølgekrav for utbygging av infrastruktur for gående og syklende gjennomføres slik at sammenhengende forbindelser blir etablert.

Konklusjon:

Innsigelsen er løst.

Rogaland fylkeskommune aksepterer kommunenes forslag til løsning på innsigelsen. Følgende bestemmelse innarbeides i planen:

1.4.2. Rekkefølgetiltak om opparbeidelse av infrastruktur, jfr. pbl. § 11-9, nr. 4. Tiltak skal være gjennomført eller sikret gjennomført, før det gis igangsettingstillatelse. Tabell 1, figur 1 og figur 2 viser tiltakene og tilordning til delområder og kjerneområder.



Innsigelse til omdisponering fra LNF til renovasjon (fra RFK)

Kommunene pekte på mange positive følger av å åpne for at dette området kan tas i bruk til sirkulær økonomi. Samlokalisering med eksisterende virksomheter i nærområdet, og frigjøring av areal innenfor kjerneområdet Koppholen til annen utbygging er noen av dem. Videre pekte kommunene på at området er på byggesiden av langsiktig grense for landbruk, og ikke omfatter landbruksjord av høy kvalitet. At kommunene selv eier arealet er en fordel for utviklingen av området. Fylkeskommunen etterlyste i første meklingsrunde vurdering av alternative plasseringer i Forus-området. Kommunene mener at utarbeidet rapport på alternativsvurderinger viser at det ikke er andre realistiske alternativer. Fylkeskommunen trakk også fram strengere føringer for jordvern siden innsigelsen ble fremmet. De viste også til tidligere innsigelse fra Statsforvalteren i Rogaland, som bl.a. problematiserte flom- og overvannsutfordringer i området.

Konklusjon

Innsigelsen er løst.

Fylkeskommunen aksepterer kommunenes forslag til løsning, men peker på viktigheten av at det kommer tydelig fram i bestemmelsene at arealet skal være forbeholdt næringsvirksomhet som har et behov for å ligge nært IVAR sitt sorteringsanlegg, og at synergieffekt og sirkulær økonomi må sikres. Følgende bestemmelser innarbeides i planen:

5.5 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (pbl §11-9)

- a. Områdene reserveres til energi, fjernvarme og renovasjonsanlegg med tilhørende funksjoner.
- b. Virksomheter som håndterer potensielt skadelige stoffer for mennesker og natur, eller på annen måte kan representere en risiko for omgivelsene, skal lokaliseres bort fra grenseområdene til etablerte eller planlagte boligområder eller annen følsom arealbruk.
- c. Ved etablering av virksomheter, bygg og anlegg skal det utarbeides en helhetlig risiko- og sårbarhetsvurdering som omfatter samlet risiko, og som hensyntar naboskap og infrastruktur, herunder kraftlinjer og trafo. Avbøtende tiltak skal etableres.
- d. Etablering av CO₂-fangstanlegg krever detaljregulering.
- e. Adkomst til Statnetts anlegg skal sikres.

5.5.1 Felt REF2

- a. Omdisponering av området krever detaljregulering. Her avklares konkret bruk med ledningseiere gjennom en helhetlig plan.
- b. Vegetasjonsskjerm på 10 meter skal etableres på REF2 (landskapstilpasning). Avgrensning og plassering avklares i detaljregulering
- c. Ved oppføring av bygg og aktiviteter for langvarig opphold innenfor området skal styrken på elektromagnetisk felt beregnes. Verdiene skal tilfredsstillende gjeldende retningslinjer og grenseverdier
- d. Maks høyder skal avklares i detaljregulering

Innsigelse til endringer i utnyttelse og kontorandeler (fra både Statsforvalteren og RFK)

Kommunene hadde til meklingsmøtet 24.03.2023 utarbeidet en analyse som tallfestet bruksareal for næringsbygg som kan tas i bruk til kontor. Fylkeskommunen påpekte at kommunene ikke hadde belyst konsekvensene av den foreslåtte endringen, ut over tallfesting av bruksareal. Fylkeskommunen mente at tallmaterialet illustrerte et stort potensiale for kontorarbeidsplasser spredt over store deler av Forus, også utenfor bussveiaksene som fylkeskommunen investerer store beløp i for å realisere. Det



er et stort behov for å redusere den høye andelen privatbilreiser i Forus-området, for å avlaste overordna vegnett og å bidra til at nullvekstmålet kan nås. For å bygge opp under kjerneområdene og Bussveien må planforslagets hovedgrep følges opp for å få til en langsiktig omstrukturering, der kontorvirksomheter gis en mer sentral lokalisering. Statsforvalteren syns tallmaterialet var vanskelig å forholde seg til, og pekte på at mange av byggene som var vist på kart ikke var rene kontorbygg. Kommunene poengterte at dette overordnet sett dreide seg om å akseptere dagens situasjon, og ikke tilføre mer kontorareal enn dette. Kommunene var bekymret for at strenge føringer i planen ville medføre at eksisterende bygg blir stående tomme fordi de ikke kan gjenbrukes og videreutvikles på egnet vis, men sa seg villige til å presisere at kontorandel ikke kan utvides, sammenlignet med i dag.

Statsforvalteren trakk sin innsigelse i møtet 24.03.2023, og fylkeskommunen signaliserte at de kunne akseptere en løsning der eksisterende bygg innenfor Bussveiens influensområde kunne omfattes av unntaksbestemmelsen. Til meklingsmøtet 01.06.2023 hadde kommunene utarbeidet et nytt notat som redegjorde for omfanget av rene kontorbygg utenfor bussveiens influensområde, plasseringen av disse, og potensiale for antall kontorarbeidsplasser i disse, jf. tabell under og vedlagte kart. Kommunene forutsetter at unntaksbestemmelsen skal gjelde for alle rene kontorbygg i planområdet, både disse syv byggene og øvrige kontorbygg innenfor kjerneområdene og influensområdet til Bussveien.

<i>Godkjente og realiserte bygg (med 100% kontor inntil en utnyttelsesgrad på 300% BRA) utenfor bussveiens influensområde – areal og antall arbeidsplasser ved ulike arealdimensjonering per arbeidsplass</i>				
Kontorareal realisert utenfor bussveiens influensområde	BRA (m2)	Antall arbeidsplasser @ 15 m2/arbeidsplass	Antall arbeidsplasser @ 20 m2/arbeidsplass	Antall arbeidsplasser @ 30 m2/arbeidsplass
Sola kommune	3.207*	213	160	107
Stavanger kommune	6.633	442	331	221
Sandnes kommune	57.286**	3.818	2.865	1.911
Totalt	67.126	4.473	3.356	2.239

Videre hadde kommunene undersøkt omfanget av gitte rammetillatelser for rene kontorbygg innenfor planområdet de tre siste årene, jf. setning i den foreslåtte bestemmelsen om at *Det samme gjelder tilsvarende kontorbygg som er godkjent ved rammetillatelse før denne plan er vedtatt*. Det er ikke gitt nye rammetillatelser til slike bygg de tre siste årene.

Konklusjon

Innsigelsen er løst.

Statsforvalteren trakk sin innsigelse i møtet 24.03.2023. I møtet 01.06.2023 aksepterte også fylkeskommunen en løsning der eksisterende rene kontorbygg inngår i planen. Det ble framhevet at bestemmelsene om utnyttingsgrad og kontorandel for andre bygg blir slik det ble foreslått i høringsutkastet fra 2019. Tydelige signaler fra kommunene om at dette er av særlig stor betydning for forutsigbarheten for næringslivet på Forus, at omfanget av eksisterende rene kontorbygg utenfor kjerneområdene og bussveiens influensområde er begrenset til bygg iht. tabell og vedlagt kart, og at byggene trolig vil bestå i sin nåværende form i mange år, uavhengig av planens utforming, er medvirkende til at innsigelsen ble trukket. Det må framgå tydelig av planen hvilke bygg som er omfattet av bestemmelsen. En omforent løsning er at bestemmelsene henviser til protokollen, jf. forslag fra kommunene, og at protokollen tas inn i planbeskrivelsen.

Siden kommunene har dokumentert at det ikke er gitt nye rammetillatelser til rene kontorbygg de tre siste årene strykes setningen som omtaler dette fra den foreslåtte bestemmelsen. Kommunene bekrefter at de heller ikke vil gi nye rammetillatelser til slike bygg før vedtak av planen.



Følgende bestemmelse innarbeides i planen:

Alle lovlig oppførte bygg, godkjent til 100 % kontor inntil en utnyttelsesgrad på 300 % BRA er i samsvar med denne plan, og kan gjenoppføres med samme beliggenhet og samme utnyttelse som opprinnelig bygg. Dette er likevel ikke til hinder for at disse eiendommene kan utvikles i samsvar med denne plan. Beliggenhet fremgår av protokoll fra mekling 1. juni 2023.

Innsigelse til manglende sikring av en sammenhengende grøntstruktur (fra Statsforvalteren)

Kommunene ønsker å legge til rette for trivelige forhold for gående og syklende på Forus, men vil ikke legge inn formål i planen som er i konflikt med allerede oppførte bygg eller ikke i tråd med vedtatte reguleringsplaner. Statsforvalteren mener at det i utgangspunktet bør vises formål grøntstruktur langs hovedforbindelser for gående og syklende, langs kanalene og andre steder hvor det er viktig å sikre blågrønne løsninger av hensyn til overvannshåndtering og/eller biologisk mangfold. Som et kompromiss presenterte Statsforvalteren forslag til løsning av innsigelsen som innebar supplering av planens fellesbestemmelser med tydeligere krav til blågrønne løsninger.

Konklusjon

Innsigelsen er løst.

Kommunene aksepterte Statsforvalterens forslag til løsning, med en mindre justering. Følgende bestemmelse innarbeides i planen:

- Temakart grøntstruktur skal legges til grunn ved detaljregulering. Sammenhengende blågrønne strukturer skal ivaretas og videreutvikles som bruks- og rekreasjonsområde for mennesker, økosystemer for naturmangfold, og for å bidra til klimatilpasning. Sammenhenger innenfor og mellom blågrønne områder skal sikres og tilpasses både menneskenes og naturens behov.
- Konsekvenser for blågrønne strukturer skal vurderes i alle plan- og byggesaker. (ny bestemmelse)
- Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal alltid eksisterende vegetasjon og trær inkludert rotsone kartlegges. Verdifull vegetasjon skal sikres i plankart og bestemmelser. Det skal stilles krav om utarbeidning av tiltaksplan for ivaretagelse av eksisterende trær, og det skal settes av tilstrekkelig areal til nye trær i rekker, grupper eller enkeltvis. (ny bestemmelse)
- Grøntstrukturen og uteoppholdsarealene (jf. 1.10) skal ha grønne kvaliteter som trær og annen vegetasjon. Naturbaserte løsninger skal brukes for å ivareta og styrke naturmangfold, bynatur, landskap, økosystemer og for å håndtere overvann. (ny bestemmelse)
- Naturbaserte løsninger som er lagt til grunn for blågrønn faktor og lokal overvannshåndtering skal ikke fjernes eller endres uten kompenserende tiltak (kan innlemmes i punkt 1.3.1 i bestemmelsene).

Innsigelse til mangler i den opprinnelige ROS- analysen til tilleggshøring i februar/mars 2019 (fra Statsforvalteren)

Denne innsigelsen ble delvis løst i første mekling. Kommunene skulle utarbeide forslag til bestemmelser for å ivareta samfunnssikkerhet ved utbygging av REF1. Det ble i tillegg utarbeidet ny ROS-analyse for dette området. Selv om innsigelse knyttet til flom er løst, pekte Statsforvalteren på utfordringer ved å bygge ut REF1 som per i dag fungerer som et fordrøyningsområde for større deler av Forus. Kommunen ble oppfordret til å vurdere hensiktsmessigheten ved å ta i bruk området til utbygging. Videre var hensynet til kraftledninger i sentralnettet ikke omtalt i ROS-analysen. Kommunenes forslag til nye bestemmelser sikrer likevel hensynet til disse.



Konklusjon

Innsigelsen er løst.

Statsforvalteren aksepterte kommunens forslag til løsning, med en presisering av hensynet til kraftlinjer og trafo i bestemmelse 5.5 c. (for denne bestemmelsen, se punktet som gjelder mekling om omdisponering av REF1). Følgende bestemmelser knyttet til hensynssone fare høyspent innarbeides i planen:

9.1 Hensynssone fare høyspent (pbl §11-8 a) (H 370_1-4)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen.

Det må ikke gjøres inngripen i terreng som medfører endring av overdekning over jordkabler eller oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg uten at det på forhånd er avklart i ROS- analyse.

Anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Oppsummering

Innsigelsene som var til mekling i denne runden er løst.

Det foreligger uløst innsigelse til parkeringsdekning i planen, jf. mekling i saken 23.08.2019. Kommunene kan derfor ikke egengodkjenne planen på dette punktet. Dersom kommunene ikke tar innsigelsen til følge, ber vi om at det anmodes om å sende planen til endelig avgjørelse hos Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD).

Signering for godkjent protokoll

Stanley Wirak
ordfører Sandnes kommune

Kari Nessa Nordtun
ordfører Stavanger kommune

Tom Henning Slethei
ordfører Sola kommune

Arne Bergsvåg
fylkesvaraordfører

Bent Høie
statsforvalter

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg

IKDP Forus kart over oppførte kontorbygg utenfor bussveiens influensområde