

Saksfremlegg

REFERANSE
BSA-09/608-2ARKIVNR.
PLN 2276JOURNALNR.
13532/09DATO
09.03.2009

Saken behandles i følgende utvalg:**Sak nr.: Møtedato: Votering:**

Kommunalstyret for byutvikling
Stavanger bystyre/
/**PLAN 2276 REGULERINGSPLAN FOR FORUS NÆRINGSPARK FELT C1,
HINNA BYDEL****Forslag til vedtak:**

Stavangerdelen av forslag til reguleringsplan 2276 for Forus felt C1, med plankart og reguleringsbestemmelser, begge sist datert Rambøll AS 09.03.09, vedtas. Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 27-2.

PLAN 2276 REGULERINGSPLAN FOR FORUS NÆRINGS-PARK, FELT C1, HINNA BYDEL

1. SAKEN GJELDER

Rambøll AS har på vegne av Forus Næringspark AS fremmet forslag til reguleringsplan for Forus næringspark felt C, plan 2043. Delfelt C1 ble tatt ut av planen da den ble ferdigbehandlet på grunn av innsigelse. Etter diverse avklaringer fremmes nå plan for delfelt C1 til behandling som plan 2276. Feltet ligger nordøst i næringsparken, og grenser til den framtidige Solasplitten i nord/nordvest, og E39 i øst. Formålet med reguleringsplanen er nybygging og relokalisering av eksisterende IKEA-varehus, som ligger ved Løwenstrasse i Sandnes kommune. Asplan Viak AS har laget konsekvensutredning i forbindelse med opprinnelig forslag til reguleringsplan for felt C, som fortsatt anses som relevant og dekkende for reguleringsplanen.

2. TIDLIGERE SAKSGANG

Opprinnelig utgjorde planområdet en del av reguleringsplan 2043 Forus felt C i Stavanger kommune, og reguleringsplan 0379 Næringsveien nord - ny trase fram til Solasplitten, i Sola kommune. Fylkesmannen i Rogaland fremmet innsigelse under offentlig ettersyn av reguleringsplanene, men denne ble vurdert kun å berøre felt C1. I samråd med planmyndighetene valgte forslagstiller derfor å ta felt C1 ut av disse reguleringsplanene like før sakene ble sluttbehandlet. Det ble ansett som viktig å få de øvrige delene av reguleringsplanene vedtatt, bl.a. for å sikre en gjennomgående kollektivtrase i området og for å sikre ny tilkobling mellom nordre del av Forus næringspark og Solasplitten. Begge de nevnte reguleringsplanene ble dermed egengodkjent uten innsigelse. I Stavanger kommune ble reguleringsplan 2043 Forus næringspark, felt C, egengodkjent i møte i bystyret 03.12.07, sak 142/07, uttrykt vedlegg. I Sola kommune ble reguleringsplan 0379 Næringsveien nord - ny trase fram til Solasplitten egengodkjent i kommunestyret 19.06.08, sak 51/08.

Innsigelsen er derimot ikke frafalt for de to reguleringsplanene for felt C1 som nå legges fram til sluttbehandling. Disse planforslagene er ikke varslet som selvstendige reguleringsplaner. Vi anser denne behandlingsprosessen som kurant, sett ut fra at planinnholdet er det samme som tidligere, og siden begge har vært utlagt til offentlig ettersyn som deler av andre reguleringsplaner. Det har vært avholdt møter med overordnede myndigheter i forbindelsen med slutføringen av sakene.

3. GJELDENE PLANER

Følgende planer legger føringer for utviklingen av, eller grenser til, planområdet:

- Fylkesdelsplan for langsiktig byutvikling på Jæren (FDP)
- I kommuneplan 2006-2021 for Stavanger er området disponert til byggeområde erverv
- Reguleringsplan 978 Jåttå jordbruksareal (innenfor og nord for planområdet)
- Reguleringsplan 1424 Solasplittkrysset med hovedsamleveg til Forus Vest og sykkel-/bussveg til Nesbuvegen (innenfor og nord/nordvest for planområdet)
- Reguleringsplan 2043, Forus felt C (sør for planområdet)
- Reguleringsplan 2156 rv 510 Solasplitten (nord/nordøst for planområdet)

4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET – DAGENS FORHOLD

Beliggenhet og avgrensning

Planområdet, Stavangerdelen på knapt 72da, ligger nord i Forus næringspark. Det avgrenses mot E39 i øst, regulert kollektivtrase i vest, Solasplitten i nord/nordvest og mot regulerte næringsområder og veianlegg i sør.

Eierforhold, eksisterende bebyggelse og kulturminner

Planforslaget berører flere eiendommer, som Forus Næringspark AS i dag har hjemmelen til. Det ligger en eksisterende bolig innenfor planområdet. Forus Næringspark AS har inngått avtale om overtakelse av boligen. Det er gjennomført arkeologiske undersøkelser i området i januar 2008. Disse har ikke resultert i funn.

Grunnforhold inklusive radoninnhold

Gjennomførte grunnundersøkelser i felt C viser at største dybde til fjell er 22,1 meter. De svakeste grunnforholdene er påtruffet i de lavestliggende partiene i området, hovedsaklig lavere enn kote 16. Erfaringer fra nærliggende områder tyder på at det kan være fare for radon i grunnen.

Topografi og vegetasjon

Forus-området ligger i et stort landskapsrom med visuell avgrensning ved fjellene langs Gandsfjorden. Selve Forusletta er tilnærmet flat, og avgrenses av åsrygger i landskapet rundt, med Stokkaryggen i sør, Kjerrberget og Skadbergåsen i sørvest, Røyneberg i nord og Jåttånuten i øst. Arealene innenfor planområdet har tidligere vært benyttet til jordbruksformål, men er for tiden under utbygging. Pga. utbygging er det lite vegetasjon innenfor planområdet.

Sol- og skyggef forhold, vind og lokalklima

Planområdet ligger i åpent landskap med noe hellende terreng mot sørvest. Det er ingen forhold som tilsier andre solforhold eller vind- og lokalklimatiske forhold utover det vanlige i vår region.

Offentlig og privat service

Det finnes ingen offentlig eller privat service innenfor planområdet. Forus private barnehage ligger ca 600 meter mot sørøst, som vil bli tilgjengelig via nytt internt veinett når øvrige deler av felt C bygges ut i løpet av våren 2009.

Barn og unges forhold og gang-/sykkelveitilknytning til viktige målpunkt

Planområdet har vært benyttet til jordbruksformål, og er ikke tilgjengelig for eller benyttet av barn og unge. Planområdet har tilknytning til gang-/sykkelveien i kommunegrensen mellom Sola og Stavanger fram til Nesbuvegen, og til gang-/sykkelvei og brokryssing over E39 mot Jåttå via Refsnesveien. Området forbindes også til overordnet gang-/sykkelveinett som går øst-vest gjennom næringsparken langs Åsenvegen/Forusbeen/Foruskanalen. Det er ingen kjente viktige målpunkter for barn og unge i nærheten av planområdet.

Trafikkforhold og kollektivdekning

Området har adkomst fra den eksisterende Næringsveien, fra internveier i næringsparken i sør eller fra E39 i nord. Næringsveien skal legges om iht. gjeldende reguleringsplaner, og tilpasses nytt kryss med Solasplitten. Solasplitten er planlagt å gå i bro over en rundkjøring som gir tilknytning til den omlagte Næringsveien. Noe lenger øst i den omlagte Næringsveien er det regulert en 6-arnet rundkjøring, som vil fungere som adkomst til næringsområdene. Veiforbindelsen mellom Solasplitten og IKEA-tomta er regulert med fire kjørefelt. Det bygges underganger under veianlegget, slik at transportsyklister og andre vil kunne bevege seg uhindret fra kjøretrafikk sørover i vedtatt hovedsykkelrute. Gjennom reguleringsplan 2043 Forus felt C og reguleringsplan 0379 Næringsveien nord er det sikret etablering av kollektivanlegg gjennom området. Bussgaten etableres med syv meters bredde, slik at den kan trafikkeres av busser i to retninger. Den får forbindelse til regulert kollektivakse i kommunegrensen Sola/Stavanger mot Nesbuvegen, og sørover gjennom felt A til Forusbeen og framtidig kollektivanlegg langs Foruskanalen. Eksisterende veisystem har generelt sett lav trafikkbelastning, men til tider kødannelser i rushtiden om ettermiddagene (primært ut til E39).

Spesielle miljøforhold

Det går en dobbel 300 kV høyspentlinje nord-sør langs kommunegrensen i øst. Nordre del av denne ble lagt om høsten 2008, i forbindelse med utbyggingen av området.

Kommunalteknisk infrastruktur

Det er etablert anlegg i nærheten av planområdet for tilknytning av vannforsyning, spillvann og overvann. Øvrige deler av felt C er for tiden under utbygging med kommunalteknisk infrastruktur og veier. Dreneringskanalene som finnes i Forus-området er forlenget fram til planområdet.

5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Formålet med planforslaget er å tilrettelegge for nybygging og relokalisering av eksisterende IKEA-varehus, som i dag ligger i felt H3 i Sandnes kommune, ved Løwenstrasse.

Reguleringsformål og arealstørrelser

Reguleringsformål	Stavanger kommune	Sola kommune
Sykkelveg (sykkelstamvei)	2.558	306
Fareområde høyspenningsanlegg *	2.158 *	5.643 *
Parkbelte i industristrøk	6.036	1.897
Forretning/kontor	63.217	5.938
Midlertidig trafikkområde *	5.349 *	687 *
Totalt	71.811	8.141

* Arealer ikke medtatt i totalareal pga. styrende arealfunksjon

Bebyggelsens plassering, utforming og utnyttelse

De bebyggbare områdene i planforslaget foreslås regulert til kombinert formål forretning/kontor. Det er utarbeidet illustrasjonsplan som følger saken, og denne foreslås gitt bindende virkning gjennom reguleringsbestemmelsene for å være spesialtilpasset til IKEA sitt behov. Dersom IKEA ikke etableres på tomte, dvs. at den heller ikke utnyttes i tråd med illustrasjonsplanen, skal det utarbeides bebyggelsesplan. Nytt IKEA-varehus er regulert inn på feltet som omriss av planlagt bebyggelse, med framtidig utvidelsesmuligheter i nord og mulig glassoverbygg i sørøst. Utover dette er det ikke foretatt videre detaljering, og det vises til illustrasjonsplanen.

Fra den planlagte Solasplitten og eksisterende E39 er det regulert byggegrenser på 50 meter fra nærmeste kjørebane. 15 meter av disse foreslås regulert som parkbelte i industristrøk. Eksisterende høyspenttrase er regulert som fareområde høyspenningsanlegg med 40 meter bredde. Ut fra beregninger fra Lyse er det i tillegg regulert 40 meter byggegrense fra senter i høyspenttraseen, av "føre-var"-hensyn til ev helsefare. Byggeavstand på 40 meter tilsvarer magnetfelt lavere enn 0,4 mikrotlesla. Også IVAR sin hovedavløpsledning er regulert inn med byggegrense i søndre og vestre deler av planforslaget, som sammenfaller delvis med fareområdet. De nevnte begrensningene påvirker ikke plasseringen av det planlagte IKEA-varehuset.

Som i gjeldende reguleringsplan for Forus næringspark stilles det krav til høy arkitektonisk utforming og materialbruk på bebyggelse som grenser mot hovedveier, samleveier, adkomstveier, kollektivanlegg, gang-/ sykkelveier og grøntdrag/parkbelter. Det stilles også krav om at hovedinngangen skal henvende seg mot kollektivanlegg og gang-/sykkelvei i sør/sørvest. IKEA sitt utomhusanlegg planlegges av DARK arkitekter.

Det planlagte "fotavtrykket" i første byggetrinn av det nye IKEA-varehuset utgjør ca 24.500 m². Lagerdelen av varehuset utgjør ca 11.000 m² med åtte meter høyde. Her skal det beregnes bruksareal for "imaginære plan", i dette tilfellet to etasjer. I varehusdelen av anlegget vil det også være to etasjer (utstilling m.m.). I kjelleretasjen vil det være "funksjonsarealer" på ca 2.500 m² knyttet til vareutlevering, hjemtransport m.m., mens de øvrige arealene vil utgjøre parkerings- og kjørearealer. Enkelt sagt kan man derfor gange opp fotavtrykket med tre for beregning av totalt BRA. Første

byggetrinn vil dermed inneholde ca 73.500 m² BRA. Det er også skissert et framtidig glassoverbygd areal i sørøst på ca 1.200 m² (en etasje) og utvidelsesmuligheter i nord/nordøst på ca 2.500 m² i grunnflate. Inkludert framtidig(e) utbyggingstrinn vil det kunne bli bygget ca 80.000 m² på tomta, ut fra IKEA sitt behov. I reguleringsbestemmelsene er dette avrundet opp til 85.000 m². Med tomtestørrelse 69,2 dekar (inkludert arealer i begge kommunene) blir tomteutnyttelsen i første byggetrinn 106 prosent. Denne øker til 129 % med framtidig(e) byggetrinn.

Iht. ny veileder Grad av utnytting (T-1459, juni 2007) skal også parkeringsplasser på bakkeplan/overflate legges til grunn for beregning av BRA. For at nødvendige utendørs parkeringsplasser ikke skal "spise opp" arealer forutsatt til bygningsmasse, er det "reservert" 15.000 m² (tilsvarende inntil 600 parkeringsplasser X 25 m² per parkeringsplass) til utendørsparkering. Dette tilsvarer 1,0 parkeringsplass per 100 m² BRA av bygningsmassen i den totale utbyggingen.

Dersom området bygges ut med andre virksomheter enn IKEA, og det skal utarbeides bebyggelsesplan, skal det ha tomteutnyttelse på minimum 80 % BRA (tilsvarende tidligere % TU), og maksimum 150 % BRA. Dette er i tråd med "normen" i Forus-området. Det er satt tilsvarende høydebegrensning på fem etasjer/20 meter byggehøyde. Denne muligheten vil trolig bare være relevant dersom det skulle planlegges andre virksomheter enn IKEA på tomta. I slike tilfeller vil reguleringsbestemmelsene kreve at fasadene mot rv 510 Solasplitten og E39 brytes opp i flere volumer, og at maksimalt 50 % av fasadelengden tillates oppført i fem etasjer. Dette tilsvarer reguleringsplan 2043.

Innenfor regulerte byggegrenser på tomta kan det uavhengig av IKEA bygges i underkant av 47.100 m² grunnflate. Det kan kun bygges i den delen av planen som ligger i Stavanger kommune, fordi byggeområdene i Sola ligger innenfor høyspenningsområdet eller andre restriksjonsområder. Iht. bestemmelsene skal det bygges minst 55.500 m² og maksimalt 104.000 m² på tomta, jfr. maksimal og minimal utnyttelse.

Veiløsninger og kollektivtrafikk

Planforslaget forholder seg til gjeldende reguleringsplaner for Solasplitten i Stavanger og Sola kommune, reguleringsplan 0379 Næringsveien i Sola kommune, og reguleringsplan 2043 Forus næringspark felt C i Stavanger kommune når det gjelder tilknytning til øvrig veinett og kollektivnett. Disse forholdene er omtalt tidligere i saken.

IKEA bekrefter at de forplikter seg til å delta i og deretter bidra med finansiering av et kollektivtilbud som styrker kollektivbruken for kunder og ansatte til/fra IKEA. For eksempel kan dagens rutetilbud gjennom området videreutvikles. Dagens ruter må videreutvikles og tilpasses varehusets åpningstid. Rutetilbudet kan for eksempel være halvtimes ruter i de periodene av døgnet der kundebesøket er størst. Det er viktig å påpeke at det må planlegges et rutetilbud som er et godt og realistisk alternativ for kundene. Startsted, antall stopp og total reisetid fra startsted er erfaringsmessige viktige faktorer for IKEAs kunder i valg av reisemiddel til/fra IKEA (ref. reisevaneundersøkelse IKEA Furuset). IKEA ser dette som svært nyttig for å oppnå en høyere andel kollektivreisende til og fra varehuset. Det foreslås tatt inn rekkefølgekrav om etablering av rutetilbud med buss før det gis brukstillatelse for IKEA på felt C1: *"Det skal være driftsatt et kollektivtilbud/busstilbud med stopp ved IKEA-tomta på felt C1 før brukstillatelse gis. Rutetilbudet skal ha tilfredsstillende rutetetthet i varehusets åpningstid"*.

Leke- og oppholdsarealer og tiltak for å ivareta barns og unges interesser

Planområdet blir ikke tilrettelagt med leke- og oppholdsarealer med tanke på varig opphold. Det blir lagt til rette for å sikre kontakt med overordnet grøntstruktur utenfor planområdet med planskilt tilknytning både i nord (kulvert under Solasplitten til Røyneberg) og i øst (Refsnesveien/bro over E39).

Støyberegning og visuelle og støymessige støyskjermingstiltak

Det er gjennomført støyberegninger i tilknytning til reguleringsplan for Solasplitten. Nærmeste boliger ligger nord for Solasplitten og planområdet, og det legges opp til lokal skjerming av disse

som del av etableringen av Solasplitten. Det er også gjennomført støyberegninger i tilknytning til reguleringsplan 2043 felt C, som også felt C1 opprinnelig inngikk i. Statens vegvesen krever opparbeidelse av minimum to meter høy voll eller beplantning langs E39. Tilsvarende de vedtatte reguleringsplanene 2043 og 0379 er det derfor tatt med en slik bestemmelse i foreliggende planforslag. Vollen etableres i regulert parkbelte mot Solasplitten og E39, og vil kunne gi både støymessig og visuell skjerming fra Solasplitten og E39.

Forhold til funksjonshemmede - universell utforming

Det stilles krav i reguleringsbestemmelsene om at planlagte bygninger og uteområder skal tilfredsstillende nasjonale mål for universell utforming for alle menneskers bruk.

Rekkefølgetiltak og kommunaltekniske løsninger

Vedtatte rekkefølgebestemmelser fra reguleringsplanen for Forus næringspark videreføres. De fire prioriterte tiltakene som er vedtatt her er alle gjenstand for egne reguleringsplaner eller pågående utredninger/detaljvurderinger. I tillegg foreslås det noen spesifikke rekkefølgekrav knyttet til felt C1 (likelydende med reguleringsplan 2043 og 0379), som omfatter etablering av kollektivanlegg og gang-/sykkelvei, ny adkomstløsning med rundkjøringer m.m. fram til Næringsveien, ny kryssløsning i Solasplitten/Næringsveien inkl. utvidelse av Solasplitten til fire felt fram til E39, og etablering av jordvoll og beplantning i parkbelte langs E39 og rv 510 Solasplitten. I tillegg foreslås det rekkefølgetiltak knyttet spesifikt til driftsetting av kollektivtilbud/busstilbud.

Vannforsyningen til planområdet utføres ved å bygge videre på eksisterende ledningsnett i felt A. En forsterkning av vannforsyningen fra nord vil bli vurdert i samråd med Stavanger kommune og IVAR. Spillvannsavrenningen fra planområdet samles via ledningsnett til en avløpsspumpestasjon for videre pumping til eksisterende selvføllsledninger i felt A, alternativt til IVARs hovedavløpsledning nord for Solasplitten. Overvann fra planområdet og tilgrensede avrenningsarealer føres via rørledninger til eksisterende overvannskanal ved kommunegrensen. Overvannskanalen er dimensjonert for hele nedslagsfeltet for Forus næringspark. VA-anlegg og veier planlegges og bygges iht. gjeldende kommunaltekniske normer.

6. KONSEKVENsutREDNING

Bl.a. etableringen av IKEA innenfor planområdet utløste krav om konsekvensutredning (KU). Denne er utarbeidet av Asplan Viak AS og sist datert 18.01.07. kfr trykt vedlegg 5. Planprogrammet for konsekvensutredningen ble vedtatt i kommunalstyret for byutvikling 22.06.06.

Konsekvensutredningen og senere supplerende utredninger kan tematisk sammenfattes som følger:

- **Kulturmiljø – kulturminner:** Rogaland Fylkeskommune har gjennomført arkeologiske undersøkelser i to omganger i området. Den første registreringen ble foretatt i perioden 13.11.06-27.11.06 og 04.12.06-08.12.06 (både i felt C og felt D). Det er vedlagt utdrag av rapport fra undersøkelsene, i tillegg til korrespondanse mellom RFK kultur og Riksantikvaren (RA) med søknad om frigivelse. I tillegg er området undersøkt i forbindelse med behandling av reguleringsplan 0379 Næringsveien nord i Sola kommune. Det er også vedlagt rapport fra denne undersøkelsen, i tillegg til brev fra RFK kultur som dokumenterer at området ikke inneholder registrerte kulturminner. Konsekvensene for eventuelle fortidsminner er derfor likegyldig hvorvidt det er IKEA eller annen virksomhet som etablerer seg i området.
- **Arealbruk:** Etablering av IKEA i dette området er i utgangspunktet i strid med gjeldende fylkesdelplan for langsiktig byutvikling og kommuneplanen. Konsekvensutredningen gjennomfører et resonnement der man vurderer en etablering av IKEA i forhold til intensjonene og kriteriene som ligger til grunn for disse planene. Det vises til at det er gjennomført en lokaliseringsanalyse som også omfattet en omfattende analyse av utviklingsmulighetene på dagens tomt. Det har ikke vært mulig å finne alternative tomter. Videre vises til forutsetning om å etablere en ny nord-sør kollektivakse som vil passere delvis over tomten, og etableringen av IKEA vil gi et betydelig kundegrunnlag for en slik kollektivakse. Kollektivaksen er under etablering våren 2009, og det er igangsatt

rushtidsbusser i området fra årsskiftet 08/09. Konsekvensutredningen konkluderer med at den nye lokaliseringen vurderes som litt bedre en dagens lokalisering.

- Trafikale forhold: Det er gjennomført kapasitetsberegninger og –vurderinger for veinettet rundt dagens og ny lokalisering. Isolert sett er den nye lokaliseringen bedre – veinettet har (vil få) bedre kapasitet. Men sett i lys av at en ikke kjenner til hva slags virksomhet som vil komme på dagens IKEA-tomt, er konsekvensene vurdert som ubetydelige til middels positive. Gjennom planprosessen er det også vurdert at samling av IKEA-varehuset på en lokalitet, i motsetning til dagens løsning med eksternt varelager, vil kunne ha en liten positiv konsekvens. Flytting til felt C vil også medføre at varehuset kommer nærmere tyngdepunktet av kunder, slik at trafikkgjennomstrømming på E39 forventes noe redusert.
- Parkering: IKEA-varehuset vil ha en parkeringsdekning på ca 2,3 parkeringsplasser per 100 m² BRA i første byggetrinn, og 2,0 parkeringsplasser per 100 m² BRA når varehuset er fullt utbygd. Noe mer enn halvparten av parkeringsplassene legges i parkeringskjeller. Parkeringsdekningen er dermed relativt sett lavere enn ved eksisterende varehus, og også langt under gjeldende parkeringsnorm for Forus næringspark. For andre tiltak enn IKEA innenfor planområdet er det stilt krav om maksimal parkeringsdekning tilsvarende 2,0 parkeringsplasser per 100 m² BRA. Konsekvensen vurderes som litt positiv.
- Kollektivtrafikk: Dagens lokalisering har god kollektivdekning med buss og ligger i influensområdet til fremtidig bybane, mens den nye lokaliseringen vil gi betydelig kundegrunnlag for en ny kollektivakse nord-sør. IKEA har selv målsetting om 20 % kollektivandel blant sine kunder. Kollektivaksen i felt C er under etablering våren 2009, og det er igangsatt rushtidsbusser i området fra årsskiftet 08/09. Etter en flytting er det antatt at det fortsatt vil være arbeidsplassintensiv og/eller publikumsrettet virksomhet på dagens eiendom. Konsekvensen er på denne bakgrunn vurdert som middels positiv.
- Gang-/sykkeltrafikk: Den nye lokaliseringen vil ligge tett opp til dagens hovedtraseer for sykkel fra nord til Forus-området. Dette samsvarer også med Stavanger sin kommunedelplan for sykkel. Gjennom planprosessen er det også regulert inn trase for sykkelstamvei langs E39, som vil gi god forbindelse til bysentrene når denne er etablert. Konsekvensen vurderes som litt positiv
- Elektromagnetisk felt rundt 300 kV kraftlinje: Det er fra statlig–hold økt fokus på eksponering fra magnetfelt rundt kraftlinjer. Ved planleggingen av plassering av bygg på tomten er det tatt hensyn til veiledende normer for slik eksponering og erfaringstall for feltstyrken. Deler av høyspentlinja ble flyttet høsten 2008. Det er foretatt konkrete målinger av feltstyrken, og ut fra dette er det regulert en byggeavstand på 40 meter fra senter i linja. Denne byggeavstanden tilsvarer spenning/magnetfelt lavere enn 0,4 mikrottesla, som ligger innenfor anbefalte normer fra Statens strålevern. Byggeavstandene påvirker ikke den konkrete plasseringen av IKEA-varehuset. Det er derfor ikke grunn til å tro at lengre opphold i IKEA-varehuset (eksempelvis for ansatte) skulle utgjøre større risiko knyttet til stråling.
- Støy, trafiksikkerhet og nærmiljø: Den nye lokaliseringen vil ikke komme i konflikt med eksisterende eller planlagte boligområder eller institusjoner som er sårbare i forhold til disse elementene. Dagens lokalisering har et boligområde som nabo på østsiden. Noe avhengig av fremtidig utnyttelse av denne tomten kan man oppnå en viss forbedring av forholdene her. Det er stilt krav i reguleringsbestemmelsene om at det ved etablering av nye bygninger i felt C1 skal legges spesiell vekt på fasadeutforming, og tiltak i fasader for å hindre refleksjon av støy. Konsekvensen er derfor vurdert til ubetydelig til litt positiv.

8.0 PLANVURDERING

Konsekvensutredning

Vi finner foreliggende konsekvensutredning med senere supplerende utredninger akseptabelt utredet iht vedtatt planprogram. Deler av konsekvensutredningen vil tematisk bli kommentert videre i det følgende.

Naturforhold og friområder

Planområdet er vedtatt omdisponert til erverv i overordnet plan, og nærliggende områder er for tiden under utbygging. Det er ikke kjente forekomster av dyreliv innenfor planområdet, og for øvrig er det lite vegetasjon i området. Tiltaket får liten konsekvens for naturforholdene på stedet. Området vil bli parkmessig opparbeidet som del av etableringen av IKEA. Det blir også parkmessig opparbeidelse av arealene langs E39 og Solasplitten, med tilhørende støyvoller. Gang-/sykkelveien langs kollektivaksen vil kunne inngå som del av friluftsområdene på Røyneberg og Jåttå.

Estetikk

Reguleringsbestemmelsene inneholder krav om høy arkitektonisk utforming og materialbruk på bebyggelse som grenser mot hovedveier, samleveier, adkomstveier, kollektivanlegg, gang-/sykkelveier og grøntdrag/parkbelter. Det stilles også krav om at hovedinngangen skal henvende seg mot kollektivanlegg og gang-/sykkelvei i sør/sørvest. IKEA sine utomhusanlegg planlegges av DARK arkitekter. Det er også krav om kvalitetsprogram som del av byggesøknad.

Kvalitetsprogram

Foreliggende kvalitetsprogram, del av reguleringsbestemmelsene, gir grunnlag for i planen å fastlegge den kvalitet bebyggelsen her skal ha, kfr krav iht kommuneplanen. Kravene skal dokumenteres ved byggemelding. Forslagstiller har som ved plan 2043, i samsvar med våre tidligere anbefalinger, skjerpe kravet i punkt 2, under energi og ressursbruk, mht bygningenes energiforbruk iht nye byggforskrifter. Videre i punkt 2, under materialbruk og avfallshåndtering, er nå alle materialer tatt med.

Sol- og skyggeforhold

Planområdet ligger sør- og vestvendt, og ny bebyggelse vil ikke få negative konsekvenser for sol- og skyggeforholdene for omgivelsene. Planområdet vil være omgitt av veianlegg.

Trafikkforhold og kollektivbetjening

Planområdet ligger sentralt i forhold til overordnet veinett, og vil ha god adkomst til og fra Solasplitten og E39. Det interne veinettet som leder fra Solasplitten til felt C planlegges med fire kjørefelt. Behovet for dette er dokumentert i gjennomførte trafikkberegninger. Veinettet vil også gi adkomst for brannvesen, service og vareleverandører. Vareleveranser til IKEA-varehuset vil skje på østsiden av varehuset, mot E39. Det er stilt krav i reguleringsbestemmelsene om at det sammen med søknad om byggetillatelse skal foreligge trafikkplan og skiltplan som skal godkjennes av Stavanger kommune og Statens vegvesen, jfr. reguleringsbestemmelsene § 1.6.

IKEA har i dag en ugunstig løsning med eksternt varelager i Svanholmen, og genererer dermed mye ekstra trafikk. Målinger tyder på at ca 400 kunder er innom det eksterne varelageret per dag. Ved flytting til felt C1 vil man få samlet all virksomhet på ett sted, med god adkomst direkte til overordnet veinett. Flytting til felt C1 medfører i tillegg at varehuset vil komme nærmere kundemassene, som har overvekt av tilstrømming fra nord. Sammen med redusert tilstrømming fra Sørlandet som følge av åpning av IKEA i Sørlandsparken vil flytting av IKEA til felt C1 medføre lavere trafikkbelastning på E39 gjennom Forus-området. Dermed er det grunn til å tro at flyttingen av IKEA vil bidra til en reell reduksjon i bilbruken og trafikkbevegelsene i området.

Kollektivtrafikken vil få egen reservert trase like øst for planområdet. Fra januar -09 er det startet opp flere pendlerruter til/fra Forus. De fleste av disse forutsettes å bli lagt til Refsnesveien når denne opparbeides til kollektivakse. Bussene har halvtimesfrekvens fra de fleste delene av storbyområdet og høyere frekvens fra bysentrene. Forus Næringspark AS og IKEA Norge AS vil arbeide videre for ytterligere styrking av kollektivtilbudet i området i tiden fram mot etableringen.

Planområdet vil få god gang-sykkelforbindelse til aktuelle målpunkter.

ROS-analyse, miljø, helse, forurensning og støyforhold

Vi finner temaene i ROS-analysen akseptabelt utredet.

Det er regulert byggegrensning på 40 meter fra eksisterende høyspentledning gjennom området, for å sikre "føre-var"-hensyn når det gjelder helserisiko i forhold til magnetfelt. Denne byggegrensningen

tilsvarer magnetfelt lavere enn 0,4 mikrotlesla, som er i tråd med anbefalingene fra Statens strålevern. Avstanden er basert på målinger fra Lyse AS. Det finnes ikke kjente forekomster av forurensning innenfor planområdet.

Nye bygninger innenfor planområdet vil i seg selv ikke bidra til økte støyutslipp. Det skal etableres minimum 2,0 meter høy støyvoll langs E39 og Solasplitten, med beplantning. Dette vil bidra til god skjerming inn på området. Nytt IKEA-varehus vil ligge lavere enn omliggende veier, og sammen med planlagte støyvoller er det dermed lite sannsynlig at planlagte bygningsvolumer vil gi refleksjonsstøy. Forholdet skal derimot vurderes ved detaljutformingen av fasader innenfor planområdet, og det er stilt krav om dette i reguleringsbestemmelsene, jfr. § 1.3. I tilknytning til reguleringsplan for Solasplitten er det gjennomført støyberegninger, og det legges opp til lokal skjerming av berørte boliger som del av etableringen av Solasplitten.

Nødvendige tiltak for å ivareta barns og unges interesser

Planforslaget legger ikke opp til at barn og unge skal bo i området, og det tilrettelegges ikke for varig uteopphold for barn og unge. Ny gang-/sykkelvei gjennom området vil gi forbindelse til Nesbuvegen, Refsnesveien og videre sørover gjennom næringsparken.

Antall og type arbeidsplasser

Nytt IKEA-varehus vil få mellom 350 og 400 ansatte. Dersom ikke IKEA lykkes relokalisert til området legger planen til rette for etablering av mellom 55.500 m² og 104.000 m² på tomte. Dersom dette bygges ut som rene kontorarealer, og med 25 m² per arbeidsplass, kan dette gi rom for mellom 2.200 og 4.200 arbeidsplasser.

Økonomi, gjennomføring, framdrift, rekkefølgetiltak og sysselsettingseffekt

Forus Næringspark AS tilrettelegger og byggemodner grunn før den selges, og det aktuelle området er planlagt byggeklart fra høsten 2009. Gjeldende rekkefølgetiltak fra reguleringsplan for Forus næringspark videreføres, og er supplert i forhold til planlagte tiltak, bl.a. med krav om etablering av kollektivanlegg gjennom området. Det er også foreslått rekkefølgekrav om supplering av kollektivtilbud utenom rushtidene og i varehusets åpningstider. Foreliggende utbygging vil dersom den blir tillatt medføre ca 500 årsverk i ca 1år. Med byggestart høsten –09 kan dette medvirke til å opprettholde sysselsettingen i byggebransjen i en nedgangsperiode.

9. OFFENTLIG ETTERSYN

Reguleringsplan 2043 Forus næringspark felt C, i Stavanger kommune som felt C1 var en del av, ble enstemmig vedtatt utlagt til offentlig ettersyn på møte i Kommunalstyret for 15.02.07, sak 52/07.

Det ble fremmet følgende fellesforslag fra Ap, H og SV:

"Fram til 2. gangs behandling bes all parkering lagt under bygget alternativt i et parkeringshus."

Per Endre Bjørnevik (Krf) fremmet følgende oversendelsesforslag:

"Tar opp vedtak i Hinna bydelsutvalg datert 09.05.06. Punkt 2 og 3:

- 2. Hinna bydel er allerede sterkt belastet med biltrafikk. Det må legges til rette for at økt trafikk kan holdes på E-39 og ikke kanaliseres til annet vegnett i bydelen.*
- 3. I Stavanger kommune er det knapphet på arealer. Det må derfor sikres en høy arealutnyttelse i området, bl.a. ved å bygge parkeringshus."*

Tore B. Kallevig (Frp) fremmet følgende oversendelsesforslag:

"Til 2. gangs behandling bes det vurdert å legge høyspent i jord, der frigjort areal tas i betraktning i en kost/nytte analyse."

Forslagene ble vedtatt å følge saken uten realitetsvotering.

Reguleringsplan 2043 Forus næringspark felt C, i Stavanger kommune, var utlagt til offentlig ettersyn i perioden 02.03.07 – 27.04.07.

Soladelen av felt C ble behandlet og utlagt parallelt.

På grunn av innsigelse til felt C1, Ikea-tomta, ble dette feltet tatt ut av planen og resterende del av felt C ble tatt opp til behandling og endelig godkjent i henholdsvis Stavanger og Sola.

De merknadene som det ikke ble tatt stilling til i den forbindelse er resymert og kommentert i trykt vedlegg 3. Det er her også redegjort for de initiativ og utredninger som har vært utført fra ulike hold.

Hovedpunktene i de merknader som det ikke allerede er tatt stilling til ved plan 2043 kan oppsummeres som følger:

- Foreslått plassering av IKEA er i strid med både FDP og kommuneplanen, og i strid med merknaden gitt i Miljøverndepartementets godkjenningsbrev av FDP. Fylkesmannen fremmer derfor innsigelse til at det åpnes opp for etablering av detaljhandel i felt C1
- Dersom fylkesdelplanen skal fungere som et langsiktig styringsverktøy for arealutviklingen i regionen, må planen etterfølges på sentrale punkt. Unntak for bærende elementer i planen vil skape presedens for tilsvarende saker og føre til en svekkelse av fylkesdelplanen
- Fylkesmannen og Rogaland fylkeskommune vurderer at det er fullt mulig å utvikle dagens senter, men at det kan være nødvendig å endre noe på rammebetingelsene her
- Parkeringsarealene på bakkenivå strider mot kravene om høy arealutnyttelse
- Dagens lokalisering er langt bedre egnet for oppnåelse av en høy andel kollektivreisende
- Dersom Stavanger kommune likevel fremmer den foreliggende reguleringsplan for felt C, forutsettes følgende vilkår gjort gjeldende:
 - At det vedtas rekkefølgekrav til opparbeidelse av den viste kollektivtraseen gjennom planområdet, og at IKEA støtter opprettelse og drift av den aktuelle kollektivtraseen mellom Forus og Ullandhaug osv.
 - At det vedtas reguleringsbestemmelser som begrenser virksomheten til dagens sortiment

Etter offentlig ettersyn er følgende endringer gjennomført i plankart og bestemmelser for felt C1:

- Større byggegrenser knyttet til høyspenttrase, av hensyn til "føre-var" og mulig helserisiko
- 50 meter byggegrense justert ift. vedtatte reguleringsplaner for rv 510 Solasplitten
- Regulert trase for sykkelstamvei langs E39
- Innskjerpede parkeringsbestemmelser, og fastsatt konkrete krav til sykkelparkering
- Innført rekkefølgekrav knyttet til driftsetting av kollektivtilbud/busstilbud med stopp ved IKEA-tomta på felt C1, i varehusets åpningstid, før brukstillatelse gis
- Skjerpet kravene i kvalitetsprogrammet
- Bearbeidet illustrasjonsplan med tilpasning til sykkelstamvei, og justert adkomstløsning til overordnet veinett

Kommentarer:

IKEAs behov for å flytte til felt C er i konsekvensutredningen grunnlagt med:

- begrensede utvidelsesmuligheter i forhold til beregnet behov på eksisterende tomt
- form/layout på oppnåelig varehus på eksisterende tomt er ikke i henhold til IKEA-standard
- nåværende tomt gir ikke tilstrekkelig antall parkeringsplasser
- nye adkomster vil gi utilfredsstillende trafikale forhold på egen tomt

- utilstrekkelig areal til varelevering
- utvidelse forutsetter kjøp av to nabotomter som anses som uaktuelt

Stavanger kommune har blitt utfordret av Fylkesmannen vedrørende ”planmessig avvik” fra fylkesdelplanen, og har anført at IKEA-saken er av en slik karakter at det er grunnlag for å fravike denne. Essensen i svarbrev datert 03.05.07 er at IKEA har vokst ut av eksisterende område, at det ikke finnes egnede erstatningsarealer innenfor regulerte områder, at varehuset har et regionalt omland, at samlet lokalisering på nytt sted kan være gunstigere enn dagens løsning med varehus og ekstern vareutlevering. For øvrig vises det til egen omtale av tilsvarende godkjenninger av IKEA-varehus andre steder i Norge.

IKEA har på oppfordring fra fylkesmannen og fylkeskommunen utredet mulighetene for utvidelse på eksisterende lokalitet. Rapporten viser en rekke forsøk på å innpasse ulike bygningsvolumer og utbyggingskonsepter på eksisterende tomt, med ”endrede forutsetninger” som kjøp av to tilleggseiendommer, og økt høyde og tomteutnyttelse. Sandnes kommune finner i brev datert 27.03.08, som svar til Rogaland fylkeskommune, at mulighetene er tilstrekkelig utredet, men fastslår at den ikke vil påta seg myndighetsansvaret med å gjennomføre en ekspropriasjonssak mot ExxonMobil slik at IKEA får hånd om nødvendige tilleggsarealer. Forslagstiller mener derfor at IKEA gjennom dette er presset til å flytte til ny lokalitet for å ha muligheten for nødvendig utvidelse og samling av virksomheten sin.

IKEA har utredet alternative parkeringsløsninger, og ønsker at det legges inn en egen parkeringsetasje under nybygget. Dette er vesentlig billigere enn et eget, sidestilt parkeringshus for all parkering. Mesteparten av parkeringsplassene utendørs er plassert i båndleggingsområdet for høyspentlinjene eller IVAR-ledningen. Dette er arealer som uansett ikke kan bebygges og dermed bidra til høyere utnyttelse på tomte. Prosjektet vil få en tomteutnyttelse på 106-129 prosent (første og andre byggetrinn), beregnet ut fra tomtearealer i begge kommunene. Iht. ny forskrift for grad av utnyttning skal også overflateparkering legges til grunn ved beregning av BRA, slik at tomteutnyttelsen teoretisk sett vil kunne bli enda høyere.

Nytt IKEA-varehus vil relativt sett få lavere parkeringsdekning enn det eksisterende. Dagens IKEA-varehus har et gulvareal på ca 12.800 m², ca 15000m² BRA når en tar med tenkte plan. Det er etablert ca 680 parkeringsplasser utendørs. Antallet parkeringsplasser tilsvarer dermed ca 4,5 p-plasser per 100 m² BRA. Det nye varehuset på felt C1 får et varehusareal på 51.500 m² BRA (inklusive tenkte plan) i første byggetrinn. Det er planlagt i overkant av 1.200 parkeringsplasser (hvorav 550 utendørs), som tilsvarer ca 2,3 p-plasser per 100 m² BRA varehus. Ved reguleringsbestemmelsene har forslagstiller/IKEA forbeholdt seg muligheten til å anlegge totalt 1250 parkeringsplasser. Parkeringsdekningen er uansett relativt sett redusert ved nyetableringen, selv om antall parkeringsplasser totalt har økt. Etter andre byggetrinn blir parkeringsdekningen 2,0 parkeringsplasser per 100 m² BRA. Antallet parkeringsplasser vil være lavere enn gjeldende parkeringsnorm for Forus næringspark, 3,5, og lavere enn nedjustert parkeringsnorm i nylig vedtatt reguleringsplan for Forus næringspark felt D, 2,5. For øvrig vil senteret ha regionalt omfang/kundegrunnlag. Forslagstiller/Ikea mener at parkeringsdekningen ikke bør settes lavere enn foreslått ved reguleringsbestemmelsene.

Vi antar at parkeringsdekningen vil være et av punktene i meklingen. Parkeringsdekningen forutsettes også med det første å bli vurdert for hele Forus- Luraområdet, herunder foreliggende planforslag.

Opprettholdelse av IKEA på dagens lokalitet vil gi et bedre og mer stabilt kollektivtilbud enn ved foreslått ny lokalitet. Det er et godt kollektivtilbud langs Rv 44, ca 450 meter øst for dagens varehus. Rute 6 fra Stavanger via Universitetet, Ulsberget og Kvadrat til Sandnes og rute 9 fra Stavanger via Tananger, Sola, Forus og Kvadrat til Sandnes tangerer Ikea og har tilnærmet halvtimesfrekvens i hver retning i IKEAs åpningstid.

Det planlegges nå realisering av egne kollektivfelt langs Foruskanalen og Rv44. Rutebussene, både eksisterende og nye, forventes da å følge disse traseene. Dette vil sannsynligvis gjelde både rute 6 og 9, som da vil få en gangavstand på anslagsvis 400m til eksisterende inngangsparti for IKEA.

Langs planlagte kollektivtraseer utredes det også som kjent etablering av bybane, kfr pågående konseptvalgutredning.

Forus felt C1 vil når kollektivtraseen gjennom felt C, som nå er under opparbeidelse, i rushtiden få tilnærmet halvtimesfrekvens til de ulike deler av Storbyområdet i umiddelbar nærhet av planlagt hovedinngang til IKEA. Det er imidlertid hovedsakelig på ettermiddagen at disse kan fungere som tilbringerbusser for kunder til IKEA.

Hovedfokuset framover vil være å skissere et opplegg for å supplere X-rutene som ble startet opp ved årsskiftet, slik at flest mulig av disse kan kjøre større deler av døgnet. Det er viktig at bussene også går utenom rushtidene, slik at kundene gis et forutsigbart og stabilt kollektivtilbud. Det kan være aktuelt at flere av kjøpesentrene koordinerer sin innsats, slik at man kan få gjennomgående bussruter til/fra bydelene/bysentrene via Kvadrat, Tvedt-senteret og nytt IKEA-warehus. IKEA ønsker å skape et forutsigbart kollektivtilbud for sine kunder, og har som mål å øke andelen kollektivreiser til 20 prosent. Forus Næringspark AS har allerede bevilget penger over en treårsperiode til opprettelse av dette tilbudet (delfinansiering).

For å sikre utbyggers forpliktelse til opprettelse/utvidelse av kollektivtilbud i området har IKEA selv foreslått følgende rekkefølgebestemmelse: *"Det skal være driftsatt et kollektivtilbud/busstilbud med stopp ved IKEA-tomta på felt C1 før brukstillatelse gis. Rutetilbudet skal ha tilfredsstillende rutetetthet i varehusets åpningstid"*. Det må i den nærmeste tiden innledes konkrete samtaler med Kolumbus og eventuelle andre handelsaktører for å sikre slikt tilbud. I tiden framover vil det også kunne konkretiseres nærmere hvilke muligheter for frekvens, type materiell osv. som er mulig/fornuftig. Videreføringen i kollektivtraseen nord for felt C, via regulert busskulvert under Solasplitten og langs kommunegrensen Stavanger/Sola er regulert, men ikke opparbeidet. På kort sikt kan området betjenes fra Ullandhaug via E39, og deretter gjennom felt C og sørover.

Vi vil ved konsekvensutredningen til kommunedelplan Jåttå nord nærmere forsøke å fastlegge hvor egne kollektivtraseer mellom Universitetsområde, Jåttåvågen/Rv44 og nordre del av Forus næringsområde, kan innpasses.

Flytting av IKEA vil bidra til at en tidligere får etablert et høyverdig kollektivtilbud i felt C og videre sørover til kollektivaksen langs Foruskanalen, enn om IKEA ikke blir flyttet til felt C. I så måte anses flyttingen av IKEA å bidra positivt til satsingen på et forbedret kollektivtilbud i nordre del av Forus næringsområde.

IKEA og forslagstiller er opptatt av at man ikke vedtar reguleringsbestemmelser som gjør at man i framtiden ikke har mulighet til en naturlig utvikling og justeringer i varesortimentet, eller at man må "plukke" i eksisterende varesortiment, fordi reguleringsbestemmelsene ikke tillater naturlig vekst. IKEA må oppfattes som et konsept som hele tiden er under utvikling. I arbeidsmøte med Stavanger kommune 05.12.08 ble det avklart at ved gjeldende regulering for dagens lokalitet i felt H3, ble Ikea definert som å inngå i varekategorien *"tepper, møbler og hvitevarer"*. Dette stemmer også med formålet da forslaget til reguleringsplan 2043 var utlagt til offentlig ettersyn.

Hvor stor andel detaljhandel som skal kunne aksepteres innenfor varekategoriene *"tepper, møbler og hvitevarer"* og *"plasskrevende varer"* er et generelt problem som det ev kan tas nærmere standpunkt til ved rullering av fylkesdelplanen/kommuneplanen eller ved sentrale retningslinjer.

Når det gjelder kabling av høyspentlinjen har Forus næringspark kontaktet Lyse Energi om en vurdering av kostnader forbundet med bakkekabel. Lyse Energi har opplyst at p.g.a. de generelle forsyningssikkerhetskrav som nå gjelder må hele strekket fra Berheim til Hafrsfjord ev kables. Kostnadene for dette er grovt anslått til 294 MNOK +- 30%. Forus Næringspark har på denne bakgrunn ikke funnet det aktuelt å kable høyspentlinjen. Lyse har i ettertid gitt uttrykk for at det er usikkert om NVE vil godkjenne at denne høyspentlinjen legges som jordkabel.

Fareområdet/førevar området i forbindelse med eksisterende høyspentlinje beslaglegger ca 5 da byggeområde i Stavangerdelen av felt C1. Ca 4,2da av dette vil uansett bli beslaglagt av Ivars eksisterende ledningsnett i samme område.

Det beslaglagte område inngår i areal for beregning av BRA og vil således ikke ha innvirkning på det totale byggevolum som teoretisk kan realiseres, men vil legge begrensninger på hvor det kan bygges innenfor planområdet.

10. SAMMENLIGNBARE SAKER - OPPSUMMERING - KONKLUSJON

Forslagstiller og IKEA har foretatt en oppsummering av nylig gjennomførte og tilsvarende reguleringsprosesser for IKEA andre steder i landet. Kfr trykt vedlegg 4.

Sammenlignbare saker kan oppsummeres som følger:

- Samtidig som IKEA sin reguleringsplan på felt C1 på Forus har vært til behandling, så har IKEA fått behandlet reguleringsplaner/rammetillatelser i andre fylker i Norge. Planer/tillatelser er behandlet med den nye forskriften om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre som gjeldende forskrift.
- Det er likheter mellom behandlingen av IKEA-etableringer i andre fylker og planen for IKEA på felt C1 som er relevant.
- Forskriften gir i § 3 Fylkesmannen mandat, dersom etableringer er i strid med godkjente fylkesplaner eller fylkesdelplaner, til å gi samtykke til å fravike bestemmelsene om etablering av kjøpesentre.
- IKEA-etableringer/-utvidelser i Trondheim, Lillesand og Oslo kommune har alle fått kommunal støtte. Planene har mottatt samtykke/uttalelser fra fylkesmenn/fylkeskommuner som har behandlet IKEAs reguleringsplaner iht. rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre i disse tre kommunene. Likhetsstrekk med saken på felt C1 kan oppsummeres som følger:
 - reguleringsplan for IKEA er i strid med kommune- eller fylkes(del)planer
 - etableringen av IKEA er av regional karakter, og lokalisering må vurderes opp mot dette, dvs. nær et hovedvegnett og i nærheten av eksisterende virksomheter
 - tilrettelegging for kollektivreisende til/fra varehuset
- Relokaliseringen av IKEA i Bergen er under ferdigbehandling av settefylkesmann i Sogn og Fjordane. Forventet uttalelse er forventet innen uke 14. Uttalelser fra fylkeskommunene og fylkesmennene i sakene er det nærmere redegjort for i trykt vedlegg

Vi finner her vesentlige likhetspunkter med foreliggende sak og mener at ovennevnte også her gir grunnlag for å fravike fylkesdelplanen for så vidt gjelder nyetablering av IKEA på felt C1.

Statlige- regionale myndigheters forutsetning om at Ikea kan reetableres på eksisterende tomt er utredet. Konsekvensene av utredet mulighet er imidlertid av en slik karakter at Sandnes kommune har konkludert med at de ikke vil gå videre med saken.

Forus næringspark har også fremmet reguleringsplan for eksisterende tomt hvor detaljhandelen på 5500m² (relatert til forretninger som tidligere var samlokalisert med IKEA) foreslås fjernet. Dette for at eksisterende lokalitet etter flytting av IKEA ikke skulle kunne utvikle seg til et nytt kjøpesenter. Saken har er utlagt til offentlig ettersyn. Et knapt flertal i kommunalstyret for byutvikling i Sandnes var ved utleggelsen negative til omreguleringen.

IKEA har vokst ut av eksisterende område, det finnes ikke egnede erstatningsarealer innenfor områder avsatt til formålet. Samlet lokalisering på nytt sted kan være gunstigere enn dagens løsning med varehus og ekstern vareutlevering med medfølgende internttrafikk.

IKEA har en regional karakter. En overvekt av kundene vil etter etablering av IKEA på Sørlandet komme fra nord. Det er dokumentert at etablering av IKEA på felt C1 vil skape minst trafikkavviklingsproblemet i Forusområdet.

Nyetablering av IKEA på felt C1, vil gi flere parkeringsplasser enn på dagens tomt, men færre parkeringsplasser pr 100m² BRA.

Opprettholdelse av IKEA på dagens lokalitet vil gi et bedre kollektivtilbud innen gangavstand, ca 400-500 m fra dagens hovedinngang, enn ved foreslått ny lokalitet. Ny lokalitet vil imidlertid få ny kollektivtrase/holdeplass tett opp til planlagt hovedinngang. Vi vil med etablering av IKEA her raskt få kollektivtilbud også utenom rushtidene for Nordre del av Forus næringsområde. Dette anser vi som et vesentlig virkemiddel for å kunne vri reisemiddelfordelingen i området mer over mot kollektivtrafikk.

Vi finner konsekvensene med den del av tidligere plan, felt C1, som nå fremmes for godkjenning tilstrekkelig utredet ved foreliggende saksfremlegg og konsekvensutredning, datert Asplan viak as 25.01.07, og anbefaler korrigeret planforslag, for felt C1 (Ikeatomta), godkjent.

Fremmet innsigelse fra fylkesmannen er ikke løst. På nylig avholdt drøftingsmøte med fylkesmannens miljøvernavdeling og representanter fra fylkeskommunen avtalte vi at det avholdes meklingsmøte før bystyret behandler saken. Vi vil anta at sentrale tema her kan være parkeringsdekning og kollektivtilbud på ny lokalitet.

På meklingsmøtet forutsettes det avklart om innsigelsen trekkes slik at bystyret ev kan egengodkjenne planen, eller om saken må sendes Miljøverndepartementet til avgjørelse.

Forslag til vedtak:

Stavangerdelen av forslag til reguleringsplan 2276 for Forus felt C1, med plankart og reguleringsbestemmelser, begge sist datert Rambøll AS 09.03.09, vedtas.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 27-2.

Trykte vedlegg:

1. Plankart datert Rambøll AS 09.03.09 og tilhørende illustrasjonsplan
2. Reguleringsbestemmelser datert Rambøll AS 09.03.09
3. Oppsummering av innkomne merknader med kommentarer etter offentlig ettersyn m.m.
4. Forslagstiller – Ikeas oppsummering av tilsvarende saker andre steder i landet
5. Konsekvensutredning datert Asplan Viak25.01.07

Inger Østensjø
rådmann

Halvor S. Karlsen
direktør

Anne Skare
byplansjef

Bright Sandvik
saksbehandler

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN 2276
REGULERINGSPLAN FOR FORUS NÆRINGS-PARK, FELT C1, HINNA BYDEL
Datert Rambøll AS 09.03.09

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 Krav til uteområder og beplantning

Utendørsarealer innenfor planområdet skal etableres og opparbeides i henhold til prinsippene nedfelt i overordnet grøntplan for Forus næringspark.

1.2 Krav om bebyggelsesplan

Dersom etableringer innenfor C1 skjer iht. illustrasjonsplan datert 22.12.08 kreves det ikke bebyggelsesplan. Etableringer i strid med illustrasjonsplanen kan ikke skje før det foreligger godkjent bebyggelsesplan for området. I bebyggelsesplan skal det redegjøres for adkomstveier, internveier, grøntanlegg, byggegrenser, byggevolumer m.m. Endring av tomtegrenser etter at bebyggelsesplan er godkjent kan skje som mindre vesentlig reguleringsendring .

1.3 Byggesøknad

Ved byggesøknad skal det utarbeides situasjonsplan som viser avkjørsel, parkering, terrengbehandling, beplantning, gjerder over 1,5 meter høyde, plassering av søppeloppbevaring og innretninger som er søknadspliktige iht. plan- og bygningsloven. Fasadetegninger skal angi høyder og vise tilstøtende bebyggelse. I byggesøknaden skal det dokumenteres eventuelle risikofaktorer for bedrifter innenfor feltet og i forhold til naboer, eksempelvis som følge av tidligere forurensing eller radon i grunnen. Eventuelle tiltak for å fjerne eller redusere farene skal beskrives. Ved etablering av nye bygninger i felt C1 skal det legges spesiell vekt på fasadeutforming, og tiltak i fasader for å hindre refleksjon av støy.

I byggesøknaden skal det utarbeides kvalitetsprogram som skal inneholde beskrivelse av/redegjørelse for følgende elementer (se vedlegg): Klimaanalyse, adkomst og tilgjengelighet, transport, estetisk utforming, krav til nybygg, energi- og ressursbruk, materialbruk og avfallshåndtering, og håndtering av overflatevann.

1.4 Krav til bygningers utforming

Det stilles høye krav til arkitektonisk utforming og materialbruk på bebyggelse som grenser mot hovedveier, samleveier, adkomstveier, kollektivanlegg, gang-/sykkelveier og grøntdrag/parkbelter. Fasader mot E39 og rv 510 Solasplitten skal vurderes spesielt. Det skal etableres minst en hovedinngang per byggeprosjekt som henvender seg til kollektivakse og gang-/sykkelvei i sørvest. Lagring skal skjermes med innhegning eller foregå innendørs. Tekniske anlegg skal skjermes av bygningsdeler eller innhegning som harmonerer med bygningen ellers.

1.5 Byggehøyder og utnyttelse

Maksimal brutto etasjehøyde er fire meter. Høyere etasjehøyde enn fire meter kan kompenseres med lavere etasjehøyde i andre etasjer. Trappetårn, heissjakter, teknisk oppbygg og lignende kan overskride største tillatte byggehøyde når disse utformes som en integrert del av bygningen.

1.6 Utforming av trafikkanlegg, skilt, reklame og belysning

Det skal utarbeides trafikkplan som skal godkjennes av Stavanger kommune og Statens vegvesen. Det skal utarbeides skiltplan og formingsveileder for skilting langs offentlige veier og ved innkjørsler til enkelteiendommer som skal godkjennes av ansvarlig myndighet. Innenfor hver eiendom skal skilt og reklame utformes iht. disse.

1.7 Parkering

All parkering skal skje på egen tomt eller i fellesanlegg. For etableringer i tråd med illustrasjonsplan datert 22.12.08 tillates det etablert inntil 600 parkeringsplasser utendørs, tilsvarende 1,0 parkeringsplass per 100 m² BRA. Det tillates etablert parkeringskjeller under hele bygningsmassen. Antall parkeringsplasser innenfor planområdet, innendørs og utendørs, tillates ikke å overskride 1250 parkeringsplasser totalt sett. Når parkeringsdekningen overskrider 1,0 parkeringsplass per 100 m² BRA skal overskytende parkering innpasses i lokaler som mht. etasjehøyde, planløsning og fasader kan bygges om til fullverdige kontor-/forretningsbygg. Minst fem prosent av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede, på plasser som ligger nær hoved- og personalinnganger.

For etableringer som skjer iht. bebyggelsesplan for felt C1 tillates det inntil 2,0 parkeringsplasser per 100 m² BRA. Når parkeringsdekningen overskrider 1,0 parkeringsplass per 100 m² BRA skal overskytende parkering innpasses i lokaler som mht. etasjehøyde, planløsning og fasader kan bygges om til fullverdige kontor-/industribygg. Forutsetningene over gjelder for øvrig.

1.8 Sykkelparkering

For kontorarealer skal det etableres parkeringsplasser for sykkel på egen tomt tilsvarende minimum to sykler per 100 m² BRA, med trygg adkomst til tiliggende gang-/sykkelveier. Plassene skal være overdekket og sentralt plassert i forhold til gang-/sykkelveinett, personalinnganger og garderobeanlegg. For forretningsformål innenfor felt C1 skal det etableres 250 sykkelparkeringsplasser. Plassene kan fordeles på flere anlegg.

1.9 Støy

Retningslinjer T-1442 for behandling av støy i arealplaner legges til grunn for tiltaket.

1.10 Universell utforming

Alle bygninger, uteområder og parkeringsplasser innenfor planområdet skal tilfredsstille nasjonale mål for universell utforming for alle menneskers bruk.

1.11 Energi

Bygninger som oppføres eller gjennomgår hovedombygging skal knyttes til fjernvarmeanlegg. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan og byggesøknad skal det i samråd med netteier avklares behov for nettstasjon, og om nødvendig tas med dette.

1.12 Vann og avløp

Vann- og avløpsnett skal etableres iht. kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger, og tekniske planer for slike anlegg skal godkjennes av relevant myndighet. Hensynet til brannvannsdekning skal vies spesiell oppmerksomhet.

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser for veianlegg

Veianlegg skal dimensjoneres og etableres iht. kommunalteknisk norm veibyging og iht. tekniske planer godkjent av relevant myndighet. Det skal etableres kollektivanlegg med bussholdeplass i tilknytning til felt C1. I dette området skal det tilrettelegges for at rutebusser kan stoppe og passere på en god og trafikksikker måte. Stoppestedet skal utformes slik at det gir en god og umiddelbar forståelse av hvor hovedinnganger m.m. knyttet til bygg i C1 er lokalisert. Anlegget skal tilrettelegges iht. krav om universell utforming. Krysningpunkter mellom kollektivtrafikk og øvrig kjøretrafikk, og mellom kjøretrafikk og myke trafikanter, skal vies spesiell oppmerksomhet. I krysningpunkter mellom kollektivtrafikk og øvrig kjøretrafikk skal kollektivtrafikken gis prioritering. Detaljer for dette skal redegjøres for i tekniske planer/byggeplan som skal godkjennes av Stavanger kommune og Statens vegvesen.

§ 4 FAREOMRÅDER

4.1 Høyspenningsanlegg

I områder regulert som fareområde høyspenningsanlegg tillates det ikke oppført varige bygg. Parkering av personbiler og mindre varebiler kan skje i området under høyspentlinjen, og minste

vertikale avstand skal avklares med netteier. Områder i nærheten av regulert fareområde høyspenningsanlegg skal vies spesiell oppmerksomhet ved bygningsutforming og bygningsplassering, slik at eventuell helserisiko som følge av magnetfelt over 0,4 mikrotlesla minimaliseres.

§ 5 SPESIALOMRÅDER

5.1 Parkbelte i industristrøk

Regulerte parkbelter i industristrøk innenfor planområdet skal etableres og opparbeides i henhold til prinsippene nedfelt i overordnet grøntplan for Forus næringspark. Områder regulert til parkbelte i industristrøk langs rv 510 Solasplitten og E39 skal kunne benyttes til nødvendige skråningsutslag for tilliggende veianlegg og nødvendige sikringsarealer for disse. Arealene skal gis en landskapsmessig behandling. Eksisterende vegetasjon, busker og trær skal i størst mulig grad bevares. Beplantning, terrengarrondering, belysning, gjerder, murer, trapper m.m. skal gis en utforming som harmonerer med omgivelsene for øvrig. Endelig fastsettelse av eiendomsforhold og vedlikeholdsansvar mellom veiholder av overordnet veinett og tilliggende næringsvirksomhet skal foretas når endelig detaljering av skråningsutslag og vei plassering er klarlagt. I parkbelte langs rv 510 Solasplitten og E39 skal det etableres jordvoll og beplantning i høyde minimum 2,0 meter over veiplan. Det tillates etablert stamvei for sykkel tilknytning til parkbelte langs rv 510 Solasplitten og E39 etter nærmere detaljplaner.

§ 6 KOMBINERTE FORMÅL

6.1 Forretning/kontor – C1

Området reguleres til forretning/kontor. Det tillates handel med tepper, møbler og hvitevarer. Bebyggelsen kan oppføres i fem etasjer, med største tillatte gesimshøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng 20 meter. Ved utbygging i tråd med reguleringsplanen her og illustrasjonsplan datert 22.12.08 kan det bygges 85.000 m² BRA innenfor C1 (inkludert parkeringskjeller). Arealer innenfor felt C1 i tilliggende reguleringsplan 0455 Forus næringspark felt C1 i Sola kommune, og naturlig tilhørende arealer regulert til parkbelte i industristrøk, kan legges til grunn for beregning av tomteutnyttelse/BRA. Områder i nærheten av regulert fareområde høyspenningsanlegg skal vies spesiell oppmerksomhet ved bygningsutforming og bygningsplassering, slik at eventuell helserisiko som følge av magnetfelt over 0,4 mikrotlesla minimaliseres.

I tillegg til 85.000 m² BRA bygningsmasse (inkludert parkeringskjeller) kan det etableres inntil 600 parkeringsplasser på bakkeplan utendørs (1 parkeringsplass per 100 m² BRA), tilsvarende inntil 15.000 m².

Dersom området ikke bygges ut i tråd med illustrasjonsplan datert 22.12.08 skal det utarbeides bebyggelsesplan. Det tillates maksimum utnyttelse tilsvarende 150 % BRA, og minimum utnyttelse tilsvarende 80 % BRA. Arealer innenfor felt C1 i tilliggende reguleringsplan 0455 Forus næringspark felt C1 i Sola kommune, og naturlig tilhørende arealer regulert til parkbelte i industristrøk, kan legges til grunn for beregning av tomteutnyttelse/BRA. Områder i nærheten av regulert fareområde høyspenningsanlegg skal vies spesiell oppmerksomhet ved bygningsutforming og bygningsplassering, slik at eventuell helserisiko som følge av magnetfelt over 0,4 mikrotlesla minimaliseres.

Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan for felt C1 skal det gjennom fasadeutforming og materialbruk vektlegges å begrense støyrefleksjon fra fasadene mot rv 510 Solasplitten og E39. Fasadene mot rv 510 Solasplitten og E39 skal brytes opp i flere volumer, og maksimalt 50 prosent av fasadelengden tillates oppført i fem etasjer.

Felt C1 tillates bebygget med maksimal kontorandel tilsvarende 80 % BRA inntil det er etablert en nord-sør-gående kollektivtrase gjennom planområdet. Restriksjonen oppheves så snart kollektivtraseen er etablert, og tillatt utnyttelse framgår av plankartet.

6.2 Midlertidig trafikkområde

Områder regulert som midlertidig trafikkområde skal brukes til anleggsvei, masselager og riggområde under anleggelse av rv 510 Solasplitten. Etter at anlegget er ferdig, og senest ½ år etter at anlegget er ferdig, skal områdene være satt i stand og ført tilbake til reguleringsformålet.

§ 7. REKKEFØLGE AV TILTAK

Tabellen under angir hvilke tiltak, til og langs hele eller deler av planområdet, som må være opparbeidet eller sikret opparbeidet før utparsellerings-/rammetillatelse gis innenfor planområdet. De tiltakene som skal gjennomføres først er i prioritert rekkefølge:

1. kollektivtrasé langs Foruskanalen inkl. bro over E39 og g/s-vei
2. miljøprioritert gjennomkjøring i Forusbeen fra Åsenvegen til Lagerveien
3. utbedringer i Forusbeen m/ ramper E39
4. utbedringer Løwenstrasse m/ ramper E39

Tabell 1: Tiltak i infrastrukturen som angår hele Forus-området:

		C1
a	Kollektivanlegg inklusiv bro over E39, stoppesteder, sykkelparkering, grøntdrag og g/s-trasé	x
b	Utbedringer Forusbeen ø-v m/ undergang og tilknytning E39	x
c	Miljøprioritert gjennomkjøring Forusbeen (Åsenvegen - Lagerveien)	x
d	Utbedringer Løwenstrasse m/ tilknytning E39	x
e	Grøntdrag med g/s-vei langs grense Sola/Stavanger (Traktorveiens forlengelse)	x
f	Idrettsanlegg felt D6 + grøntdrag øst-vest m/ g/s-vei i felt S	x
g	Ny gate mellom E1 og E2	x
h	Omlegging av Forusbeen ved Åsenvegen	x
i	Forlengelse Svanholmen m/ infolomme, to rundkjøringer og g/s-vei	x
j	Omlegging av tverrsnitt Grenseveien	x

Tabell 2: Andre tiltak som kun angår planområdet:

		C1
k	Etablering av kollektivanlegg og gang-/sykkelveg iht. reguleringsplan 2043 (Stavanger) og 0379 (Sola)	x
l	Etablering av ny adkomstløsning med rundkjøringer m.m. fram til Næringsveien iht. reguleringsplan 2043 (Stavanger) og 0379 (Sola)	x
m	Etablering av ny kryssløsning i Solasplitten/Næringsveien inkl. utvidelse av Solasplitten til fire felt fram til E39	x
n	Etablering av jordvoll og beplantning i parkbelte langs E39 i høyde minimum 2,0 meter over plan rv 510 Solasplitten og E39	x
o	<i>Det skal være driftsatt et kollektivtilbud/busstilbud med stopp ved IKEA-tomta på felt C1 før brukstillatelse gis. Rutetilbudet skal ha tilfredsstillende rutetetthet i varehusets åpningstid</i>	x

**KVALITETSPROGRAM FOR UTARBEIDELSE AV RAMMESØKNADER INNENFOR
PLAN 2043, BEST. PKT. 1.3**

	Ivaretatt (dok. nr.)	Vedlegg m/ alt. løsning
KLIMAANALYSE		
Det skal redegjøres for optimal lokalisering av uterom og evt. behov for skjerming for å sikre gode lokalklimatiske forhold rundt oppholdsarealer ute og hovedinnganger		
Det skal tilstrebes valg av en energiøkonomisk gunstig bygningsform		
ADKOMST OG TILGJENGELIGHET		
Det skal etableres god og trygg adkomst over egen tomt til tilliggende fortau eller gang-/sykkelveg		
Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn innen alle uteområder og fellesområder fram til den enkelte bygnings hovedinngang		
Brannbil skal ha enkel atkomst til alle sider av bygningene		
TRANSPORT		
Økt bruk av sykkel som et transportmiddel er en målsetting. Det skal redegjøres for hvilke tiltak som er gjort for gjøre det lettere å velge sykkel		
Flest mulig av bilparkeringsplassene skal vurderes lagt i parkeringskjeller		
Minst 5% av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede, på plasser som ligger nær hoved- og personalinnganger, samt heiser		
Det skal redegjøres for hvordan varelevering er løst mht. kildesortering, mengde, frekvens og lokalisering av mottak		
ESTETISK UTFORMING		
Det skal redegjøres for estetiske valg		
KRAV TIL NYBYGG		

<p>Det skal tilstrebes en stor grad av tilpasningsdyktighet/fleksibilitet i alle nybygg</p> <p>En bygnings tilpasningsdyktighet kan påvirkes ved valg av utbyggingsmønster og bygningsform</p> <p>Tilpasningsdyktigheten påvirkes også av prinsipper og løsninger for de tekniske installasjonene</p> <p>Det skal redegjøres for byggenes evne til å imøtekomme vekslende krav over tid</p>		
Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for alle nybygg innenfor planen		
ENERGI- OG RESSURSBRUK		
Dimensjonerende levetid for bygningene skal være minst 60 år på fasader og konstruktive detaljer		
<p>Ved planlegging av nye bygg skal tekniske forskrifter av 01.02.07 legges til grunn. Energi- og ressursbruk i nye bygg skal følge tekniske forskrifter av 01.02.07. Regnestykke for forventet energiforbruk skal dokumenteres, og en beskrivelse av energikilde/energiproduksjon, og distribusjonssystem/infrastruktur skal vedlegges</p> <p>Det tillates bruk av systemer som gir best energiutnyttelse, for eksempel varmepumper hvor en kan nyttiggjøre seg bygningenes kjølebehov</p>		
Effektiv arealutnyttelse er en forutsetning for å oppnå et lavt totalforbruk av energi. På kontorbygg skal det dokumenteres arealbruk per arbeidsplass		
MATERIALBRUK OG AVFALLSHÅNDTERING		
Alle materialer som brukes skal være giftfrie		
Alle materialer skal kunne ombrukes, være gjenvinnbare eller kunne brukes som brensel		
Det skal lage en avfallsplan i tilknytning til rivearbeider, for byggefase og for driftsfasen		
Det skal kildesorteres ved riving, ved nybygging og i driftsfasen		
Fasader mot E39 skal ha en utforming og materialbruk som hindrer refleksjon av trafikkstøy		
HÅNDTERING AV OVERFLATEVANN		
Overflatevann føres via ledningsnett i grunnen til kanalsystemet på Forus		

OPPSUMMERING AV INNKOMNE MERKNADER MED KOMMENTARER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

Reguleringsplan 2043 Forus næringspark felt C, Hinna bydel, Stavanger kommune, var utlagt til offentlig ettersyn i perioden 02.03.07 – 27.04.07. Tilsvarende var reguleringsplan 0379 Næringsveien nord – ny trase fram til Solasplitten, Sola kommune, utlagt til offentlig ettersyn i perioden 04.10.07 – 12.11.07. Etter høringsperioden for disse reguleringsplanene ble det gjennomført endringer i planene for å imøtekomme innsigelse fra Fylkesmannen i Rogaland. Under listes opp de merknadene som anses avklart gjennom andregangsbehandling og egengodkjenning av de to ovennevnte reguleringsplanene:

Plan 2043, Stavanger

- Stavanger kommune, teknisk drift – renovasjon, brev datert 07.03.07
- Maskinveien 24 AS, c/o Sektor eiendom AS, brev datert 07.03.07
- Sektor eiendom AS, brev datert 07.03.07
- IVAR IKS, brev datert 14.03.07
- Stavanger kommune, Hinna bydelsutvalg, vedtak sak 14/07
 - Det foreligger notat fra Lyse AS, datert 23.04.07, vedr. forsyningssikkerhet og kostnader ved kabling av dobbel 300 kV-linje gjennom felt C
 - Det foreligger utredning vedrørende magnetfelt fra eksisterende høyspentledning, jfr. brev fra Lyse AS, datert 08.10.08
- Lyse energi AS, brev datert 13.04.07
- Stavanger kommune, eldrerådet, vedtak sak 29/07
- Forsvarsbygg, brev datert 20.04.07
- Oddny og Torgeir Kinn (gnr. 16 bnr. 48), brev datert 22.04.07
- Stavanger kommune, oppvekst og levekår, brev datert 23.04.07
- Frode Øvstebø (Refsnesveien 28), brev datert 23.04.07
- Peder og Signe Idland, brev datert 24.04.07
- Stavanger kommune, bymiljø og utbygging, vann og avløp, brev datert 26.04.07
- Statens vegvesen, region vest, brev datert 04.05.07
- Politiet, brev datert 30.05.07
- Telenor, Servicesenter for nettutbygging, e-post datert 29.01.08

Plan 0379, Sola

- Statens vegvesen, brev datert 19.10.07
- Forsvarsbygg, brev datert 22.10.07
- Ådne og Kristin Keiserås Bakkane, brev datert 04.11.07
 - Etterlyste støyskjermingstiltak løses som en del av etableringen av Solasplitten
- Lyse energi AS, brev datert 05.11.07
- Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen, brev datert 08.11.07
 - Varslet innsigelse trukket i brev datert 18.02.08, etter arkeologiske undersøkelser
- Fylkesmannen i Rogaland/Rogaland fylkeskommune, brev datert 21.11.07
 - Varslet innsigelse er trukket, jfr. e-post fra FM datert 03.06.08

Punkter/merknader som ikke anses avklart etter offentlig ettersyn Stavanger kommune, bymiljø og utbygging, brev datert 30.03.07

"Foreslått plassering av IKEA er i strid med både FDP og kommuneplanen. Dagens lokalisering er langt bedre egnet for oppnåelse av en høy andel kollektivreisende. Det stilles spørsmål ved om det er behov for 1200 parkeringsplasser knyttet til IKEA. Parkeringsarealene på bakkenivå strider også mot kravene om høy arealutnyttelse. Det bes om at alle parkeringsplassene plasseres under bakken. Videre må retningslinjene for nybygg overholdes, slik de er nedfelt i kommuneplanen".

Forslagsstillers kommentar:

Merknaden fra miljøseksjonen tilsvarer hovedpunktene i uttalelsene fra Fylkesmannen i Rogaland og Fylkesutvalget, som redegjøres for i det følgende. Retningslinjer for nybygg (krav om ”kvalitetsprogram”) er en del av reguleringsbestemmelsene til reguleringsplan for felt C1.

Fylkesmannen i Rogaland, brev datert 24.05.07

- *I dag er IKEA plassert innenfor influensområdet for bybanen og nær opptil et framtidig stoppested/knutepunkt for banen. Et IKEA plassert nær bybanetraseen vil kunne gi flere kollektivreisende enn om varehuset er plassert nær en mulig framtidig bussakse*
- *Området som er foreslått regulert til IKEA sin handelsvirksomhet inngår ikke i et senterområde som er definert i kommuneplanens arealdel, og forslaget til reguleringsplan er i strid med kommuneplanen. Flyttingen av IKEA til felt C1 er utenfor det området som er godkjent til etablering av møbler/hvitevarer i fylkesdelplanen, og merknaden gitt i Miljøverndepartementets godkjenningsbrev*
- *Dersom fylkesdelplanen skal fungere som et langsiktig styringsverktøy for arealutviklingen i regionen må planen etterfølges på sentrale punkt. Unntak for bærende elementer i planen vil skape presedens for tilsvarende saker og føre til en svekkelse av fylkesdelplanen. Kommunen er blitt utfordret på dette med et planmessig avvik fra fylkesdelplanen og har anført at IKEA-saken er av en slik karakter at det er grunnlag for å fravike fylkesdelplanen*
- *Fylkesmannens vurdering er at det er fullt mulig å utvikle dagens senter, men at det kan være nødvendig å endre noe på rammebetingelsene. Gjeldende reguleringsplan for Forus næringspark bør øke tillatt tomteutnyttelse til 200 prosent på IKEA sin nåværende tomt, slik at utvidelse er mulig på dagens lokalisering. Det kan vurderes om regulert parkområde nord for dagens IKEA kan omdisponeres til byggeområde for å gi utvidelsesmuligheter*
- *Flytting av IKEA som foreslått vil kunne skape presedens og føre til en vesentlig svekking av gjeldende fylkesdelplan som et sentralt arealpolitisk styringsdokument. Det fremmes derfor innsigelse til at det åpnes opp for etablering av detaljhandel med møbler/hvitevarer m.m. i felt C1*

Rogaland fylkeskommune, fylkesutvalget, vedtak 05.06.07, sak 151/07

1. *Rogaland Fylkeskommune erkjenner IKEAs behov for utvidelse av sine bygninger og samlokalisering av butikk og lagervirksomheten*
2. *Rogaland fylkeskommune vil understreke betydningen av at målene for lokalisering av større handelsvirksomhet i Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren følges opp, bl.a. for å bidra til en mer bærekraftig transportutvikling i regionen og som grunnlag for en balansert senterutvikling. Fravik fra planens retningslinjer bør bare gjøres dersom den beste lokalisering ikke er mulig. Relokalisering til felt C-Nord er i strid med fylkesdelplanens retningslinjer*
3. *Etter fylkeskommunens mening er IKEAs nåværende lokalisering langs bybanetraseen den klart beste for en miljømessig utvikling av transportsystemet i Forus-området og i regionen som helhet, og er godt i samsvar med nasjonale og regionale mål for handelslokalisering. Fylkeskommunen finner det ikke tilstrekkelig dokumentert i den foreliggende konsekvensutredning og tilleggsinformasjon at det ikke er mulig å finne løsninger for det presenterte arealbehov og de nødvendige tiltak for økt transportvolum til bedriften med nåværende lokalisering*
4. *Rogaland Fylkeskommune anmoder Stavanger kommune om, i samarbeid med Sandnes kommune, IKEA og regionale myndigheter å foreta en fornyet gjennomgang av mulighetene for utvidelse på nåværende lokalitet. En slik vurdering må legge til grunn en vesentlig høyere utnyttelse av arealet enn det som ligger i dagens reguleringsplan, og om nødvendig også ta i bruk tilstøtende grøntområde som ikke har noen viktig friområdefunksjon*
5. *Dersom Stavanger kommune likevel fremmer den foreliggende reguleringsplan for felt C må det være basert på en dokumentasjon av at dagens lokalisering ikke er teknisk mulig, og at dette er grunnlaget for at det gis unntak fra gjeldende kommuneplan og fylkesdelplan. Det forutsettes at følgende vilkår i så fall gjøres gjeldende:*
 - *Tomten må gis en vesentlig bedre utnyttelse bl.a. ved at parkeringsplassene legges under bakken og/eller i eget bygg*

- *At det vedtas rekkefølgekrav til opparbeidelse av den viste kollektivtraseen gjennom planområdet*
- *At IKEA støtter opprettelse og drift av den aktuelle kollektivtraseen mellom Forus og Ullandhaug osv.*
- *At det vedtas reguleringsbestemmelser som begrenser virksomheten til dagens sortiment.*

Kommentar til uttalelse fra Fylkesmannen i Rogaland og Fylkesutvalget:

Reguleringsplanene for felt C1 henger sammen med dagens lokalisering på felt H3 på flere måter. Både fylkesmannen og fylkeskommunen har krevd ytterligere utredninger av diverse forhold på dagens lokalitet som grunnlag for den samlede vurderingen. Reguleringsplan for felt H3 i Sandnes kommune ble førstegangsbehandlet 21.01.09, og er for tiden utlagt til ettersyn.

IKEAs behov for å flytte til felt C er i konsekvensutredningen grunnlagt med:

- begrensede utvidelsesmuligheter i forhold til beregnet behov på eksisterende tomt
- form/layout på oppnåelig varehus på eksisterende tomt er ikke i henhold til IKEA-standard
- nåværende tomt gir ikke tilstrekkelig antall parkeringsplasser
- nye adkomster vil gi utilfredsstillende trafikale forhold på egen tomt
- utilstrekkelig areal til varelevering
- utvidelse forutsetter kjøp av to nabotomter som anses som uaktuelt

IKEA har på oppfordring fra fylkesmannen og fylkeskommunen utredet mulighetene for utvidelse på eksisterende lokalitet. Det har vært nedsatt en arbeidsgruppe med representanter fra Rogaland fylkeskommune, Fylkesmannen i Rogaland, Statens vegvesen, Forus Næringspark AS, IKEA og Sandnes kommune. Utredningen fra IKEA har lagt til grunn flere endrede forutsetninger i forhold til gjeldende situasjon, bl.a. at IKEA kan benytte regulert park i nord (ca 6.000 m²), at tillatt høyde på bygningen overskrider gjeldende reguleringsplan, og at tilleggstomt fra ExxonMobil i nord kan erverves (ca 6.000 m²). Dette arbeidet har endt opp med en rapport datert 19.11.07, og viser en rekke forsøk på å innpasse ulike bygningsvolumer og utbyggingskonsepter på eksisterende tomt.

IKEA har ikke lyktes alene med å inngå minnelig avtale med ExxonMobil om kjøp av tomt. For å forsøke å oppnå enighet har derfor både ordføreren og rådmannen i Sandnes kommune vært involvert. Det ble avholdt møte mellom ordføreren i Sandnes, representanter fra Rogaland fylkeskommune og ExxonMobil den 18.02.08. Det ble konkludert med at ExxonMobil ikke er interessert i å avstå grunn til IKEA. I brev fra Sandnes kommune til Rogaland fylkeskommune, datert 27.03.08, konkluderte ordføreren og rådmannen med følgende:

- *”Utredningen som er utarbeidet presiserer på en tilfredsstillende måte de muligheter som foreligger på eksisterende tomt med tilliggende tilleggsareal.*
- *Utredningen viser at IKEAs behov kan løses på en tilfredsstillende måte på eksisterende tomt med mindre tilleggsareal.*
- *Ut fra IKEAs konseptuelle forutsetninger kreves tilleggsareal fra bl.a. ExxonMobil. ExxonMobil vil ikke avgi areal*
- *Sandnes kommune konstaterer at IKEA ikke ønsker å starte en prosess med sikte på ekspropriasjon av tilleggsareal fra ExxonMobil. Sandnes kommune deler samme oppfatning.*
- *Sandnes kommune ønsker at IKEA kan finne en tilfredsstillende løsning med utgangspunkt i eksisterende tomt, men dette bør skje i forståelse med de naboer som eier de nødvendige tilleggsareal.”*

Det ovennevnte leder til konklusjonen at IKEA ikke har tilstrekkelige utviklingsmuligheter på eksisterende tomt, selv med ”endrede rammebetingelser”, da Sandnes kommune ikke vil påta seg myndighetsansvaret med å gjennomføre en ekspropriasjonssak mot ExxonMobil. Sandnes kommune vurderer at tomtens muligheter for utbygging, både med og uten kjøp av tilleggsarealer, er tilstrekkelig utredet. Da det ikke lykkes å få hånd om tilleggsarealer, blir IKEA nødt til å flytte for å kunne forestå nødvendig utvidelse og samling av virksomheten. Vi anser derfor at Fylkesutvalgets vedtak, pkt. 4, og Fylkesmannens merknad i kulepunkt 4, er utredet tilstrekkelig.

Forholdet til FDP

Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland fylkeskommune ba i brev datert 30.03.07 til Stavanger kommune om tilleggsopplysninger for å kunne vurdere saken videre, særlig knyttet til fare for presedensvirkning/uthuling av fylkesdelplanens retningslinjer. Stavanger kommune har i brev datert 03.05.07 svart følgende:

"De spesielle forhold her som gjør at etablering av IKEA kan godkjennes som planmessig unntak uten at Fylkesdelplanen uthules er:

- *IKEA er allerede etablert i Forusområdet og har "vokst ut av" eksisterende tomt, uten at det innen avsatt område for salg av tepper, møbler og hvitevarer har vært mulig å finne stor nok tomt.*
- *Konsekvensutredningen viser at omsøkt etablering totalt sett kan være vel så gunstig som dagens "tosenterløsning" eller utvidelse på IKEAs eksisterende tomt.*
- *IKEA er et spesielt konsept for et større regionalt område.*
- *Varekategorien tepper, møbler og hvitevarer er ikke begrenset med antall m² BRA, men i forhold til område."*

I denne sammenhengen vises det til brev fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 07.08.08, som gjelder utvidelse av IKEA på Furuset i Oslo. I brevet heter det at: *"Det aktuelle planforslaget vil innebære en utvidelse av et kjøpesenter i strid med Forskrift om rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre. Tiltaket ligger ikke i nærheten av kollektivknutepunkt og har heller ikke et lokalt kundegrunnlag. Miljøvernavdelingen anser imidlertid at det omsøkte tiltaket er av en slik karakter at det vil få et regionalt kundegrunnlag, uavhengig av hvor det etableres. IKEA som konsept krever store arealer, og etter vår vurdering vil en slik etablering ikke egne seg i et sentrumsområde. Planforslaget ligger i et område med stor befolkningsskonsentrasjon, og i relativ nærhet til Oslo sentrum. Videre ligger det i nærheten til andre lignende etableringer, noe vi antar at kan redusere trafikken mellom ulike varehus. Vi anser derfor at området kan være egnet for en utvidelse av IKEA og vil ikke motsette oss forslaget. (...)"*

Vi mener sammenlikningen med Forus er relevant, og uttalelsene samsvarer med våre argumenter for hvorfor flyttingen av IKEA kan anses som et planmessig unntak fra fylkesdelplanen. Det er grunn til å peke på at IKEA er et regionalt målpunkt, som fram til åpningen av IKEA i Sørlandsparken fanger opp kunder fra Haugesund til Sørlandet.

Parkeringsforhold og utnyttelse

Flere instanser har vært opptatt av utnyttelsen og parkeringsdekningen i felt C1. Ved førstegangsbehandlingen av saken ble det bl.a. fattet vedtak om at *"fram til andregangsbehandling bes all parkering lagt under bygget, alternativt i et parkeringshus"*. IKEA har derfor utredet to alternative parkeringsløsninger (jfr. notat datert 24.04.07), og ønsker selv, ut fra estimerte byggekostnader, at det legges inn en egen parkeringsetasje under nybygget.

Mesteparten av parkeringsplassene som planlegges utendørs, jfr. illustrasjonsplanen, er plassert i båndleggingsområdet for høyspentlinjene eller IVAR-ledningen. Dette er arealer som uansett ikke kan bebygges og dermed bidra til høyere utnyttelse på tomta. Arealer som eventuelt frigis som følge av flere parkeringsplasser i bygg utløser dermed ikke automatisk at arealene kan frigjøres til byggeformål. Når en ser bort fra arealene som reguleres i Sola kommune (ikke bebyggbare), har IKEA-prosjektet en tomteutnyttelse på 82 prosent i første byggetrinn, og nær 95 prosent i andre byggetrinn. Utnyttelse tar da ikke hensyn til innendørs og utendørs parkeringsarealer. Iht. ny forskrift for grad av utnytting skal også overflateparkering legges til grunn ved beregning av BRA.

Nytt IKEA-varehus vil relativt sett få lavere parkeringsdekning enn det eksisterende. Dagens IKEA-varehus har et gulvareal på ca 12.800 m², ca 15000m² BRA når en tar med tenkte plan. Det er etablert ca 680 parkeringsplasser utendørs. Antallet parkeringsplasser tilsvarer dermed ca 4,5 p-plasser per 100 m² BRA. Det nye varehuset på felt C1 får et varehusareal på 51.500 m² BRA (inklusive tenkte plan) i første byggetrinn. Det er planlagt i overkant av 1.200 parkeringsplasser

(hvorav 550 utendørs), som tilsvarer ca 2,3 p-plasser per 100 m² BRA varehus. Ved reguleringsbestemmelsene har forslagstiller/IKEA forbeholdt seg muligheten til å anlegge totalt 1250 parkeringsplasser. Parkeringsdekningen er uansett relativt sett redusert ved nyetableringen, selv om antall parkeringsplasser totalt har økt. For andre byggetrinn blir parkeringsdekningen ca 2,0 parkeringsplasser per 100 m² BRA. Antallet parkeringsplasser vil være lavere enn gjeldende parkeringsnorm for Forus næringspark, 3,5, og lavere enn nedjustert parkeringsnorm i nylig vedtatt reguleringsplan for Forus næringspark felt D, 2,5. For øvrig vil senteret ha regionalt omfang/kunde grunnlag. Forslagstiller/Ikea mener at parkeringsdekningen ikke bør settes lavere enn foreslått ved reguleringsbestemmelsene. Vi antar at parkeringsdekningen vil være et av punktene i meklingen. Parkeringsdekningen forutsettes også med det første å bli vurdert for hele Forus-Luraområdet, herunder foreliggende planforslag.

Trafikkberegninger på eksisterende lokalitet

I brev fra fylkesmannen og fylkeskommunen, datert 30.03.07, etterlyses det bedre dokumentasjon på hvordan den trafikale situasjonen på eksisterende lokalitet kan forbedres ved tiltak på Løwenstrasse og flytting av innkjøring til IKEA m.m. Asplan Viak AS har utredet forholdet, og gjennom oppsummerende notat datert 30.04.07 konkluderes det med at *"... en utvikling av IKEA sitt varehus på dagens lokalisering vil medføre store trafikale avviklingsproblemer på Løwenstrasse. Dette selv om hele strekningen mellom rv 44 til vestsiden av E 39 utvides til 4 felt. En kollektivandel som reduserer alle trafikkstrømmene med 15 % vil bedre situasjonen i 2012, men avviklingen vil være ustabil i begge kryssene"*.

Også Statens vegvesen har nylig gjennomført beregninger av trafikkbelastningen i de to kryssene mellom E39 og Løwenstrasse. Hovedformålet har vært å skissere forslag til løsninger som kan forhindre tilbakeblokkering fra Løwenstrasse ut på E39. En viktig konklusjon for IKEA-tomta sin del (rapport datert 03.10.08) er at det ikke blir bedre avviklingsforhold i rundkjøringen ved IKEA selv om man etablerer ny rampe mot nord. Denne løsningen frarådes sågar av Statens vegvesen, på grunn av kort avstand til bomstasjonen, med tilhørende problemer med "fletting".

IKEA har i dag en ugunstig løsning med eksternt varelager i Svanholmen, og genererer dermed mye ekstra trafikk. Målinger tyder på at ca 400 kunder er innom det eksterne varelageret pr. dag. Ved flytting til felt C1 vil man få samlet all virksomhet på ett sted, med god adkomst direkte til overordnet veinett. Flytting til felt C1 medfører i tillegg at butikken vil komme nærmere kundemassene, som har overvekt av tilstrømming fra nord. Sammen med redusert tilstrømming fra Sørlandet som følge av åpning av IKEA i Sørlandsparken vil flytting av IKEA til felt C1 medføre lavere trafikkbelastning på E39 gjennom Forus-området. Dermed er det grunn til å tro at flyttingen av IKEA vil bidra til en reell reduksjon i bilbruken og trafikkbevegelsene i området.

Punktet om å utrede trafikkforholdene på eksisterende lokalitet framkommer som punkt 3 i Fylkesutvalgets vedtak, og i brev fra fylkeskommunen/fylkesmannen datert 30.03.07. Ut fra foreliggende rapporter anser vi forholdet som tilstrekkelig utredet.

Sammenlikning av kollektivtilbud på eksisterende og ny lokalitet

I notat fra Asplan Viak AS, datert 30.04.07, beskrives det at *"... Tilsynelatende er det god dekning rundt IKEA, men ved å studere rutene, ser man at flere av disse er rene arbeidsruter i den ordinære rushtiden morgen og ettermiddag. Det gjelder rutene 23, 72, 75, X30 og X40, og X60 passerer på E39 uten stans. Disse rushtidene faller ikke sammen med åpningstidene for IKEA som er kl 1000 – 2200. (...). Den nye lokaliseringen for IKEA har en enda dårligere kollektivdekning i dag. (...). I konsekvensutredningen er det poengtert at nettopp lokaliseringen av IKEA til dette området vil bidra til å skape kunde grunnlag for kollektivaksen nord-sør"*.

Opprettholdelse av IKEA på dagens lokalitet vil gi et bedre og mer stabilt kollektivtilbud enn ved foreslått ny lokalitet. Det er et godt kollektivtilbud langs Rv 44, ca 450 meter øst for dagens varehus. Rute 6 fra Stavanger via Universitetet, Ulsberget og Kvadrat til Sandnes og rute 9 fra Stavanger via Tananger, Sola, Forus og Kvadrat til Sandnes tangerer Ikea og har tilnærmet halvtimesfrekvens i hver retning i IKEAs åpningstid.

Det planlegges nå realisering av egne kollektivfelter langs Foruskanalen og Rv44. Rutebussene, både eksisterende og nye, forventes da å følge disse traseene. Dette vil sannsynligvis gjelde både rute 6 og 9, som da vil få en gangavstand på anslagsvis 400m til eksisterende inngangsparti for IKEA.

Langs planlagte kollektivtraseer utredes det også som kjent etablering av bybane, kfr pågående konseptvalgutredning.

Forus felt C1 vil når kollektivtraseen gjennom felt C, som nå er under opparbeidelse, i rushtiden få tilnærmet halvtimesfrekvens til de ulike deler av Storbyområdet i umiddelbar nærhet av planlagt hovedinngang til IKEA. Det er imidlertid hovedsakelig på ettermiddagen at disse kan fungere som tilbringerbusser for kunder til IKEA. X-bussene som kjører her i dag har forbindelse til/fra bl.a. Viste hageby, Stokka, Hundvåg, Tasta, Ganddal, Skårli og bysentrene.

Hovedfokuset framover vil være å skissere et opplegg for å supplere X-rutene som ble startet opp ved årsskiftet, slik at flest mulig av disse kan kjøre større deler av døgnet. Det er viktig at bussene også går utenom rushtidene, slik at kundene gis et forutsigbart og stabilt kollektivtilbud. Det kan være aktuelt at flere av kjøpesentrene koordinerer sin innsats, slik at man kan få gjennomgående bussruter til/fra bydelene/bysentrene via Kvadrat, Tvedt-senteret og nytt IKEA-varehus. IKEA ønsker å skape et forutsigbart kollektivtilbud for sine kunder, og har som mål å øke andelen kollektivreiser til 20 prosent. Forus Næringspark AS har allerede bevilget penger over en treårsperiode til opprettelse av dette tilbudet (delfinansiering).

Dette ble fulgt opp av møte med fylkessamferdsels sjefen 13.11.08, der både Forus Næringspark og IKEA deltok, der man også diskuterte mulige bidrag til opprettelse/utvidelse av rutetilbudet.

For å sikre utbyggers forpliktelse til opprettelse/utvidelse av kollektivtilbud i området har IKEA selv foreslått følgende rekkefølgebestemmelse: *"Det skal være driftsatt et kollektivtilbud/busstilbud med stopp ved IKEA-tomta på felt C1 før brukstillatelse gis. Rutetilbudet skal ha tilfredsstillende rutetetthet i varehusets åpningstid"*. Det må i den nærmeste tiden innledes konkrete samtaler med Kolumbus og eventuelle andre handelsaktører for å sikre slikt tilbud. I tiden framover vil det også kunne konkretiseres nærmere hvilke muligheter for frekvens, type materiell osv. som er mulig/fornuftig. Videreføringen i kollektivtraseen nord for felt C, via regulert busskulvert under Solasplitten og langs kommunegrensen Stavanger/Sola er regulert, men ikke opparbeidet. På kort sikt kan området betjenes fra Ullandhaug via E39, og deretter gjennom felt C og sørover.

Det hadde vært en fordel om IKEA/planen allerede nå konkret hadde fastsatt en minimumsfrekvens. Vi antar imidlertid at dette vil bli et tema ved forestående mekling.

Vi vil ved konsekvensutredningen til kommunedelplan Jåttå nord nærmere forsøke å fastlegge hvor egne kollektivtraseer mellom Universitetsområde, Jåttåvågen/Rv44 og nordre del av Forus næringsområde, kan innpasses.

Flytting av IKEA vil bidra til at en tidligere får etablert et høyverdig kollektivtilbud i felt C og videre sørover til kollektivaksen langs Foruskanalen, enn om IKEA ikke blir flyttet til felt C. I så måte anses flyttingen av IKEA å bidra positivt satsingen på et forbedret kollektivtilbud i nordre del av Forus næringsområde.

Dersom vi ikke i nær fremtid får bybane langs Foruskanalen vestover til Sola, vil vi anta at kollektivaksen nord sør gjennom Forus vest i dette tidsperspektivet vil ha bedre forbindelse til de ulike delene av Storbyområdet og være viktigere enn kollektivforbindelsen vestover til Sola. Iht fylkesdelplanen kan det langs kollektivforbindelsen vestover til Sola innpasses arealer for salg av *"tepper, møbler og hvitevarer"*. Dersom vi ikke i nær fremtid får bybane langs Foruskanalen vestover til Sola vil IKEA sannsynligvis få bedre kollektivdekning på C1 enn ved en ev plassering langs kollektivtraseen vestover til Sola. Her er det imidlertid ikke disponible, egnede tomter.

Punktet om å utrede forholdet nærhet til bybane og kvalitetsforskjell i kollektivtilbud mellom eksisterende og ny lokalisering framkommer som punkt 3 og punkt 5, kulepunkt 2 og 3 i

Fylkesutvalgets vedtak, og som tilleggskrav i brev fra fylkeskommunen/fylkesmannen datert 30.03.07. Ut fra det ovennevnte, og foreliggende rapporter, anser vi dette forholdet som utredet.

Varesortiment

I fylkesutvalget vedtak pkt. 5, kulepunkt 4, framkommer det at *"dersom Stavanger kommune likevel fremmer den foreliggende reguleringsplan for felt C"*, forutsettes det *"at det vedtas reguleringsbestemmelser som begrenser virksomheten til dagens sortiment"*.

IKEA og forslagsstiller er opptatt av man ikke vedtar reguleringsbestemmelser som gjør at man i framtiden ikke har mulighet til en naturlig utvikling og justeringer i varesortimentet, eller at man må "plukke" i eksisterende varesortiment, fordi reguleringsbestemmelsene ikke tillater naturlig vekst. IKEA må oppfattes som et konsept som hele tiden er under utvikling. I arbeidsmøte med Stavanger kommune 05.12.08 ble det avklart at ved gjeldende regulering for dagens lokalitet i felt H3, ble Ikea definert som å inngå i varekategorien *"tepper, møbler og hvitevarer"*. Detaljhandelandelen her på 5500m2 BRA var ved reguleringen andre forretninger som var samlokalisert med Ikea. Dette stemmer også med formålet da forslaget til reguleringsplan 2043 var utlagt til offentlig ettersyn.

Hvor stor andel detaljhandel som skal kunne aksepteres innenfor varekategoriene *"tepper, møbler og hvitevarer"* og *"plasskrevende varer"* er et generelt problem som det ev kan tas nærmere standpunkt til ved rullering av fylkesdelplanen/kommuneplanen eller ved sentrale retningslinjer.

VEDLEGG 4

Forholdet til forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre og behandling av IKEA-utbygginger i andre fylker

Utarbeidet av forslagsstiller og IKEA

På bakgrunn av arbeidsmøte med Stavanger kommune 03.03.09, ble forslagsstiller og IKEA bedt om å foreta en oppsummering av nylig gjennomførte og tilsvarende reguleringsprosesser for IKEA andre

steder i landet. Det er vedlagt relevante saksdokumenter/avgjørelser ved innsendelse. Sammenliknbare saker kan oppsummeres som følger:

Samtidig som IKEA sin reguleringsplan på felt C1 på Forus har vært til behandling, så har IKEA fått behandlet reguleringsplaner/rammetillatelse i andre fylker i Norge. Dette er planer/tillatelse som er behandlet med den nye forskriften om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre som gjeldende forskrift. Det er likheter mellom behandlingen av IKEA-etableringer i andre fylker og planen for IKEA på felt C1 som er relevant.

Forskriften gir i § 3 Fylkesmannen mandat, dersom etableringer er i strid med godkjente fylkesplaner eller fylkesdelplaner, til å gi samtykke til å fravike bestemmelsene om etablering av kjøpesentre. Det er den enkelte kommune som skal søke fylkesmannen om samtykke til å fravike bestemmelsene. Kommunen skal foreta en vurdering av søknaden i forhold til den rikspolitiske bestemmelsen.

IKEA-etableringer/-utvidelser i Trondheim, Lillesand og Oslo kommune har alle fått kommunal støtte. Planene har mottatt samtykke/uttalelser fra fylkesmenn/fylkeskommuner som har behandlet IKEAs reguleringsplaner iht. rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre i disse tre kommunene. Likhetstrekk med saken på felt C1 kan oppsummeres som følger:

- reguleringsplan for IKEA i strid med kommune- eller fylkes(del)planer
- etableringen av IKEA er av regional karakter, og lokalisering må vurderes opp mot dette, dvs. nær et hovedvegnett og i nærheten av eksisterende virksomheter
- tilrettelegging for kollektivreisende til/fra varehuset

I tillegg er relokaliseringen av IKEA i Bergen under ferdigbehandling av settefylkesmann i Sogn og Fjordane. Forventet uttalelse er forventet innen uke 14. Uttalelser fra fylkeskommunene og fylkesmennene i sakene over kan oppsummeres som følger:

1) IKEA Leangen, Trondheim, Sør-Trøndelag:

I forbindelse med utvidelse av varehuset på Leangen uttaler fylkesmannen i Sør-Trøndelag bl.a. følgende i sitt brev av 03.02.09: ”Den planlagte utvidelsen av IKEA er i strid med forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre, (...). Den planlagte utvidelsen er ikke i tråd med fylkesdelplanen. Når det gjelder miljøvennlige transportvalg og klimagassutslipp, vil Fylkesmannen peke på at eksisterende IKEA kjøpesentre på grunn av sin lokalisering i utkanten av byen i stor grad er basert på transport med privatbil. Fylkesmannen legger imidlertid også vekt på at en beliggenhet nær E6 og utenfor bykjernen er positivt med tanke på kjøpesenterets regionale funksjon, med en ikke ubetydelig kundegruppe lokalisert i nabofylkene.

Fylkesmannens vedtak:

I medhold av forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre § 3, gir Fylkesmannen i Sør-Trøndelag samtykke til utvidelse av IKEA kjøpesentre (...).”

2) IKEA Furuset, Oslo:

I forbindelse med offentlig ettersyn av reguleringsplan for nytt (relokalisert) varehus på Furuset uttaler Fylkesmannen i Oslo og Akershus følgende i sitt brev av 07.08.08:

”Det aktuelle planforslaget vil innebære en utvidelse av et kjøpesentre i strid med Forskrift om rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre. Tiltaket ligger ikke i nærheten av kollektivknutepunkt og har heller ikke et lokalt kundegrunnlag. Miljøvernavdelingen anser imidlertid at det omsøkte tiltaket er av en slik karakter at det vil få et regionalt kundegrunnlag, uavhengig av hvor det etableres. IKEA som konsept krever store arealer, og etter vår vurdering vil en slik etablering ikke egne seg i et sentrumsområde. Planforslaget ligger i et område med stor befolkningskonsentrasjon, og i relativ nærhet til Oslo sentrum. Videre ligger det i nærheten til andre lignende etableringer, noe vi antar at kan redusere trafikken mellom ulike varehus. Vi anser derfor at området kan være egnet for en utvidelse av IKEA og vil ikke motsette oss forslaget. (...).”

3) IKEA Sørlandet, Lillesand, Aust-Agder (tomta ligger på grensen til Sørlandsparken i Kristiansand, Vest-Agder). I saksfremlegget til Fylkesutvalget i Aust-Agder, datert 16.05.08, står bl.a. følgende:

”Administrasjonen i Aust-Agder fylkeskommune har vurdert søknaden med tilhørende utredning, og har kommet til at det areal som er valgt som tomt for IKEA i Sørlandsparken Øst kan sies å være den beste tomt som landsdelen har å tilby til dette formål. (...). IKEA er en stor regional aktør med krav om tomtestørrelser, atkomst og parkering som ikke kan innfris innenfor et av byområdene på Sørlandet”.

I uttalelsen til reguleringsplanen sier Aust-Agder fylkeskommune ved Fylkesrådmannen følgende i brev datert 01.09.08:

”Fylkesutvalget fattet blant annet følgende vedtak i møte 17.07.08: Fylkesutvalget vedtar å gi Lillesand kommune dispensasjon fra Fylkesdelplan for tettstedsutvikling og kjøpesenteretablering, slik at konsernet IKEA kan etablere seg i Sørlandsparken Øst.”

I uttalelsen til reguleringsplanen sier Fylkesmannen i Aust-Agder følgende i brev datert 19.09.08:

”På bakgrunn av rapporter fra ... samt den regionalpolitiske vurderingen som fylkesutvalget i Aust-Agder har foretatt i sitt møte 17.06.08, har fylkesmannen etter en totalvurdering funnet at man ikke vil motsette seg etablering av IKEA i planområdet. Fylkesmannen viser til § 3 i forskrift om RPB, at fylkesmannen kan gi samtykke i strid med fylkesdelplan”.

Forslagsstiller kan ut fra det ovennevnte ikke se at det skal foreligge grunn til ikke å kunne tillate flytting av dagens IKEA-varehus fra felt H3 i Sandnes kommune til felt C1 i Stavanger og Sola kommune. Det er påvist at dagens varehus ikke kan utvides innenfor eksisterende lokalisering, selv med en rekke endrede forutsetninger. Det er også forslagsstillers oppfatning av relokalisering vil medføre lavere trafikkbelastning enn dagens situasjon tilsier. Samtidig vil flytting av IKEA gi grunnlag for et forbedret kollektivtilbud i nordre deler av Forus næringspark. Synspunktet har fått muntlig tilslutning av Statens Vegvesen Rogaland. Det planlagte varehuset vil også ha en kraftig redusert parkeringsdekning i forhold til dagens situasjon og gjeldende parkeringsnorm for Forus næringspark.