

Arkivsak-dok. 16-2443  
Saksbehandler Stein Racin Grødem

Saksgang  
Styret i Forus Utvikling (2016-2018)

Møtedato  
23.03.2017

## **FORUS UTVIKLING AS - STATUS 10 ÅR ETTER OPPSTART**

### **Forslag til vedtak/innstilling:**

Utkast til statusrapport tas til etterretning

### **Vedlegg:**

FU Budsjett 2017 med langtidsbudsjett 2025

## **Saksframstilling:**

### **Bakgrunn:**

Kommunene Stavanger, Sandnes og Sola utarbeidet i 2005 en ny reguleringsplan for Forus Næringspark. Formålet med reguleringsplanen var å legge til rette for en høyere og mer effektiv utnyttelse av arealene innenfor området som ble regulert i 2005.

Innenfor planområdet var det mulig å bygge ca. 2 460 000 m<sup>2</sup> T-BRA. Av dette areal var ca. 617 000 m<sup>2</sup> T-BRA bygd ut. Det vil si at det innenfor planområdet var et utbyggingspotensiale på ca. 1 843 000 m<sup>2</sup> T-BRA.

En høyere og mer effektiv utnyttelse av arealene innenfor planområdet kunne ikke gjennomføres uten at infrastrukturen i området fikk økt kapasitet. Det forelå i 2005 en kalkyle som viste at det ville koste ca. kr. 250 mill. å gjennomføre planens rekkefølgetiltak. I kalkylen var det inkludert usikkerhet, prisstigning, mva. og grunnerverv på ca. 25%.

### **Områdemodell**

I samarbeid med Forus Næringspark AS utformet kommunene en områdemodell for å få et helhetlig grep på gjennomføringen av rekkefølgetiltakene. I den foreslåtte modellen påtok Næringsparken seg ansvaret med å få på plass den infrastruktur som følger av rekkefølgetiltakene. For å skille denne virksomheten fra Næringsparkens øvrige virksomhet opprettet Næringsparken et heleid datterselskap kalt Forus Utvikling AS.

Planens rekkefølgebestemmelse sier at rekkefølgetiltakene «*må være opparbeidet eller sikret opparbeidet*». Forus utvikling AS påtok seg å sikre opparbeidelsen. Dette ble gjort ved å inngå en Utbyggingsavtale med den enkelte kommune der selskapet påtok seg det samlede ansvaret for opparbeidelsen av rekkefølgetiltakene i bestemmelsene. Med ansvar menes her at selskapet selv eller ved avtale med andre aktører sørger for planlegging, prosjektering, finansiering og gjennomføring av tiltakene.

Områdemodellen inkludert forslag til utbyggingsavtale med Forus Utvikling AS ble vedtatt av de tre kommunene i 2005.

Med grunnlag i utbyggingsavtalen med kommunene kan Forus Utvikling AS inngå bidragsavtale med den enkelte utbygger der det innbetales et kostnadsbidrag til selskapet mot at dette påtar seg å overta forpliktelsen til å opparbeide rekkefølgetiltakene. Den enkelte utbygger bruker bidragsavtalen med Forus Utvikling som dokumentasjon overfor kommunen på at gjennomføringen av rekkefølgetiltaket er sikret.

Områdemodellens fysiske område ble i avtalen av 2005 (pkt. 1) definert til planområdet (Stavanger kommune – plan nr. 1767; Sandnes kommune – plan nr.

201129 og Sola kommune – plan nr. 0309), felt B sør i Sandnes kommune (innenfor plan 2004138) og fremtidige reguleringsplaner for næringsarealer i området mellom E 39 – Solasplitten og Åsenveien”.

## **Kalkyler og kostnadsbidrag**

Med grunnlag i forslag til reguleringsplan ble det i 2004 laget en kalkyle som viste at det ville koste ca. kr. 250 mill. å opparbeide rekkefølgetiltakene i reguleringsbestemmelsenes § 6 Tabell 1 og 2.

Deretter ble det laget en finansieringsplan som la til grunn at regionale myndigheter ville bidra med kr. 70 mill., Forus Næringspark AS kr. 20 mill. og kr. 160 mill. i kostnadsbidrag fra grunneiere og utbyggere.

Områdemodellen ble gitt en varighet på 20 år og det ble beregnet at det i denne perioden skulle bygges 1 066 000 m<sup>2</sup> T-BRA. Det betyr at den grunneier/utbygger som ønsket å benytte seg av tilbudet fra Forus Utvikling AS måtte betale et kostnadsbidrag på kr. 150 pr. m<sup>2</sup> T-BRA eks. mva.

I kalkylen lå det inne et tillegg på kr. 17 mill. som skulle dekke «usikkerhet». I tillegg ble det i avtalen med kommunene sagt at kostnadsbidraget hvert år den 1. januar skal indeksreguleres iht. byggekostnadsindeksen.

Selv om det var lagt inn marginer og en indeksregulering har det vært nødvendig å justere kalkylen. Kostnadsbidraget ble første gang justert i 2009 til kr. 200 pr. m<sup>2</sup> T-BRA basert på indeksregulering og en oppdatering av kalkylene, jfr. styresak 08-2009.

I styresak 28-2010 ble kostnadsbidraget igjen justert til kr. 280 pr. m<sup>2</sup> T-BRA. Denne endringen ble iverksatt 1. juni 2011 etter at endringen var forelagt kommunene, jfr. styresak 11-2011. Bakgrunnen for denne justeringen var en generell oppdatering av kalkylene samt at en tok inn en kostnadsøkning som følge av at Sandnes kommune hadde stilt nye og mer kostnadskrevenende krav i forbindelse med detaljreguleringen av tre rekkefølgetiltak langs Løwenstrasse.

I 2012 økte kostnadene til ny kollektivbro, nytt kryss E39/Forusbeen og det ble også etter anbefaling fra revisor besluttet å inngå en forvaltningsavtale med Forus Næringspark AS. Det var i hovedsak disse forholdene som gjorde det nødvendig å øke kostnadsbidraget til kr. 340 pr. m<sup>2</sup> T-BRA fra 01.01.2013, jfr. styresak 14-2014.

I 2012 ble det også besluttet at kostnadsbidraget skal justeres fortløpende i henhold til byggekostnadsindeksen for veganlegg. Kostnadsbidraget er i dag kr. 372 pr. m<sup>2</sup> T-BRA.

Oppdaterte kalkyler sammenholdt med påløpte kostnader viser at den totale kostnaden innenfor områdemodellen i dag er på ca. kr. 300 mill.

Status er at det er inngått bidragsavtaler tilsvarende kr. 151 mill. fra 640 412 m<sup>2</sup> T-BRA. Kalkylen for gjenstående tiltak er kr. 149 mill. Denne kostnaden skal i henhold

til den opprinnelige modellen da fordeles på 395 588 m<sup>2</sup> T-BRA (1 066 000 m<sup>2</sup> - 640 412 m<sup>2</sup>). Det gir en belastning i dag på kr. 378 pr. m<sup>2</sup> T-BRA.

## Kostnadsendringer

Det er stor risiko forbundet med kalkyler for tiltak som ligger langt frem i tid, som ikke er detaljregulert og hvor det heller ikke foreligger et pristilbud. Kalkylene oppdateres fortløpende og i dagens kalkyle ligger det inne en usikkerhet på kr. 15 mill. tilsvarende ca. 10% av gjenværende kostnader.

Det har vært kostnadsoverskridelser på f.eks. kollektivbroen over motorveien og på rampene mellom Forusbeen og motorveien. Særlig undergangen i dette prosjektet ble kostbar da kravene underveis ble tilpasset standardene i sykkelstamvei prosjektet.

Langs Løwenstrasse la Sandnes kommune inn nye og mer omfattende/kostbare løsninger da tiltakene her ble detaljregulert Og i dag pågår en ny regulering av rampene mellom Løwenstrasse og motorveien. Her blir det krevd ny kjørebri, ny sykkelbri, ny og forlenget undergang samt forskyvning av rundkjøring/kryss på østsiden av motorveien. Dette er nye krav som ligger utenfor områdemodellen og avtalen mellom Forus Utvikling og Sandnes kommune. Forus Utvikling vil i samarbeid med de involverte aktørene i de ulike prosjektene søke å komme frem til finansieringsavtaler som sørger for at tiltakene blir gjennomført samtidig som kalkylene ikke sprekker.

På den annen side ser det ut som om noen tiltak går ut av kalkylen fordi disse blir overtatt av andre. Dette gjelder i hovedsak forlengelse av kollektivtraseen fra kollektivbroen og frem til eksisterende kollektivtrase i Lagerveien ved Tvedt.

Som nevnt ble kostnadsbidraget justert i 2009 og 2010 da oppdaterte kalkyler og påløpte kostnader viste at kostnadene økte ut over de innarbeidede marginene. Når kostnadene øker kan disse tas inn igjen på følgende tre måter:

1. Kostnadsbidrag fra tredjepart, f.eks. kommune, bompenger, fylkeskommune, Bypakke Nord-Jæren.
2. Økning av kostnadsbidraget.
3. Øke m<sup>2</sup> T-BRA som skal bære kostnadene.

### **Ad. 1. Kostnadsbidrag**

Fylkeskommunen og Nord Jæren Bompengeselskap har til sammen gitt et tilskudd på kr. 80 mill. (50 + 30) til kollektivbroen over motorveien. En tilsvarende løsning må etableres for å få på plass de nevnte tiltakene ved Løwenstrasse/motorveien.

### **Ad. 2. Økning av kostnadsbidraget**

Kostnadsbidraget har økt fra kr. 150 pr. m<sup>2</sup> T-BRA til kr. 372 pr. m<sup>2</sup> T-BRA. Selv om dette forholdsmessig er en stor økning er beløpet lavt i forhold til sammenlignbare områdemodeller i regionen. Det antas derfor at det er rom for en viss økning av bidragssatsen.

### **Ad. 3. Flere kostnadsbærere**

Da modellen ble etablert ble det foretatt en beregning som viste at det trolig ville bli bygget 1 066 000 m<sup>2</sup> T-BRA i områdemodellens fysiske område fra 2005 til 2025. Utbyggingspotensialet i planene fra 2005 var 1 800 000 m<sup>2</sup> T-BRA. Dette åpnet opp for at noen arealer kunne bli «gratispassasjerer». Men dette måtte veies opp mot ønsket om forutsigbarhet mht. om når rekkefølgetiltakene kom på plass. Det ble derfor besluttet å legge til grunn 1 066 000 m<sup>2</sup> T-BRA over en periode på ca. 20 år.

Dersom en ønsker å holde bidragssatsen på et bestemt nivå er det derfor et alternativ å fordele kostnadene på et større antall m<sup>2</sup> T-BRA over flere år. En kan f.eks. utvide antall m<sup>2</sup> til 1 250 000 m<sup>2</sup> T-BRA og forlenge perioden med ca. 5 år til 2030.

Forus Utvikling AS har iht. avtale med kommunene ansvar for å gjennomføre rekkefølgetiltakene i de nevnte planene, jfr. pkt. 2. Det legges derfor til grunn at selskapet uten å innhente samtykke fra kommunene kan justere kalkylen, bidragssatsen og volumet på kostnadsbærere/antall m<sup>2</sup> T-BRA. På samme måte kan selskapet også inngå avtaler om kostnadsbidrag fra tredjepart uten samtykke fra kommunene.

## **Kommunenes byggesaksbehandling**

Områdemodellen legger til grunn at Forus Utvikling inngår bidragsavtale med en utbygger som så benytter denne avtalen som dokumentasjon overfor kommunen på at opparbeidelsen av tiltakene er sikret.

Områdemodellen ble etablert før plan- og bygningsloven fikk bestemmelser om Utbyggingsavtaler. Etter at disse bestemmelsene ble vedtatt har det etablert seg en praksis der utbygger benytter bidragsavtalen som grunnlag for å søke om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene. Det foreslås derfor at praksis endres slik at angjeldende områdemodell blir i samsvar med denne praksis.

Bestemmelsene om utbyggingsavtaler forutsetter også at det skal fattes et såkalt «Forutsigbarhets vedtak». Formålet med dette er at en utbyggingsavtale skal gjøres kjent for alle berørte parter slik at de vet hva kommunen forventer ved en utbygging. Det foreslås at kommunene fatter separate forutsigbarhetsvedtak vedrørende områdemodellen på Forus.

Det er viktig at det etableres klare rutiner for oppfølging av rekkefølgetiltakene i kommunene slik at en fanger opp og behandler alle utbyggingsprosjektene likt.

Avtalen mellom kommunene og Forus Utvikling forutsetter at det skal opprettes et samarbeidsorgan mellom selskapet og kommunene og at det avholdes to møter i året. Det er etablert en praksis der de tre kommunene utpeker hvert sitt styremedlem fra kommunenes administrasjon. Da disse styremedlemmene ivaretar behovet for kommunikasjon med kommunene har det de siste årene ikke vært noe separat samarbeidsorgan som nevnt.

## **4/17 Forus Utvikling AS - Status 10 år etter oppstart**

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Styret i Forus Utvikling (2016-2018)	15.12.2016	7/16
2 Styret i Forus Næringspark (2016-2020)	01.02.2017	7/17
3 Styret i Forus Utvikling (2016-2018)	23.03.2017	4/17

### **Forslag til vedtak/innstilling:**

Utkast til statusrapport tas til etterretning.

### **Møtebehandling**

#### **Votering**

Enstemmig.

#### **Vedtak**

Utkast til statusrapport tas til etterretning og oversendes kommunene Stavanger, Sandnes og Sola med anmodning om politisk behandling.

Forus 08.06.2017

---

Kristin Barvik

---

Hans Kjetil Aas

---

Arve B. Nyland

---

Stein R. Grødem