

# **Stavanger-regionens næringsarealer**

**Statusrapport – Delprosjekt I:**

**Utviklingsprogram for nye næringsarealer**

**Gjennomføring av Strategisk Næringsplan**

**Delstrategi:** Et samordnet offentlig tjenestetilbud

**Satsingsområde:** Langsiktig utvikling av næringsarealer

# **1 Innledning**

## **1.1. Bakgrunn**

Som et ledd i oppfølgingen av strategisk næringsplan har Stavanger-regionen Næringsutvikling tatt initiativ til å videreføre rapporten "Strategi for næringsarealer". Denne rapporten ble utarbeidet av Asplan Viak AS på oppdrag fra SrN.

Videreføringen skjer gjennom to delprosjekter:

### **1. Utviklingsprogram for nye næringsarealer**

### **2. Portal for markedsføring av regionens næringsområder**

Videreføring av rapporten gjelder for Stavanger-regionens 16 kommuner. Delprosjekt en gjelder nye næringsarealer i de strategiske regionale næringsområdene, mens delprosjekt to omfatter alle næringsområdene, også de lokale.

## **1.2. Målsetting**

### **Delprosjekt 1**

Målsettingen er å sikre at regionen til enhver tid har god tilgang på nye næringsarealer til et næringsliv i utvikling og som gir by- og regionomforming i et bærekraftig utviklingsperspektiv.

### **Delprosjekt 2**

Målsettingen er å utvikle en nettportal som gir kommunene og andre næringsutviklingsaktører oversikt over tilgjengelige næringsområder og bygg ved etablering og relokalisering av virksomheter.

## **1.3 Organisering av arbeidet**

Arbeidet har vært gjennomført av en arbeidsgruppe bestående av følgende medlemmer:

Svein Arild Holmen, Stavanger kommune - leder  
Ola Saua Førland, SRN – prosjektleder SrN  
Odd Harald Olsen, Ryfylkekommunane IKS  
Ingrid Iversen, Sola kommune  
Brit Karlsen Ree, Klepp kommune  
Øyvind Sjøtrø, Sirdal kommune  
Nina Othilie Høiland, Sandnes kommune  
Ole Martin Lund, RFK

Arbeidsgruppen har hatt syv møter siden 1. oktober. Innsamling av data og avklaring av ulike problemstillinger har vært fordelt mellom gruppens medlemmer.

Både "Strategi for næringsarealer", SRN/ Asplan Viak 2007, og FDP-dokument "Forslag til retningslinjer for regionale næringsområder" har vært brukt som input i vurderingene som er gjort av arbeidsgruppen.

Dette er en statusrapport fra første delprosjekt.

## **2. Utviklingsprogram for nye næringsarealer**

### **2.1 Innledning**

Det tas sikte på å etablere et grunnlag for å utarbeide et samlet utviklingsprogram som definerer utviklingspotensialet for regionens strategisk viktigste næringsområder, som utgangspunkt for:

- Å sørge for at det avsettes tilstrekkelig arealer på kort og lang sikt
- Aktiv lokaliseringstyring og utvikling av særpregede og sterke næringsmiljø
- Koordinert infrastrukturutvikling
- Riktig arealutnyttelse og arealøkonomisering
- Etablering av en grovmasket forvaltningsplan for de enkelte områder, inkludert timing for frigjøring av nye arealer

Det er viktig at punktene overfor arbeides videre med på kommunalt, fylkeskommunalt og statlig nivå.

### **2.2 Etterspørsel etter næringsarealer**

Av rapporten fra SRN/ Asplan Viak 2007 fremgår det at forbruket av nye arealer til næring i gjennomsnitt har vært 250 daa per år de siste 10 årene. Dette representerer 25 prosent av det samlede arealbehovet, da 75 prosent av behovet dekkes inn gjennom fortetting.

Det vil naturligvis være store variasjoner i forbruket av næringsarealer fra år til år avhengig av konjunkturutviklingen. På bakgrunn av drøftinger med fagpersonell både i Fylkeskommunen og Asplan Viak konkluderes det imidlertid med at 250 dekar er et robust anslag på et gjennomsnittlig årlig behov for nye næringsarealer. Dette legges derfor til grunn i vurderingene av hvor mye areal som bør settes av i tiden framover. Prosjektet tar sikte på at forbruket av nye næringsarealer i framtiden overvåkes slik at det skaffes erfaringstall på dette.

## Areal- og planberedskap:

Periode	Behov daa
Regulert areal til 5 års forbruk	1250
Areal avsatt i kommuneplan 10 års forbruk	2500
Areal i fylkesdelplanen 30 års forbruk	7500

## 2.3 Tilgang på nye næringsarealer i regionen

### 2.3.1. Avgrensning og definisjoner

Gruppen har avgrenset fokuset i dette arbeidet til å sikre tilgang på nye næringsområder. Det vil si at gruppens arbeid har konsentrert seg om ubebygde strategisk regionale områder og at følgende områder ikke omfattes:

- Sentrumsområder
- Utbygde områder
- Lokale områder (som ikke omtales som strategiske regionale områder)
- Arealer i sjø

Kategorien strategisk regionale næringsområder samler næringsområder av betydning for hele regionen enten i form av nærhet til store befolkning-konsentrasjoner, regionale knutepunktsfunksjoner, spesialfunksjoner, tilgang til strategiske ressurser, sterke næringsmiljø/ klyngefördeler og strategisk beliggenhet i forhold til veinett, kollektivtransporttilbud og sjø/ havn. Høyt utbyggingspotensial i form av store arealmessig utstrekning eller høy utnyttelsesgrad, og dermed en betydelig kapasitet for bedriftsetablering og – utvikling, vil også kjennetegne disse næringsområdene.

Det er bare arealer som er tilgjengelige for næringslivet på kort eller lang planhorisont som er med i oversikten. Skjæringspunktet for om et område er tilgjengelig settes ved inngått kjøpekontrakt. Enkelttomter som er solgt og ikke utbygd, vurderes som "ikke tilgjengelige". Skjønnsmessig vil en også kunne vurdere større private enkeltarealer, som framtrer som et framtidspotensial for større bedrifter som "ikke tilgjengelige".

Det er viktig at kommunene følger opp tildelte tomter. Kommunene anbefales å benytte gjenkjøpsklausuler for å sikre utbygging. Nedenfor følger eksempel på en slik klausul hentet fra Stavanger kommune sin kontrakt:

### 13. Stavanger kommunes tilbakekjøpsrett/ forkjøpsrett

Dersom eiendommen ikke er ferdig utbygd innen ....(dato - ca. 2 år).... har Stavanger kommune rett men ikke plikt til å få eiendommen tilbakeskjøtet heftefritt til seg på følgende vilkår:

- tomten tilbakeskjøtes til samme pris, jfr. pkt. 2, 1. avsnitt (dvs. kr .... pr. m<sup>2</sup>), dog fratrukket opsjonsbeløpet iht. pkt. 1.
- verdien av eventuelle bygninger på tomten, oppført av ....(kjøper)...., fastsettes ved takst.
- ....(kjøper).... dekker samtlige kostnader som påløper i forbindelse med tilbakeskjøtingen.

Prosjektgruppen vil framover vurdere forholdet omkring tilgjengelige arealer, virkemiddelbruk, bruk av statistikk m.v. for å forbedre registreringen.

## 2.4. Resultater av kartleggingen

Arbeidsgruppen har samlet inn en rekke data knyttet til ubebygde strategiske næringsområder i regionen for å kunne gi en mest mulig presis angivelse av hvordan regionens samlede tilbud av næringsarealer ligger an til å utvikle seg i årene framover. Opplysningene er samlet i en database som gjør det mulig å skaffe oversikt over områdene samlet sett ut fra en rekke kriterier.

### 2.4.1. Regulerte arealer

Kartleggingen viser at det per i dag finnes snaut 1.300 dekar ferdig regulerte ubebygde strategiske næringsarealer i Stavanger-regionen. Med utgangspunkt i et forbruk av nye arealer på 250 dekar per år, tilsvarer dette 5 års forbruk.

De største ferdigregulerte arealene finnes innenfor områdene Bybåndet sør og Forus.

Blant arealene hvor det finnes opplysninger om reguleringsformål, er det avsatt mest til industri og lager.

Næringsområde	Industri og lager	Lettere industri, lager, kontor	Industri og service	Kontor	Veksthus	I sjø	Annet/ uoppgitt	Totalt
Hånasand	100					25		125
Forus	119			66			17	202
Sandnes Øst	88							88
Bybåndet Sør	180	80						260
Håland			150					150
Kviamarka	25				90			115
Sirevåg	151			8				159
Skurve	120							120
Vikaneset	60							60
Totalt	843	80	150	74	90	25	17	1279

**Tabell 1: Antall dekar ferdig regulerte ubebygde strategiske næringsarealer i Stavanger-regionen.**



**Kart 1: Ferdig regulerte ubebygde strategiske næringsarealer i Stavanger-regionen**

### 2.4.2. Arealer avsatt i kommuneplan

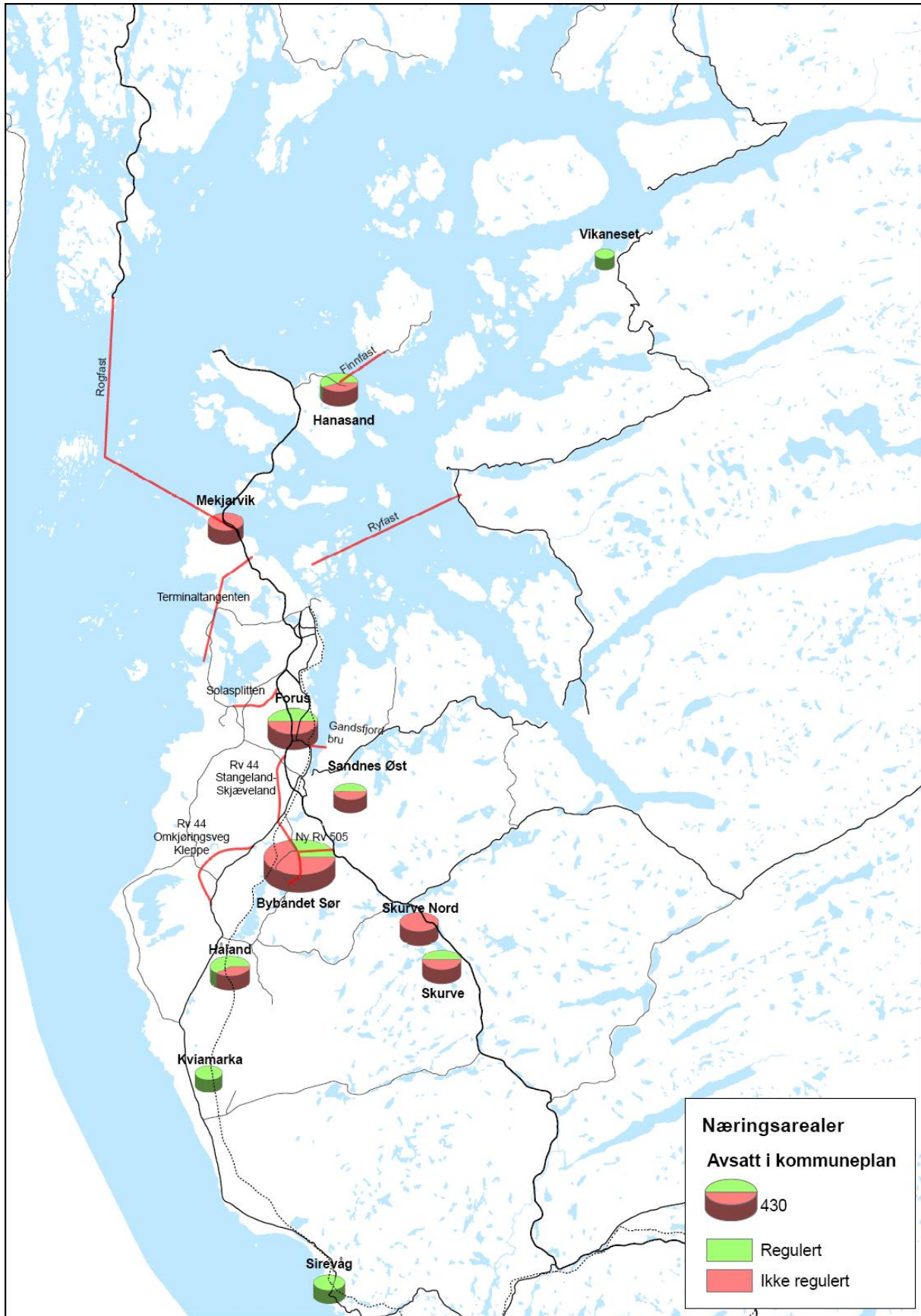
Det er avsatt til sammen snaut 2.900 dekar nye næringsarealer i kommuneplanene i regionen. Dette tilsvarer vel 11 års forbruk. Vel 40 prosent av arealene som er avsatt i kommuneplanene er ferdig regulerte.

De desidert største uregulerte arealene som er avsatt i kommuneplan finnes i Bybåndet Sør. Som det framgår av avsnittet nedenfor vil imidlertid en tyngre utnyttelse av dette området kreve investeringer i infrastruktur.

Som det framgår av avsnitt 2.4.3 nedenfor er det stor usikkerhet knyttet til tidspunktet for en eventuell gjennomføring av disse infrastrukturtiltakene.

Næringsområde	Regulert	Ikke regulert	Totalt
Hanasand	125	100	225
Mekjarvik		200	200
Forus	202	200	402
Sandnes Øst	88	86	174
Bybåndet Sør	260	550	810
Håland	150	100	250
Kviamarka	115		115
Sirevåg	159		159
Skurve	120	120	240
Skurve Nord		235	235
Vikaneset	60		60
Totalt	1279	1591	2870

Tabell 2: Antall dekar ubebygde strategiske næringsarealer avsatt i kommuneplanene i Stavanger-regionen.



**Kart 2: Ubebygde strategiske næringsarealer avsatt i kommuneplanene i Stavanger-regionen.**



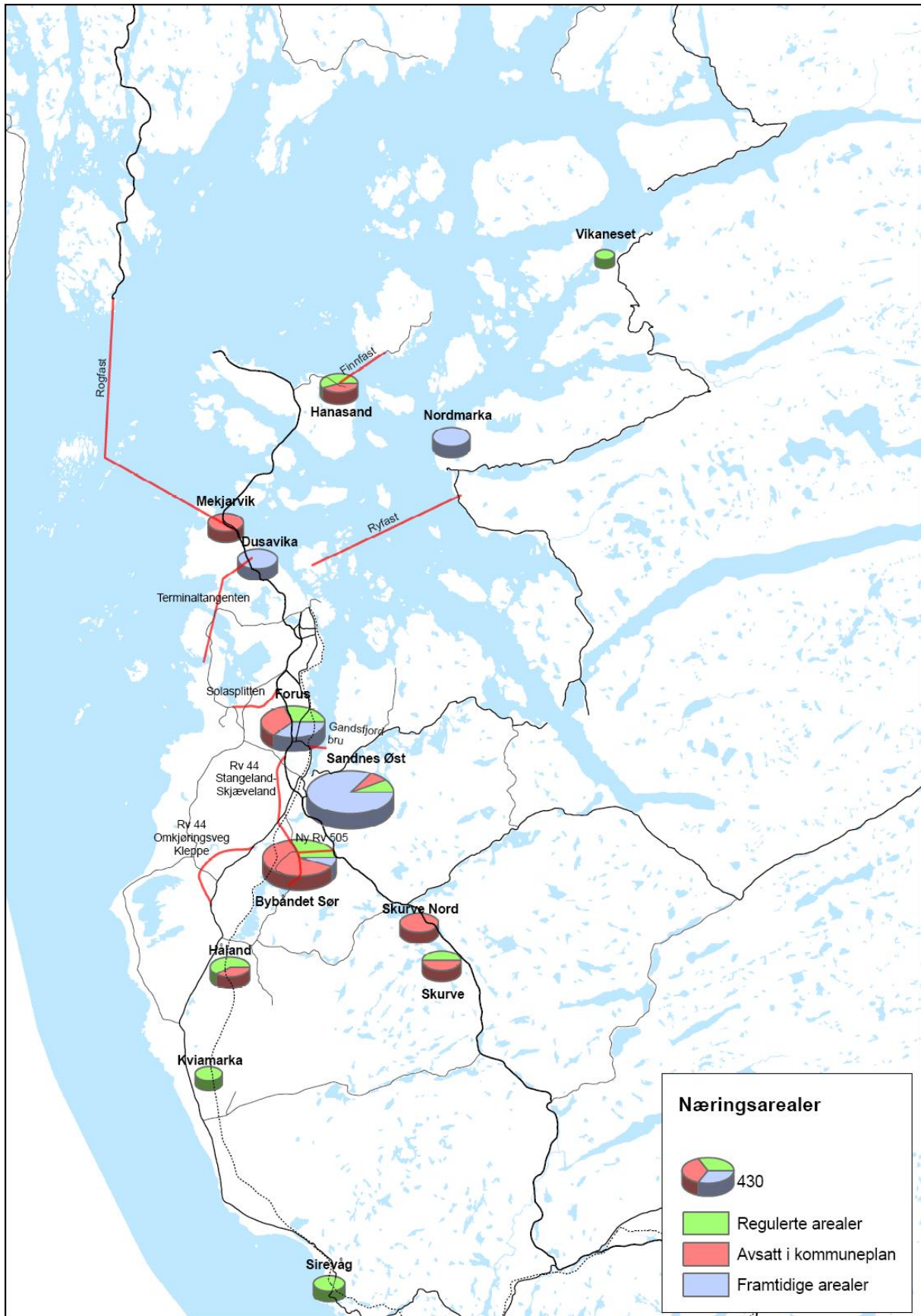
### 2.4.3. Framtidig potensial

Utover det som i dag er avsatt i kommuneplanene i regionen er det et potensial i fylkesdelplanen på snaut 1.800 dekar. Samlet sett er det snaut 4.700 dekar ledige arealer innenfor de strategiske områdene i regionen. Dette tilsvarer snaut 19 års forbruk.

Blant arealene som er fanget opp i kartleggingen står Sandnes Øst for det desidert største potensialet. Som det framgår av kapittel 2.4.4. stilles det forutsetninger til utbygging av infrastruktur ved en tyngre utnyttelse av dette området. Det er usikkert når en slik utbygging vil kunne skje.

Næringsområde	Regulert	Avsatt i kommuneplan	Framtidige arealer	Totalt
Hanasand	125	100		225
Mekjarvik		200		200
Forus	202	200	247	649
Sandnes Øst	88	86	1 026	1 200
Bybåndet Sør	260	550	50	860
Dusavik			250	250
Håland	150	100		250
Kviamarka	115			115
Sirevåg	159			159
Skurve	120	120		240
Skurve Nord		235		235
Nordmarka			220	220
Vikaneset	60			60
Totalt	1 279	1 591	1 793	4 663

Tabell 3: Antall dekar ubebygde strategiske næringsarealer i Stavanger-regionen.



**Kart 3: Ubebygde strategiske næringsarealer i Stavanger-regionen.**

## **2.4.4 Nærmere om forutsetninger knyttet til infrastruktur**

### **Bybåndet sør**

Bybåndet sør omfatter sammenhengende næringsarealer som ligger både i Sandnes, Klepp og Time kommuner. De tre kommunene har nylig satt i gang et arbeid med felles kommunedelplan for disse arealene.

En tyngre utnyttelse av Bybåndet sør vil kreve investeringer i infrastruktur for å kunne gjøres tilgjengelige som næringsarealer. Dette gjelder blant annet Vagleområdet i Sandnes kommune på rundt 450 dekar. Her kan det komme rekkefølgekrav om bygging av tverrforbindelse fra RV 44 Skjæveland til Rv 505 Foss-Eikeland før næringsområdet kan bygges ut.

Tverrforbindelsen kan bli omfattet av Jæren pakke 2, som skal avløse dagens bompakke, og vil sannsynligvis gjelde fra 2012 - 2027. Hvorvidt tverrforbindelsen blir en del av denne pakken er en politisk beslutning.

Det er dermed stor usikkerhet knyttet til hvorvidt og eventuelt når en tverrforbindelse mellom RV 44 og Skjæveland, Foss, Eikeland RV 505 kan bli realisert. Også når det gjelder ny bro over Figgjoelva ved Foss-Eikeland, hvor det er utarbeidet reguleringsplan, er det en viss usikkerhet med hensyn til tidspunktet for realisering.

En større utbygging i Bybåndet sør vil trolig kreve at det bygges en tverrforbindelse fra Jæren til E39. Fire alternative traseer for en slik tverrforbindelse blir konsekvensutredet. Hvorvidt denne forbindelsen blir en del av Jærenpakke 2 vil også være en politisk beslutning.

Bybåndet sør er i gjeldende fylkesdelplan forutsatt betjent med et høykvalitets kollektivtilbud, i form av buss eller bane. Forutsetningene for betjening av området med høykvalitets kollektivtilbud utredes nå i forbindelse med Konseptvalgutredningen for transportsystemet på Jæren.

### **Sandnes Øst**

Sandnes kommune er i ferd med å utarbeide en masterplan for Sandnes Øst. Her vil Velde pukk med om lag 420 daa og Østrått m.fl. på om lag 330 daa bli lagt ut som framtidige næringsarealer. Sandnes kommune har som forutsetning for en tyngre byutvikling i Sandnes øst at det etableres både bro over Gandsfjorden og et høykvalitets kollektivtilbud i form av buss eller bane. Statens vegvesen arbeider med en kommunedelplan for ny veikapasitet mot Sandnes øst der Gandsfjord bru og utvidelse av RV 13 vurderes som alternative løsninger.

Det er en politisk beslutning hvorvidt forbedret veiforbindelse til Sandnes Øst enten i form av bro over Gandsfjorden eller utvidet Rv 13 og eventuell baneløsning mot Sandnes øst tas med i Jærenpakke 2. På samme måte som for veiforbindelsene overfor vil en evt. realisering av prosjektet kunne skje i perioden 2012 -2027.

## **2.5 HANDLINGSPROGRAM - Drøfting av utfordringer**

### **2.5.1 Kort sikt – regulert beredskap**

Samlet sett er det regulert 1.300 dekar innenfor de definerte strategiske regionale næringsområdene i Stavanger-regionen. Det er dermed regulert tilstrekkelig arealer sammenholdt med areal- og planberedskaper som foreslås i kapittel 2.2.

Det er imidlertid visse skjevheter når det gjelder den geografiske fordelingen av de regulerte arealene. Store deler er lokalisert sør i regionen, mens det finnes lite regulerte arealer nord-vest i regionen i områdene Dusavik og Mekjarvik. Dette er viktige områder med sentral beliggenhet som er preget av høy aktivitet og et ekspansivt næringsliv. I disse områdene vil det være behov for regulerte arealer til lager/ industri med middels lav arbeidsintensitet og fleksibel tomtestørrelse for små- og mellomstore bedrifter.

Ryfylke bør regulere mer næringsarealer.

### **2.5.2 Mellomlang sikt – kommuneplanberedskap**

Det er avsatt til sammen snaut 2.900 dekar i regionens kommuneplaner, tilsvarende 11 års forbruk. Dette er tilstrekkelig sammenholdt med areal- og planberedskaper som foreslås i kapittel 2.2

Her er det imidlertid verdt å merke seg at nesten 1000 dekar av disse arealene ligger i Bybåndet Sør og Sandnes Øst hvor det er knyttet forutsetninger til utbygging av infrastruktur for en tyngre utnyttelse av disse arealene. For tiden er det knyttet stor usikkerhet til hvorvidt og eventuelt når en slik utbygging vil kunne skje. Hvis man ser bort fra de ikke-regulerte områdene hvor det blir stilt forutsetninger om utvikling av infrastruktur, blir den samlede kommuneplanberedskaper i regionen redusert til vel 2.200 dekar, tilsvarende snaut 9 år. Dette er mindre enn den anbefalte beredskaper på 10 år jfr kapittel 2.2.

Kommunenplanen er for tiden under rullering i flere kommuner og i forbindelse med dette vil det i flere kommuner komme forslag om å avsette næringsarealer.

I Ryfylke er det avsatt lite næringsarealer i kommuneplanene. Arealene på om lag 220 dekar som er foreslått avsatt i tilknytning til Nordmarka i rulleringen av kommuneplanen i Strand kommune vil kunne rette noe på dette. I tillegg vil lokale næringsområder kunne utgjøre et viktig tilbud til lokalt næringsliv i denne delen av regionen.

Ryfast vil ventelig øke behovet for næringsarealer i den sørlige delen av Ryfylke.

### **2.5.3 Lang sikt – 30 års planperiode**

Samlet sett er det snaut 4.700 dekar ledige arealer innenfor de strategiske områdene i regionen, tilsvarende snaut 19 års forbruk.

Dette er langt mindre enn den anbefalte langsiktige beredskapen. Det må også tas høyde for at en del av arealene som inngår i tallet ovenfor ligger innenfor områder som forutsetter utbygging av infrastruktur for at de skal kunne utnyttes fullt ut. Det er usikkert hvorvidt en slik utbygging vil skje innenfor den langsiktige planperioden.

Det anbefales derfor at det i det pågående arbeidet med fylkedelplan avsettes tilstrekkelig arealer slik at man har en robust beredskap i et langsiktig perspektiv. Det er også viktig at kommunene følger dette opp med å avsette tilstrekkelig arealer i sine planer.

Et sentralt beliggende område man bør være oppmerksom på i et denne sammenheng er Hanasand som har et betydelig utviklingspotensial. Her er det potensial for å avsette anslagsvis ytterligere 750 dekar i tilknytning til eksisterende næringsarealer.