

## Hovedpunkter gruppearbeid, planverksted Forus øst

### Gruppediskusjon 1: overordnede problemstillinger

blandet gruppesammensetning med beboere, næringsdrivende og eiendomsutviklere

#### Gruppe 1

<u>Kvaliteter ved Forus øst:</u> Hva er attraktivt med Forus øst i dag?	God kollektivtrafikk Tilgang til sjø Grøntområder Skole
Hva bør kjennetegne fremtidens Forus øst?	Opprettholde dagens kvaliteter videre Styrke kollektivtrafikken Flere butikker, Nærbutikken Tursti langs hele sjølinjen Mer friområder
<u>Utvikling over tid</u> Forus øst vil ha en langsiktig og trinnvis utvikling. Hvordan kan planen tilrettelegge for en god sameksistens mellom de forskjellige formålene, især næring og bolig?	Vi må få på plass en god infrastruktur.
<u>Bokvalitet</u> Planens visjon er å utvikle Forus øst til et byområde med høy tetthet. Hvordan kan planen sikre god bokvalitet, attraktivitet for barnefamilier og tilgang på gode offentlige grøntarealer?	Gi rom for variasjon i tetthet, byggehøyder og boligformer Henger sammen med: God infrastruktur, et bra kollektivtilbud og tilgang til sjø og grøntområder.
<u>Næringsutvikling</u> Hvilke typer næring bør det tilrettelegges for innenfor planområdet?	Alle næringer, uten forurensing (støy, luft).
<u>Lokalsenter</u> Hva må til for å oppnå et attraktivt og levedyktig lokalsenter	Ikke kjøpesenter. Vil ikke ha det slik som i Jåttåvågen

#### Gruppe 2

<u>Kvaliteter ved Forus øst:</u> Hva er attraktivt med Forus øst i dag?	Sentralt Nær skole, arbeidsplasser, kollektiv Fritidsaktiviteter Bussvei Jernbane (Gausel stasjon)
Hva bør kjennetegne fremtidens Forus øst?	Framtiden: boliger og ren industri, skole barnehage, rekreasjonsområder, god bruk av strandlinje
<u>Utvikling over tid</u> Forus øst vil ha en langsiktig og trinnvis utvikling. Hvordan kan planen tilrettelegge for en god sameksistens mellom de forskjellige formålene, især næring og bolig?	Starte med å fjerne skitten industri. Begynn i den skitne enden. Hvilke eksisterende infrastruktur beholdes (eks. veier) Gang- og grøntarealer gir ramme for videre utvikling og en trinnvis utbygging. Hvor skal torget ligge?

	Sikre realiserbarhet: avklare finansiering av fellesområder, rekkefølgekrav og utløsning av tomter
<u>Bokvalitet</u> Planens visjon er å utvikle Forus øst til et byområde med høy tetthet. Hvordan kan planen sikre god bokvalitet, attraktivitet for barnefamilier og tilgang på gode offentlige grøntarealer?	Tett og lavt, variert bebyggelse. Grønt spredt innimellom boligene og ikke bare samle det grønne i et stort område.
<u>Næringsutvikling</u> Hvilke typer næring bør det tilrettelegges for innenfor planområdet?	Variert, ren
<u>Lokalsenter</u> Hva må til for å oppnå et attraktivt og levedyktig lokalsenter	Lett tilgjengelig for g/s God adkomst. God sykkelparkering Torg Mulighet for marked Spisesteder, kafeer

### Gruppe 3

*(diskuterte løst, utenom spørsmålene ulike problemstillinger og utfordringer til grunneiere)*

Generelt:

- Konflikt næring, boligutvikling.
- Næring like utenfor området, ikke forenlig med nye boliger (Mølla)
- Drive videre med dagens næring, samtidig med framtidsrettet utvikling.
- Utviklingen vil ta lang tid. Refleksjon mot Jåttåvågen som har tatt 20 år å bygge halvparten
- Eiendommene har allerede vært båndlagt lenge. Kan ikke utvikle videre. Mange eiere ønsker å utvikle eiendommene, men har ikke mulighet til dette nå.

Konkrete eiendommer/områder:

- EB Marine: sjørettet næring. Er låst inne, sjøpromenade i planforslag. Er frustrert pga. uforutsigbart. Ønsker å bli løst ut for å kunne bruke pengene til å utvikle en annen eiendom til deres behov
- Vest for jernbanen: Heiamyrå/Gauselveien nord ønsker utbygging, torg
- Eks. boliger Heiamyrå: låst, usikker fremtid, ønsker salg. Ønsker rask avklaring.
- Planforslagene som ble lagt fram tidligere er urealiserbar.  
Område vest for jernbanene: Mindre konflikter. Kan det være aktuelt å dele planen?

Forslag til gjennomføring:

- dele opp i mindre enheter da planen er urealiserbar slik den foreligger nå.
- frigi 3-5 år
- innløsning (kommunen må inn som aktør)

#### Gruppe 4

<u>Kvaliteter ved Forus øst:</u> Hva er attraktivt med Forus øst i dag?	Nær infrastruktur, kollektiv, veg, tog og E39 Gode solforhold Nærhet til sjø Nærhet til skole, barnehage, servicefunksjoner Nærhet til bedrifter på Forus
Hva bør kjennetegne fremtidens Forus øst?	Ønsker videreføring av dette God tilgang til sjø Gode boforhold for familier, ikke bare små leiligheter for enslige. Legge til rette for at familie kan bosette seg på Forus Øst. Trygg skolevei Tursti langs sjøen
<u>Utvikling over tid</u> Forus øst vil ha en langsiktig og trinnvis utvikling. Hvordan kan planen tilrettelegge for en god sameksistens mellom de forskjellige formålene, især næring og bolig?	Søndre del bør bygges ut først (minst konflikter med eksisterende industri) Eksisterende boliger bør tas hensyn til i planprosessen Nye bedrifter bør tas med i videre planprosess
<u>Bokvalitet</u> Planens visjon er å utvikle Forus øst til et byområde med høy tetthet. Hvordan kan planen sikre god bokvalitet, attraktivitet for barnefamilier og tilgang på gode offentlige grøntarealer?	Unngå høyhus, spesielt ved sjøen Bør være en blanding a rekkehus, lavere blokker slik at høyden gradvis øker fra sjøen og oppover mot jernbanen Eksisterende bolighus bør bevares Grønt belte langs sjøen med turvei Grøntarealer, Lekeplasser Sjøbad anlegges i tilknytning til Fiskarneset, (sør for Sønnichsen kai)
<u>Næringsutvikling</u> Hvilke typer næring bør det tilrettelegges for innenfor planområdet?	Handel Service Legesenter Kontor Finere industri som ikke forurenser.
<u>Lokalsenter</u> Hva må til for å oppnå et attraktivt og levedyktig lokalsenter	Tilbud som beboere etterspør Legesenter Apotek Lokalsenter Skole Tilgang til forsamlingslokale for ungdom og eldre

#### Gruppe 5

<u>Kvaliteter ved Forus øst:</u> Hva er attraktivt med Forus øst i dag?	Nærhet til arbeidsplasser Nært til offentlig transport Midt i mellom Stavanger og Sandnes Nærhet til sjø, strand, båtplasser Nærhet til skoler, barnehager
Hva bør kjennetegne fremtidens Forus øst?	Områdesenter, butikker osv. Serverings- og forsamlingshus Tursti, men også noe som kan skje i strandsonen
<u>Utvikling over tid</u>	Problemet er løst før i historien, se til andre vellykkede prosjekter.

Forus øst vil ha en langsiktig og trinnvis utvikling. Hvordan kan planen tilrettelegge for en god sameksistens mellom de forskjellige formålene, især næring og bolig?	
<u>Bokvalitet</u> Planens visjon er å utvikle Forus øst til et byområde med høy tetthet. Hvordan kan planen sikre god bokvalitet, attraktivitet for barnefamilier og tilgang på gode offentlige grøntarealer?	Variasjon i boligtype, planlegg for naturlige livsløp: ut av enebolig, inn i leilighet, gir plass for barnefamilier i boligene Servicetilbud Tursti langs sjøen med aktivitet (aktivitetshus, vaffelsteking mm) Restaurant med forsamlingslokale i strandsonen Detaljregulering av delfelt må muliggjøre egen eksistens for et boligfelt.
<u>Næringsutvikling</u> Hvilke typer næring bør det tilrettelegges for innenfor planområdet?	Servicenæring, butikker, kontorer, Ikke asfaltverk og søppelplass Viking stadion ut hit. ☺
<u>Lokalsenter</u> Hva må til for å oppnå et attraktivt og levedyktig lokalsenter	Det må være nok folk som bor der eller arbeider der, for å kunne være attraktivt for næringsdrivende

#### Gruppe 6

<u>Kvaliteter ved Forus øst:</u> Hva er attraktivt med Forus øst i dag?	Kommunikasjon Har IKKE nærhet til sjø (den er i praksis ikke tilgjengelig fra planområdet) Kort vei til arbeidsplasser Fin utsikt fra høyden
Hva bør kjennetegne fremtidens Forus øst?	Må legge vekt på sjønærhet og utsikt Tverrforbindelse øst/vest Badeplass og rent vann
<u>Utvikling over tid</u> Forus øst vil ha en langsiktig og trinnvis utvikling. Hvordan kan planen tilrettelegge for en god sameksistens mellom de forskjellige formålene, især næring og bolig?	Få vekk tungindustri Samarbeid mellom grunneiergrupperinger, med kommunen som aktiv rolle Områdeplanen må legge premissene
<u>Bokvalitet</u> Planens visjon er å utvikle Forus øst til et byområde med høy tetthet. Hvordan kan planen sikre god bokvalitet, attraktivitet for barnefamilier og tilgang på gode offentlige grøntarealer?	God intern kommunikasjon Antall underganger viktig tema. Må føle at området er tilgjengelig. En må ha mulighet for å komme seg vekk fra område i en krisesituasjon. Barnehage, skole Fotball, volleyball, ballbinger
<u>Næringsutvikling</u> Hvilke typer næring bør det tilrettelegges for innenfor planområdet?	Lettindustri Kontor Ikke støy og forurensing
<u>Lokalsenter</u> Hva må til for å oppnå et attraktivt og levedyktig lokalsenter	Vinmonopol, apotek Utfordrende Planlegging foreldet, må tenke 20-30 år fram i tid. Nye former for varehandel. Smartby etablere pilotprosjekt for nye senterformer(handel) Ikke skape økt trafikk

## Gruppediskusjon 2: Tematiske problemstillinger

### Gruppe 1: (beboere østsiden av jernbanen)

<b>Bør de eksisterende boligområdene videreføres, eller bør det legges opp til omforming?</b>
Bør videreføres dersom bokvalitet opprettholdes og forbedres. Planene i seg selv er en oppgradering av området. Eks. høyhus i umiddelbar nærhet vil kraftig forringe bokvalitet. Høyhus bør prioriteres i A-B18 (sør-øst), A-B17, A-B15, A-B16 Der boligområdene er i dag bør det være mindre grad av fortetting og etasjehøyde. Det bør heller fortettes andre steder innenfor planområdet. Vil fortsatt være nærhet til tog/buss/lokalsenter.
<b>Er det spesielle kvaliteter/elementer som er viktig å ta vare på eller tilføre i området?</b>
Solforhold bør tas vare på Følgende bør tilføres: mer familier og ulike boenheter som erstatning for industri Aktivitetsplass (binge, lekeplasser, badebasseng) for ettermiddag/kveld Bydelssenter Turområder – langs sjøen Grøntområder Ikke høyhus i tilknytning til øvrige boligområder
<b>Hva er viktig å ivareta ved utforming av de tilgrensende feltene?</b>
Rekkefølgekrav og revurdere områder som detaljreguleres samtidig Eks. høyhus i felt 1 versus eneboliger/rekkehus i felt 2 blir motstridig
<b>Hva mener dere er planforslagets største kvaliteter og utfordringer?</b>
Kvaliteter: En klar oppgradering av område, der det er bedre utnyttelse ned mot sjøen. Kombinasjon næring, boliger, grøntområder og servicetilbud Utfordring: Er det behov for en slik grad av fortetting? Ting har endret seg siden 2012/2013. Mye ledighet (næringslokaler) på Forus. Trenger vi næring her? Er det gjennomtenkt? Hva med at hele området reguleres til bolig, grønt, skoler, servicetilbud?
<b>Hva må til for å sikre et godt naboskap og sameksistens etter hvert som området fortettes?</b>
Samarbeide godt sammen.

### Gruppe 2: (beboere blandet)

<b>Bør de eksisterende boligområdene videreføres, eller bør det legges opp til omforming?</b>
NEI Ikke beholde eksisterende boligområder (Heiamyrå) men boligene som ligger på østsiden av jernbanen ønsker flere å beholde – konflikt med kvalitet opp mot ny utvikling. Enebolig langs sjø bør innløses for å sikre offentlige kvaliteter (badestrand). Viktig kvalitet.
<b>Er det spesielle kvaliteter/elementer som er viktig å ta vare på eller tilføre i området?</b>
Ta vare på sjøen, rekreasjon, gangsti langs sjøen. Naboskap til Forus skogen, eksisterende grønt. Utnytte dagens grøntområde, ikke bygge boliger her. Eventuelt flytte skolen ned mot dagens grøntområde. Tilgang til strand/sjø må forbedres Tilføre gangsti/sykelsti
<b>Hva er viktig å ivareta ved utforming av de tilgrensende feltene?</b>
Må sikre solforhold for eksisterende boliger. Passer ikke med høyhus. Gjennomførbarhet største utfordring.
<b>Hva mener dere er planforslagets største kvaliteter og utfordringer?</b>

<p>Kvaliteter:  Badeområdet må bli bedre  Grøntområdet må beholdes</p> <p>Utfordringer:  Gjennomførbarheten / tiden / økonomi  Lang tid fører til gjennomtrekk av både planleggere og politikere</p> <p>Mer modent også på vestsiden av jernbanen. Ved å få en avklaring på grøntdrag og underganger vil en få et grunnlag for å utvikle vestside uavhengig av østside.  Utvikle uavhengig av hele området.</p>
<p><b>Hva må til for å sikre et godt naboskap og sameksistens etter hvert som området fortettes?</b></p> <p>Beholde dagens industri i en tid, starte utvikling i sør  Må ha noe som skaper fellesskap, pub, forsamlingslokale, sosial integrator, næringsliv, «PUB», mini bydelshus. Sosial integrator.  Området «hører til» Sandnes. Kvadrat er nærbutikk. Må lage fellesområder, forsamlingshus lokalt ikke vise til Gausel bydelshus, for langt borte. Må lage noe «her» - konkret. Det kan kanskje virke.  Må unngå evigvarende anleggsplass</p>

### Gruppe 3: (beboer blandet)

<p><b>Bør de eksisterende boligområdene videreføres, eller bør det legges opp til omforming?</b></p> <p>Boligområdene bør videreføres (Nedre Gauselvågen)</p>
<p><b>Er det spesielle kvaliteter/elementer som er viktig å ta vare på eller tilføre i området?</b></p> <p>Solforhold/ utsikt  Høyde på bygninger</p>
<p><b>Hva er viktig å ivareta ved utforming av de tilgrensende feltene?</b></p> <p>Vi ønsker tilkomst til sjøen og tursti</p>
<p><b>Hva mener dere er planforslagets største kvaliteter og utfordringer?</b></p> <p>Konflikter pga. mange forskjellige grunneiere</p>
<p><b>Hva må til for å sikre et godt naboskap og sameksistens etter hvert som området fortettes?</b></p> <p>Sikre godt naboskap etter hvert som området fortettes – vanskelig! Blir utfordrende</p>

### Gruppe 4: (eiendomsutviklere og næring på østsiden av jernbanen)

<p><b>Hva MÅ tilføres for at området skal kunne bygges ut og fortettes?</b></p> <p><i>Hva må bort?</i> – Forurensende næring (f.eks. asfaltverket). Det er allerede et rekkefølgekrav i bestemmelsene om nettopp dette som nok blir videreført.  Må sikre rammer for næring som skal være der sånn at de ikke blir trua ut.  Avklare rammer for kommende boliger. Sameksistens som skal fungere godt i kanskje 20-40 år.</p>
<p><b>Hva BØR tilføres for at området skal bli en attraktiv og godt fungerende bydel i framtiden?</b></p> <p>Lokalsenter, hvordan?: Må være attraktivt sted, byrom, ikke innesluttet senter (skepsis mot kjøpesenter). Realistisk senter. Bør være noe som gir noe til stedet. Slik det er i planen i dag med en lang gågate på lengde med Kirkegata og butikker inntil 1000 m2 er ikke det som får et lokalsenter til å ønske seg hit.  Må tenke på næringsdrivendes premiss: produksjon, transport inn/ut, konflikt m/ boliger  Lunsj, service?  Møtesteder viktig: kafe, byrom, park, gjerne pub. I Stavanger Øst er det fullt på kafeene i lunsjtid.  Ønsker byliv, hva kan etableres?</p> <p>Store biler fra Mølla må gå gjennom området da de ikke kommer gjennom undergangen. Tung premiss dersom det skal være produksjonsnæring i området.</p>

<b>Hvordan bør gjennomføringen av de overordnede rekkefølgekravene organiseres? Hvem bør ha hvilke roller og ansvar? Hva skal til for å få dette til?</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Finne riktig belastningsnivå ift. byggetrinn</li> <li>- Stavanger utvikling KF må inn – må få riktige rammer.</li> <li>- Tursti langs sjøen må komme tidlig, sikres</li> <li>- Bygge planen på eksisterende strukturer; for å reduseres kostnader og gjøre overgang til fremtiden enklere</li> <li>- Allservice ønsker å fortsette å bli her</li> <li>- Tungtrafikk gjennom boligområder vanskelig.</li> <li>- Balanse mellom å opprettholde næring og bygge bolig?</li> </ul>
<b>Hvordan bør planen innrettes for å gjøre aktørene i stand til å håndtere de nødvendige rekkefølgekravene?</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Felles grunneierorganisasjon (for eks. urban sjøfront) med kommunen og ev. politikere. Må tvinges gjennom, ved bruk av gulerøtter. Hvordan rigges dette? Oppfordrer til at utbyggere organiserer seg, snakker sammen. Stavanger utvikling KF – må utfordres. Noen må være bank.</li> <li>- Finne riktig belastning for rekkefølgekrav, for å sikre utvikling.</li> <li>- Finne løsning på interessekonflikter</li> <li>- Skole kapasitet/ behov?</li> <li>- Barnehage kapasitet/ behov?</li> <li>- Lage områdeplanen overordnet, prinsipiell.</li> <li>- Legge opp til inndeling (byggetrinn), ikke gjør planen så gjensidig avhengig at alt blir vanskelig.</li> </ul>

#### Gruppe 5: (eiendomsutviklere på vestsiden av jernbanen)

<b>Hva MÅ tilføres for at området skal kunne bygges ut og fortettes?</b>
<p>Plan kan deles (2480 A og B), kan være hensiktsmessig med skille ved jernbanen.</p> <p>Stor forskjell på det som er på oppsiden og nedsiden av jernbanen. 70 prosent av grunneierne på vestsiden er representert i dag. Ønsker å få et forslag som er basert på plankartet raskt uavhengig av det som skjer på østside av jernbanen.</p> <p>Kontor og lett industri vanlige innslag på vestsiden</p> <p>Gruppen har diskutert konkret løsning på vestsiden. Fremstår enighet om løsninger på vestsiden, ikke på østsiden. Grøntområdene på vestsiden som må opparbeides på vestsiden i stor grad kan bli løst. Pga stor grad av enigheten ønsker utbyggere på vestsiden å ha flere møter for å finne ut om dette er noe en kan ta videre for å komme nærmere en plan som kan behandles relativt kjapt.</p>
<b>Hva BØR tilføres for at området skal bli en attraktiv og godt fungerende bydel i fremtiden?</b>
<b>Hvordan bør gjennomføringen av de overordnede rekkefølgekravene organiseres? Hvem bør ha hvilke roller og ansvar? Hva skal til for å få dette til?</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kommunale selskap (Stavanger utvikling KF) skal være bank for å realisere grøntområder</li> <li>- Rekkefølgekrav. Noen eiendomsutviklere har løst sine ting og kan gå videre, interne forhold om rekkefølgekrav løst. Eiendomsutviklere går sammen på vestsiden for å se nærmere på konkret løsning</li> <li>- Bør vurdere privat utbyggingselskap for å realisere stor utbygging på østsiden.</li> <li>- Utbyggingsavtaler bør være mulig</li> </ul>
<b>Hvordan bør planen innrettes for å gjøre aktørene i stand til å håndtere de nødvendige rekkefølgekravene?</b>
2480A er modnet, ikke lange kontrakter, kan på kort tid snu seg rundt og få en utvikling på gang.

Utbyggere på vestsiden ønsker et eget møte med kommunen om dette område.