

# SANDNES TOMTESELSKAP KF

## STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2018



Kleivane utbyggingsområde

## Innhold

1. Formål og oppgaver .....	3
2. Styre og administrasjon.....	4
3. Arbeidsmiljø og ytre miljø .....	5
4. Aktiviteter i 2018 .....	5
5. Arealreserver ved utgangen av 2018 .....	8
6. Satsingsområder og framtidssikter .....	9
7. Regnskap og resultat.....	11
8. Forutsetning for fortsatt drift.....	11

## 1. Formål og oppgaver

Sandnes tomteselskap KF er et kommunalt foretak i Sandnes kommune.

Bystyret i Sandnes sine forventninger til foretaket fremkommer av kommunens eierstrategi og vedtekter for foretaket. I eierstrategien fremgår det at med vedtak om kommuneplan, utbyggingsprogram og økonomiplan definerer bystyret de sentrale rammebetingelsene for foretakets virksomheten.

Formålet med foretaket er nedfelt i vedtektenes §2.

- a) Foretakets formål er å bidra til å realisere kommunens utbyggingsvirksomhet gjennom å anskaffe og tilrettelegge arealer fram til byggeklare tomter i Sandnes kommune for bolig, næringsbygg og offentlige bygg, samt dertil nødvendige arealer til andre offentlige formål, og overdra disse til tomtekjøpere og til kommunen.
- b) I tilfeller der foretaket allerede har aktivitet i kommunegrensen med nabokommuner kan foretaket inngå opsjonsavtaler som favner arealer i to eller flere kommuner. Muligheten benyttes i de tilfeller der det er til fordel for en helhetlig utvikling i samsvar med fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren. Initiativet skal skje i forståelse med nabokommuner, og engasjementet utløses ved invitasjon om samarbeid fra nabokommuner.
- c) Foretaket er innenfor sitt arbeidsområde tillagt oppgaven med å være kommunens aktør og pådriver i utviklingen av senterområder og strategisk prioriterte konsernprosjekter i sentrumsutviklingen, særlig fokus har betydningen av å utøve grunneierrollen i konsernet Sandnes kommune.
- d) Foretaket kan engasjere seg i virksomhet med relevans for formålet enten selv eller i samarbeid med andre selskaper.
- e) Foretaket kan danne datterselskaper når dette er hensiktsmessig løsning for formålet med virksomheten.

Økt tilførsel av rimeligere boliger er et prioritert boligsosialt virkemiddel for at flere skal kunne kjøpe sin egen bolig. Foretaket nytter prosjektkonkurranser som virkemiddel for å fremskaffe rimeligere boliger til førstegangsetablerere. Gjennom prosjektkonkurransesmodellen får boligbyggeselskapene i regionen tilbud om å konkurrere om kjøp av byggeklare tomter. Det boligbyggeselskapet som etter en samlet vurdering kan tilby å bygge de billigste boligene kombinert med beste løsning og kvalitet for boligkjøper, får kjøpe tomtene. Boligene tildeles og selges av boligbyggeselskapet direkte til boligkjøper iht. foretakets tildelingsregler.

Sandnes kommune får førsteprioritet til kjøp av boliger før de legges ut i markedet, dette bidrar til at kommunen får dekket sitt behov for boliger til vanskeligstilte. Egnede arealer til oppføring av småhus har høy prioritet i utvikling av områder som foretaket er involvert i. Kommuneplanen legger til rette for utvikling av flere lokale sentre i kommunen. Foretaket skal spille en sentral rolle i realiseringen av disse senterområdene.

Bystyret forventer at foretaket skal engasjere seg i utvikling av Sandnes kommune sine prioriterte strategiske prosjekter i by- og sentrumsutviklingen. Gjennom den årlige økonomiplanbehandlingen konkretiserer bystyret slike prioriteringer, økonomiske rammer og mandatet for slike oppdrag til foretaket.

Foretaket inngår samarbeid med andre utbyggingselskaper der dette er hensiktsmessig vurdert ut ifra økonomi, risiko og kompetanse.

Foretaket skal være den foretrukne leverandør av byggeklare tomter til næringsformål i Sandnes kommune generelt, og være pådriver for å fremskaffe tilgjengelige strategisk regionale næringsarealer i Sandnes spesielt.

Foretaket skal være selvfinansierende og ha en forsvarlig egenkapital. I den forbindelse har styret i foretaket utarbeidet måltall for driften når det gjelder lønnsomhet, likviditet/finansieringsvevne og soliditet. Bystyret har godkjent måltallene. I samsvar med kommunelovens bestemmelser har bystyret anledning til å foreta utdeling av foretakets årsoverskudd. Bystyret forutsetter at styret har gitt sin anbefaling om størrelsen på utdelingen og konsekvenser det kan ha for foretakets virksomhet i forkant.

## 2. Styre og administrasjon

Foretakets styre består av syv medlemmer, fem folkevalgte representanter og to eksterne. Styret har god kjønnsbalanse med tre kvinner og fire menn. I tillegg har rådmannen en observatør i styremøtene. De folkevalgte styremedlemmene har personlige varamedlemmer. Det er avholdt 7 styremøter og totalt 49 saker har vært til behandling i 2018.

Foretaket har åtte fast ansatte, tre kvinner og fem menn. Noen administrative tjenester kjøpes av kommunen i henhold til egne tjenesteavtaler.

### 3. Arbeidsmiljø og ytre miljø

Foretaket legger vekt på å fremme likestilling og hindre forskjellsbehandling i strid med likestillingsloven. Det tolereres ikke noen form for diskriminering eller trakassering av medarbeidere på grunn av etnisitet eller seksuell legning. Foretaket legger vekt på å holde høy etisk standard i utøvelsen av virksomheten. Styret vurderer det generelle arbeidsmiljøet som meget tilfredsstillende. Foretaket hadde et sykefravær på 1,3% i 2018, sykefraværet er ikke registrert å være knyttet til arbeidsforhold. Det er ikke avdekket svakheter ved de ansattes sikkerhet eller arbeidsmiljøet for øvrig. Foretakets virksomhet har ikke forurenset det ytre miljø eller påvirket det på noen negativ måte.

De ansatte opplever at arbeidsplassen tilbyr helsefremmende, meningsfulle og trygge arbeidsforhold. Foretaket driver et systematisk HMS - arbeid med fokus på kartlegging, risikovurdering, planlegging og iverksetting av nødvendige tiltak for å sikre at kravene til helse, miljø og sikkerhet følges.

På bygge- og anleggsplasser er det fokus på at arbeid planlegges på en slik måte at HMS ivaretas på en god måte. SJA (Sikker Jobb Analyse) utføres for de ulike arbeidsoperasjoner, HMS- og SHA-planer utarbeides før oppstart, og det går vernerunder – oftest i forkant av byggemøter. Ellers blir alle arbeidstakere som til enhver tid er på anlegget registrert (som oftest elektronisk), samt foretas oppfølging i forhold til lønns- og arbeidsvilkår. Ivaretagelsen av HMS-arbeidet blir delegert til byggeleder som har den daglige oppfølgingen.

Foretaket er opptatt av å opprettholde og videreutvikle et høyt faglig nivå. For å bidra til dette har foretaket valgt å arrangere kurs i egen regi hvor også samarbeidspartnere herunder byggeledere, konsulenter og andre faginstanser i kommunen blir invitert. I tillegg til å heve det generelle kompetansenivået bidrar det også positivt til nettverksbygging.

Det er mål om å gjøre best mulige innkjøp. Erfaringer tilsier at godt gjennomførte anskaffelser også sikrer kvaliteten på tjenestene som skal leveres. Sandnes kommune har utarbeidet ny anskaffelsesstrategi som skal gjelde for alt anskaffelsesarbeid som gjennomføres i kommunen på tvers av alle enheter, fra planlegging til kontraktens avslutning. Det er økt fokus på miljø i anskaffelsene, kvalitet, tidsbruk, samfunnsansvar og innovasjon.

### 4. Aktiviteter i 2018

Den største aktiviteten til foretaket er knyttet til utvikling av byggeklare boligtomter. Aktivitetene fordeler seg geografisk sett ut i hele kommunen, per i dag har vi prosjekter under utvikling på

Sørbø Hove, Kleivane, Bogafjell, Austrått, Sviland, Rossåsen, Åsveien, Hommersåk og Høle. Vi har også lagt til rette for og solgt tomter til bolig på Rådhusmarka, Haakon 7's gate og i Havneparken.

Det er avholdt 5 prosjektkonkurranser med totalt 47 boliger i 2018. Dette er færre en tidligere år og dette skyldes forsinkelser i prosjektene, spesielt i Kleivane. Boliger solgt til førstegangs etablere viser seg å ligge 10 – 15 % lavere i pris enn for boliger solgt i det åpne markedet og viser at prosjektkonkurransesmodellen fungerer etter intensjonen.

Gjennomførte prosjektkonkurranser i 2018 fordeler seg på følgende områder:

Prosjekt	Antall	Vinner av konkurransen
Kleivane	8	Boligpartner
Kleivane	5	Hellvik Hus
Bogafjell	11	Østerhus
Rossåsen	20	Boligpartner
Sørbøhagane	3	Hellvik Hus

Foretaket har solgt alle kvartalene i Havneparken, oppgjør for det enkelte kvartal er knyttet til realisering av det enkelte kvartal. Havneparken er et viktig byutviklingsprosjekt og foretaket har av den grunn høyt fokus på å få den realisert etter intensjonene.

Utvikling og salg av næringsstomter er også en sentral del av foretakets virksomhet. På Hesthammer er det på kort tid solgt 4 næringsstomter. Bakgrunnen for at en har lyktes godt med salget her er en kombinasjon av god byggegrunn, fleksibel tomtestørrelse og konkurransedyktig pris. Dette danner et godt grunnlag for utvikling av eksisterende samt etablering av nye arbeidsplasser i bydelen.

På Stangeland næringsområde har foretaket 3 usolgte næringsstomter. Flere aktører har vist interesse, men det har så langt ikke ført til signerte salgskontrakter.

En del av foretakets satsing på utvikling av næringsarealer er samlet i selskapet Sandnes Næringsareal AS. Foretaket eier 60% av foretaket og de resterende 40% eies av K2 Stavanger AS. Selskapet har regulert et næringsområde på Sviland på totalt 85 daa. I 2018 ble det inngått avtale om at K2 Stavanger AS overtar dette næringsområdet og dermed tar ansvar for videre opparbeidelse og salg av næringsarealene. Partene har inngått avtale om fordeling av påløpte kostnader.

Foretaket er også involvert i utvikling av næringsområdet på Vagle gjennom selskapet Vagle næringspark AS. Foretaket eier 20% av aksjene i selskapet, de resterende 80% eies av NHP Eiendom AS og K2 Stavanger AS. Selskapet har per i dag 1 tomt som er byggeklar og de har startet reguleringen av 2 områder, et på 140 dekar og et på 80 dekar.

Ved utgangen av 2018 hadde foretaket eierskap i følgende selskap:

	Selskap	Eierandel
Datterselskap	Brattebø Gård AS	70,0%
	Kleivane Utviklingsselskap AS	64,5%
	Sandnes Næringsareal AS	60,0%
	Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS	65,05%
	Bærheim utvikling AS	60,0%
	Bogafjell Vest Utvikling AS	60,0%
Tilknyttede selskap	Hammaren utvikling AS	78,0%
	Sørbø Hove AS	36,0%
	Austrått utvikling	6,7%
	Vagle næringspark AS	20,0%

#### Odd Inge kvalitetssjekker og fyller inn eierandel

Kleivane utviklingsselskap AS eies sammen med Optimera (6,5%) og Clemens Eiendomsutvikling AS 29,5%. Foretaket har inngått avtale om erverv av Clemens Eiendomsutvikling AS sin aksjepost fra januar 2019, ved overtakelse av denne aksjeposten får foretaket en økning på 59 boenheter på Kleivane.

En annen viktig del av foretakets virksomhet er å fremskaffe tomter til kommunens eget behov, herunder tomter til barnehage, skole, institusjoner, kommunale boliger og administrasjonsbygg. Dette er en kontinuerlig prosess som koordineres med kommunens økonomiplanarbeid.

I inneværende periode er det på Sørbø Hove regulert inn en tomt for bolig/offentlig formål som nå videreutvikles av Sandnes eiendomsselskap KF. Det er også regulert en tomt for kirkeformål og en til fremtidig bo- aktivitetscenter. På område B11 på Sørbøhagane reguleres det en tomt til offentlig formål der det legges til rette for boliger med personalbase. Det arbeides med regulering av tomt for ny kirke på Iglemyr og ny tomt for Vågsgjerd aktivitetscenter i Skaarlia. I Skaarlia er det også solgt en tomt til Læringscenteret som skal bygge ny barnehage som erstatning for Strutsen barnehage.

Foretaket har gjennomført en kundeundersøkelse blant deltakere i prosjektkonkurranser. Et par av utbyggerne etterlyser større åpenhet rundt evalueringen, vi har på bakgrunn begynt med å sende ut de innleverte tegningsforslagene til alle deltakerne. Det ble også etterspurt om foretaket kan bistå mer i markedsføringen av utbyggingsområdene. Foretaket vil heretter vurdere å ta del i markedsføringen av fremtidige prosjekter. Rossåsen er et prosjekt som har vist seg å være tungsolgt og foretaket besluttet å bidra sammen med utbygger om en markedsføringspakke. Ellers er tilbakemeldingene fra utbyggerne stort sett meget positive.

Det fremgår av samfunnsdelen til kommuneplanen at Sandnes skal være en attraktiv kommune og et ledd i dette er å styrke kommunens storbykvaliteter. Det legges til grunn at 50% av nye boligarealer skal fremskaffes gjennom byomforming og fortetting. Foretaket har som målsetning å bidra til at kommunens overordnede målsetninger blir realisert. Vi har startet arbeide med å kartlegge en del av eiendommene langs den nye bussveitraseen, ved etablerte togstopp samt mulig fremtidig togstopp i Luravika. Neste trinn i prosessen vil være å gå i dialog med grunneiere i prioriterte områder for å kartlegge hvilke interesse og planer den enkelte har, for dermed avdekke om der er grunnlag for å få til et samarbeid. Det å lykkes med transformasjon og fortetting er krevende og tar mye lenger tid enn utbygging av store ubebygde arealer, men vi tror at foretaket kan være en viktig medspiller for at den ønskede byomforming skal bli realisert.

Foretaket har hatt et prøveprosjekt på Hommersåk hvor teknisk planlegging og opparbeidelse gjennomføres etter totalentreprisemodell. Det vil bli foretatt en evaluering i etterkant og dersom erfaringene er gode vil det bli vurdert å gjøre det på samme måte på andre prosjekter.

På Bogafjell har foretaket valgt å ha et pilotprosjekt hvor en gate blir utformet som et «shared space», det vil si at et gatetun deles mellom ulike trafikantgrupper og at gaterommet uformes med begrenset bruk av skilt, oppmerking og fysisk separering. Gatetunet skal benyttes til adkomst til boligene samtidig som det skal benyttes til lek, sittegrupper og møteplasser.

## 5. Arealreserver ved utgangen av 2018

Ved utgangen av 2018 hadde foretaket arealreserver til ca. 1.100 boenheter, det vil si at ved salg av mellom 70 og 110 boenheter i året, så har vi pr i dag arealreserver for de neste 10 – 15 årene. Arealreservene er fordelt på følgende områder:

Regulert:	Område	Boenheter
	Kleivane	300
	Hommersåk	250
	Høle	50



	Bogafjell	60
	Sørbø Hove	70
	Øygarden	40
	Trønsholen	100
	Sandved	10
	<b>Totalt</b>	<b>880</b>
<b>Avsatt i kommuneplan</b>	<b>Område</b>	<b>Boenheter</b>
	Sviland	120
	Hommersåk	80
	Høle	20
	<b>Totalt</b>	<b>220</b>

Ved utgangen av året har vi ca. 21 dekar næringsareal som er opparbeidet og klar for deling i ulike tomtestørrelser og salg på Hesthammer på Hommersåk. På Stangeland har vi 3 mindre byggeklare næringsstomter for salg, totalt ca. 9 dekar. I lenger perspektiv vil det være mulighet for realisering av ca. 30 dekar når/dersom ridesenteret på Foss Eikeland finner ny lokasjon. Utover dette er Sandnes tomteselskap som nevnt 20 % aksjonær i Vagle Næringspark, som totalt disponerer noe over 200 dekar på Vagle.

## 6. Satsingsområder og framtidutsikter

Boligmarkedet i Sandnes er krevende og boligprisene har hatt en nedgang på 2,1% det siste året. Vi erfarer at enkelte utbyggere har så lave marginer på sine utbyggingsprosjekter at realisering av prosjektene gjennomføres som ledd i å unngå permitteringer. Dette krever at foretaket har enda sterkere fokus på å fremskaffe rimelige tomter. Vi vil også ha enda sterkere fokus på å treffe markedet med riktig boligsammensetning, det vil si en god variasjon mellom leiligheter, småhus og eneboliger med utleiemulighet. Markedsmessig riktig og boligsammensetning viktig for å opprettholde interessen for prosjektkonkurransene. Vi har kalkulert med at 76 boliger skal bli solgt i prosjektkonkurranse i 2019.

Foretaket er opptatt av å sikre tilstrekkelige arealreserver for fremtiden slik at vi kan fortsette med å tilby rimeligere boliger til førstegangsetablerere. På bakgrunn av dette har foretaket i forbindelse med revidering av kommuneplanen foreslått omdisponering av arealer til boligformål på Brattebø nord, dette området har et potensial på ca. 700 boenheter i tillegg til et areal for et fremtidig bo- og aktivitetssenter. Området ligger tett inn til eksisterende boligbebyggelse og vil bidra til å styrke bydelen, det ligger også gunstig til med hensyn til kollektivdekning.

Foretaket samarbeider tett med Sandnes Eiendomsselskap KF for å sikre kontinuerlig tilgang på nok areal til det offentlige behov. Tilrettelegging av egnede tomter for boliger til personer med utfordringer knyttet til rus og psykiatri vil ha særskilt prioritet og foretaket har foreslått flere områder i kommuneplanarbeidet. Foretaket vil også arbeide for å få utvidet areal ved bo- og aktivitetssenter på Lunde og Rovik. Det vil også bli arbeidet med å få utvidet areal til gravlund på Høyland og Sviland. Foretaket vil også bistå med å finne tomter til fremtidig sentrumsskole samt en ny svømmehall og ishall.

Foretaket vil videreføre fokuset på Sandnes som attraktiv næringsadresse. For å lykkes med dette er det viktig at kommunen har tilstrekkelig næringsareal å tilby, både på kort og lang sikt. Etter foretakets vurdering har kommunen sikret tilstrekkelig med tomter til kontorformål i sentrum, Havneparken og Skeiane for mange år fremover. Men for tomter til arealkrevende virksomheter/kombinasjonsbygg er situasjonen en annen, foretaket har per i dag så få tomter til dette formålet og vi i realiteten vil være utsolgt i løpet av få år. Dersom vi skal klare å holde målsetningen om at næringstomter skal være «hylleware» i Sandnes så haster det med å få større områder disponert til næringsformål. Foretaket har på bakgrunn av dette spilt inn til kommuneplanprosessen at et område på Foss-Eikeland på 45 daa og på Sviland, 25 daa, omdisponeres fra LNF til næring.

Tilgangen på varierte næringsarealer, for relokalisering og nyetablering av virksomheter er et viktig verktøy for å kunne gjennomføre fortetting langs bussveien og byomforming i prioritert byutviklingsakse. Å kunne tilby virksomheter som må flytte reelle alternativer er et strategisk næringspolitisk valg.

I forbindelse med at Sandnes kommune skal slå seg sammen med Forsand kommune i 2020 er det vedtatt å styrke reiselivssatsingen. Utvikling av Lauvvik som en reiselivsdestinasjon er fremhevet i den forbindelse. På bakgrunn av dette har foretaket i kommuneplanarbeidet foreslått at et område på Lauvvik omdisponeres til næringsområde/reiseliv. Det er gjennomført et mulighetsstudie som viser at Lauvvik med sin sentrale beliggenhet kan bli en viktig del av turistlogistikken i regionen. Stedet har en unik plassering med flere attraksjoner og utsyn både utover fjorden mot Idsø, innover Lysefjorden og innover Frafjord. I 2019 vil vi arbeide videre med et forstudie som skal vurdere markedspotensialet og identifisere mulige investorer.

Det arbeides med å legge en plan for markedsføring av begge våre konsepter, Mitt i Sandnes og Sandnes Match. Vi vil også ha fokus på å bygge opp «Mitt i Sandnes» til å bli et enda mer solid merkenavn som gir førstegangsetablerere trygghet for et godt boligkjøp.

Foretaket skal i 2019 sponse EM i friidrett for lag i Sandnes. Sponsoravtalen med blinkfestivalen er under reforhandling for kommende år og det arbeides med å forlenge avtalen med Nordsjørittet for 2019.

## 7. Regnskap og resultat

Her settes inn ny informasjon når regnskap er godkjent.

## 8. Forutsetning for fortsatt drift

Foretaket har hatt en positiv utvikling med et tilfredsstillende resultat. Etter styrets vurdering er forutsetningene for fortsatt drift til stede.

Styret vil rette en takk til ledelse og ansatte for god innsats gjennom året.

Sandnes .... / .... 2019

Annelin Tangen  
Styreleder

Tore Martinsen  
Nestleder

Sofie Margrethe Selvikvåg  
Styremedlem

Leiv Rune Mjølshes  
Styremedlem

Jan Voll  
Styremedlem

Bjørn Magne Stangeland  
Styremedlem

Astrid Sjurseike

Styremedlem

Torgeir Ravndal  
Daglig leder

UTKAST