

# SANDNES TOMTESELSKAP KF

## STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2019



Sørbøhagane sommeren 2019

## Innhold

<b>1. Foretakets formål og oppgaver .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Styre og administrasjon.....</b>	<b>6</b>
<b>3. Arbeidsmiljø og ytre miljø.....</b>	<b>6</b>
<b>4. Aktiviteter i 2019 .....</b>	<b>8</b>
<b>5. Arealreserver ved utgangen av 2019.....</b>	<b>11</b>
<b>6. Satsingsområder og framtidsutsikter.....</b>	<b>12</b>
<b>7. Regnskap og resultat.....</b>	<b>14</b>
<b>8. Forutsetning for fortsatt drift.....</b>	<b>15</b>

## 1. Foretakets formål og oppgaver

Sandnes tomteselskap KF var et kommunalt foretak i tidligere Sandnes kommune og fortsetter i Nye Sandnes kommune, etter kommunesammenslåingen mellom Sandnes og Forsand kommuner 1.1.2020.

Årsberetningen 2019 rapporterer i henhold til vedtekter, eierstrategi og måltall fastsatt av Sandnes bystyre. Framtidsutsikter for foretaket vurderes imidlertid i forhold til reviderte vedtekter og eierstrategi for Nye Sandnes.

Bystyret, og nå kommunestyret, i Sandnes sine forventninger til foretaket fremkommer av kommunens eierstrategi og vedtekter for foretaket. I eierstrategien fremgår det at kommuneplan, kommunens utbyggingsprogram og økonomiplan definerer de sentrale rammebetingelsene for foretakets virksomhet.

Formålet med foretaket, slik det lå til grunn for 2019 er nedfelt i tidligere vedtekter §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 tomtkjøpere 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 prosjektkonkurransemodellen 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. kommunens tildelingsregler.

Sandnes kommune gis førsteprioritet til kjøp av boliger før de legges ut i markedet, dette bidrar til å dekke kommunens behov for boliger til vanskeligstilte. Egnede arealer til oppføring av småhus for personer med utfordringer knyttet til boevne 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 senterområdene.

Sandnes bystyre har forventet at foretaket skal engasjere seg i utvikling av kommunens prioriterte strategiske prosjekter i by- og sentrumsutviklingen. Gjennom den årlige økonomiplanbehandlingen er prioriteringer, økonomiske rammer og mandatet for slike oppdrag til foretaket konkretisert.

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.

I kommunekonsernet har bystyret vedtatt å legge til foretaket å yte et årlig tilskudd til Blink festivalen. Formålet er profilering av Sandnes og regionen, som attraktivt bo- arbeids-, - og næringsområde samt for turisme og opplevelse.

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/finansieringsevne og soliditet. Sandnes bystyre har godkjent måltallene. I samsvar med kommunelovens bestemmelser har kommunestyret anledning til å foreta utdeling av foretakets årsoverskudd. Slik beslutning 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 bestod frem til kommunevalget høsten 2019 av fem folkevalgte og to eksterne. Totalt fire menn og tre kvinner. Styret som ble valgt i oktober 2019 består av åtte medlemmer, fem folkevalgte, to eksterne og en ansattrepresentant. Totalt fem menn og tre kvinner. I tillegg har rådmannen en observatør i styret. Det er avholdt 6 styremøter og totalt 37 saker var til behandling i 2019.

Foretaket har åtte fast ansatte, tre kvinner og fem menn. Tidligere daglig leder Torgeir Ravndal fratrådte, etter eget initiativ som daglig leder 1. oktober 2019 og gikk over i en 80% stilling som seniorrådgiver. Styret besluttet å tilsette Laila Haugland som konstituert daglig leder fra samme tidspunkt.

Foretaket kjøper noen administrative tjenester 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. Det ble gjennomført medarbeiderundersøkelse våren 2019 som avdekket enkelte utfordringer knyttet til arbeidsmiljøet i foretaket. Det er igangsatt er arbeid med konkrete og målrettete tiltak for forbedringer. Foretaket hadde et sykefravær på 9,3% i 2019. Det høye sykefraværet skyldes i stor grad en langtidssykemelding. Det er ikke registrert at sykefraværet er 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.

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 arbeidet planlegges på en slik 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 gjennomføres vernerunder – oftest i forkant av byggemøtene. Alle arbeidstakere som til enhver tid er på anlegget blir registrert og det foretas oppfølging i forhold til lønns- og arbeidsvilkår. Det har ikke vært skader i 2019.

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, både offentlige og private, blir invitert. I tillegg til å heve det generelle kompetansenivået bidrar det også positivt til nettverksbygging.

Foretaket følger regelverket for offentlig anskaffelser og kommunens anskaffelsesstrategi ved innkjøp. Erfaringer tilsier at godt gjennomførte anskaffelser også sikrer kvaliteten på tjenestene som skal leveres. Foretaket inngår rammeavtale på de konsulenttjenester som benyttes mest, herunder teknisk planlegging, regulering, advokattjeneste og meglertjeneste.

## 4. Aktiviteter i 2019

### **Bolig**

Den største aktiviteten til foretaket er knyttet til utvikling av byggeklare boligtomter. Utviklingen skjer i hovedsak i utbyggingsselskaper sammen med andre private aktører. Utbyggingsselskapene regulerer, planlegger og opparbeider vei, vann, avløp og øvrig infrastruktur og selger deretter byggeklare tomter til aksjonærene. De tomtene som Sandnes tomteselskap KF får tildelt blir deretter solgt til førstegangsetablere via prosjektkonkurranse. Aktivitetene fordeler seg geografisk sett ut i hele tidligere Sandnes kommune. I 2019 hadde foretaket boligprosjekter under planlegging/utvikling på Sørbø Hove, Kleivane, Bogafjell, Austrått, Tronsholen, Åsveien, Hommersåk og Høle.

Det er solgt 47 boligtomter etter prosjektkonkurransemodellen i 2019. Salgene fordeler seg geografisk på Kleivane, Sørbø Hove og Åsveien.

I tidligere Sandnes kommune ble det totalt sett gitt igangsettingstillatelse på 316 boligenheter i 2019. Sandnes tomteselskap sitt bidrag utgjorde ca. 15%.



Foretaket har planlagt og kalkulert med at 80 til 100 boliger skal bli solgt i prosjektkonkurranse i 2020.

### **Transformasjon og byutvikling**

Havneparken er av de største transformasjons- og byutviklingsprosjekt i Sandnes i nyere tid. Sandnes bystyre godkjente i 2011 avtale mellom Sandnes tomteselskap KF og Sandnes Havn om utvikling og salg av kommunes arealer i området. Det inngått avtaler om salg av alle kvartaler som tilhørte Sandnes kommune. 2019 har vært et år med høy aktivitet i Havneparken, i januar ble det nye Sandnes rådhus klart for innflytting. De første leilighetene i det første boligprosjektet i Havneparken, Ovalen, ble overtatt av boligkjøperne i desember 2019. Samtidig startet Kruse Smith Eiendom tomtearbeid for bygging av kontorbygg som skal leies ut til Sandnes kommune til bruk for Sandnes Læringscenter og flyktningeenheten. På nabokvartalet er bygningsmassen revet og tomten klargjøres for bygging av nytt offentlig parkeringsanlegg og næring. Det forventes at det vil ta mellom fem og ti år til før alle kvartalene er bygd ut.

Et annet viktig prosjekt i byutviklingen er Skeiane-området. Foretaket hadde ansvar for områdeplanen som har la til rette for en betydelig transformasjon og fortetting i denne delen av sentrum. Foretaket har stått for salg av det gamle rådhuset i Jærveien og Rådhusmarka. Selve overdragelsen av rådhouseiendommen skjedde i juni 2019 og rivning av den søndre delen av bygget for å frigjøre areal til nytt bygg for Lyse Elnett ble igangsatt i desember 2019. Den nye delen vil gi plass til totalt 300 kontorarbeidsplasser. Rådhusmarka er ferdig regulert og skal utvikles til et sentrumsnært og attraktivt boligområde med plass til ca 200 boliger. Avtalen med

utbygger sikrer at 40 boliger skal selges til førstegangsetablerer med 8% rabatt på markedsprisen. Foretaket har prosjektlederansvaret for detaljprosjektering av kommunalteknisk infrastruktur i Jærveien og Telthusveien i tilknytning til utbyggingen av de solgte eiendommene. Foretaket har også på oppdrag fra bystyret også prosjektlederansvaret for detaljregulering av gatetun i Håkon 7's gate. Detaljreguleringen inkluderer to utbyggingsområder. Begge eies av Bane Nord Eiendom AS og skal transformeres.

### **Offentlig**

Foretaket har bidratt med tomter til småhus på Bogafjell, Hesthammer og Foss Eikeland. Det reguleres også en tomt til nytt aktivitetssenter i Skaarlia og en tomt på Sørbø Hove til foreldreinitiativ.

### **Næring**

Utvikling og salg av næringstomter er også en sentral del av foretakets virksomhet. Foretaket er involvert i utvikling av næringsområdet på Vagle gjennom selskapet Vagle næringspark AS, med 20% av aksjene i selskapet. Selskapet har per i dag 1 tomt som er byggeklar og har startet reguleringen av 2 nye næringsområder, et på 140 dekar og et på 80 dekar.

Foretaket har utviklet et næringsområde på Hesthammer på Hommersåk, i 2019 ble det solgt en tomt på dette området.

### **Foretakets engasjement i utbyggingselskaper**

Ved utgangen av 2019 hadde foretaket eierskap i følgende selskap:

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

### Offentlig

Det tredje arbeidsområdet for foretaket er å fremskaffe tomter til kommunens eget behov, herunder tomter til barnehage, skole, omsorgsboliger med heldøgnsomsorg, institusjonsbygg, kommunale utleieboliger og administrasjonslokaler. Dette er en kontinuerlig prosess som koordineres med kommunens økonomiplanarbeid.

## 5. Arealreserver ved utgangen av 2019

Ved utgangen av 2019 hadde foretaket arealreserver til ca. 850 boenheter, med om lag 85 enheter per år gir det arealreserver for de neste 10 årene.

Arealreservene er fordelt på følgende områder:

Område	Boenheter
Kleivane	190
Hommersåk	250
Høle	53
Bogafjell	36
Sørbø Hove	60
Øygarden	44
Tronsholen	90
Sviland	120
Sandved	7
<b>Totalt</b>	<b>850</b>

På Hesthammer er det ca. 20 daa næringsareal som er opparbeidet og klar for deling i ulike tomtestørrelse. På Stangeland er det 2 mindre byggeklare næringsstomter for salg, totalt ca. 7 dekar. I lenger perspektiv vil det være mulighet for realisering av ca. 30 dekar på Foss Eikeland når ny lokalisering av ridesenteret er avklart. Utover dette er Sandnes tomteselskap som nevnt 20 % aksjonær i Vagle Næringspark, som totalt disponerer noe over 200 dekar på Vagle.

## 6. Satsingsområder og framtidssutsikter

Sandnes kommune og Forsand kommune ble fra 1. januar 2020 sammenslått til en kommune. Prinsippdokumentet for Nye Sandnes slår fast at den nye kommunen skal ha et tomteforetak som utfører oppgaver slik Sandnes tomteselskap har gjort til nå i Sandnes kommune. Den nye kommunen har pekt ut reiseliv, opplevelse og turisme samt havbruksnæring (blå sektor) som nye satsingsområder.

Felles Reiselivsstrategi ble utformet våren 2019 og i denne ble Lauvik utpekt som et prioritert satsingsområde. Foretaket har som ledd i dette arbeidet frem underlag til revidert kommuneplan. Området er nå godkjent til formål fritid og turisme. I tillegg har foretaket startet arbeid med konseptutvikling og markedsvurderinger.

Den nye kommunen gir også mulighet for utvikling av landbasert sjøretta næringsarealer. Foretaket vil kartlegge muligheter innen dette nye markedsområdet og spille dette inn i forbindelse med revisjon av kommuneplan.

Det har de siste par årene vokst frem et behov for næringsarealer til kraftkrevende virksomheter. Tilgangen til fornybar energi og nærhet til sjøen gjør vår region attraktiv for store internasjonale aktører. Foretaket har startet arbeidet med å se på egnede områder for denne typen virksomhet.

Boligmarkedet i vår region har hatt en negativ prisutvikling siden 2012. I 2019 var prisnedgangen på brukte boliger på 2,7%. En oversikt viser at ca 3800 boliger er under planlegging og salg sentralt i Sandnes. Storstilt utbygging sett i sammenheng med nedjusterte befolkningsprognoser taler for at det må ventes økt konkurranse og lavere marginer i årene fremover. Denne prisnedgangen sett i sammenheng med at foretaket innen få år går tom for arealer som ble ervervet til gunstige priser for 10 til 20 år siden, gjør at foretaket må ha enda større kostnadsfokus samt søke å finne gode rasjonelle løsninger for fortsatt å kunne levere rimelige tomter. Markedsmessig riktig boligsammensetning er også viktig for å opprettholde interessen for prosjektkonkurransene. Kommuneplanens føringer om at 50% av

fremtidens boligbygging skal skje i form av fortetting langs kollektivaksene betyr at foretaket må finne nye løsninger på hvordan man skal klare å fremskaffe tomter i tråd med målsetningen om rimelige boliger til førstegangsetablerere. Tomteutvikling i transformasjonsområder er ofte komplekse og økonomisk fremtunge prosjekter.

Foretaket samarbeider tett med tjenesteområdene i linjeorganisasjonen for å sikre kontinuerlig tilgang på nok areal til det offentliges behov. Tilrettelegging av egnede tomter for boliger til personer med utfordringer knyttet til rus og psykiatri vil ha særskilt prioritet. Det omfatter både realisering av arealene i gjeldende kommuneplan og arbeide frem grunnlag for nye til neste revisjon.

Foretaket vil videreføre fokuset på Sandnes som attraktiv næringsadresse. For å lykkes med dette er det viktig at kommunen har tilstrekkelige og varierte næringsarealer å tilby, både på kort og lang sikt. Etter foretakets vurdering har kommunen sikret tilstrekkelig med tomter til kontorformål i sentrum. For tomter til arealkrevende virksomheter/kombinasjonsbygg er situasjonen en annen og foretaket har per i dag få tomter til dette formålet. Dersom vi skal klare å holde målsetningen om at næringstomter skal være «hyllevare» i Sandnes så haster det med å få frem flere områder til næringsformål.

## 7. Regnskap og resultat

Under utarbeidelse, fylles inn når godkjent regnskap foreligger.

## 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.

Sandnes .... / .... 2020

Roar Larsen  
Styreleder

Sofie Margrethe Selvikvåg  
Nestleder

Øyvind Ødegaard  
Styremedlem

Leiv Rune Mjølshes  
Styremedlem

Åsta Vaaland Veen  
Styremedlem

Bjørn Magne Stangeland  
Styremedlem

Marion Svihus  
Styremedlem

Magnar Eidsvåg  
Styremedlem

Laila Haugland  
Daglig leder