

Styremøte 05.02.2020

Sandnes tomteselskap KF

1/20 Godkjenning av innkalling og saksliste.

Forslag til vedtak:

Styret godkjenner innkalling og saksliste.

2/20 Godkjenning av protokoll fra styremøte 05.12.2019.

Forslag til vedtak:

Styret godkjenner protokoll fra styremøte 05.12.2019.

3/20 Makebytte av tomteareal Brueland – Stangeland Næringspark.

Det vises til sak 32/19 hvor det ble orientert om saken om makebytte av tomteareal Brueland – Stangeland næringspark. Av saken fremgår det følgende:

Tomteselskapet hadde for en del år tilbake ansvar for regulering og byggemodning av tomt til ny kommunal barnehage på Brueland. Arealene som i planen ikke medgikk til barnehage, infrastruktur eller grøntområder, ble regulert til boligformål. I forbindelse med byggemodningen av barnehagetomten, viste det seg imidlertid av flere årsaker vanskelig å få realisert arealene regulert til boligformål, og derfor ble denne delen av området satt på vent. Det er gjennomført oppmåling av Boligarealet og det har fått gnr 42 bnr 285 og måler total 2,3 daa.

Eier av eiendommen gnr 42, bnr 65, som tilstøter ovenfor nevnte planområde ønsker nå å gjennomføre en reguleringsendring i området. Denne er tenkt omfatte deres egen eiendom, samt tilgrensende

naboeiendommer regulert til bolig. Det er selskapet Sandvedbygget AS som eier 42/65, og de har i dialog med tomteselskapet ytret ønske om å overta sistnevntes arealer regulert til bolig.

Sandvedbygget AS har gjennom selskapet Istangeland AS fra tidligere ervervet en tomt regulert til næringsformål på Stangeland. I kartvedlegget er tomten benevnt «K/I-2». Deres forutsetninger for ervervet har i ettertid endret seg, og Istangeland AS har ikke lyktes med å realisere en utbygging av denne tomten. Med dette som bakgrunn er det tatt initiativ til et makebytte mellom arealene regulert til bolig som tomteselskapet eier på Brueland, og næringstomten på Stangeland. Tomten på Brueland er verdsatt til kr 9 750 000,- Verdien på næringstomten på Stangeland er satt til kr 9 000 000,- som tilsvarer det som Istangeland AS kjøpte tomten for i 2014. Det er gjort markedsmessige vurderinger av verdien på begge eiendommene som viser at verdien på tomteselskapets eiendom på Brueland anses for å være noe mer verdt enn tomten på Stangeland, anslagsvis kr. 750.000,-. Verdien på tomteselskapet sin eiendom på Brueland Det er fremforhandlet en avtale som er undertegnet av partene med styreforbehold, og overtakelse 06.12.2019.

Etter signering av avtalen ba Sandvedbygget AS om noe mer tid da det hadde oppstått usikkerhet knyttet tomteutnyttelsen på Brueland, saken ble av den grunn tatt til orientering. Sandvedbygget har nå bekreftet at de står ved avtalen og således klar for styregodkjennelse i tomteselskapet.

Forslag til vedtak:

Sandnes tomteselskap KF godkjenner avtale om eiendomsoverdragelse datert 04.10.2019.

Vedlegg:

1. Avtale om eiendomsoverdragelse.

4/20 Utkast Årsberetning 2019.

Vedlagte utkast er en foreløpig versjon som vil bli oppdatert når endelig regnskap foreligger. Årsberetning vil bli fremlagt for godkjenning på styremøte 02.04.2020

Forslag til vedtak:

Styret tok saken om utkast Årsberetning 2019 til orientering.

5/20 Status Årsoppgjør Sandnes tomteselskap KF/Konsern.

Årsregnskapet for Sandnes tomteselskap KF fremlegges for styre den 02.04.2020 ihht. Vedtatt Styremøteplan 2020.

Dette er en foreløpig orientering. Pr dd er det avholdt prosjektgjennomganger sammen med prosjektlederne og regnskap fra Sandnes kommune. Statusgjennomgangen bygger på excelbasert prosjektverktøy som laster regnskapsdata på bilagsnivå fra økonomisystemet over i prosjektmodellen. Her sammenstilles påløpte kostnader, oppdaterte kalkyler og nye vurderinger og periodisering av rest prosjektkostnad å utføre. Basert på flere års drift av modellen har vi et verktøy som gjør oss i stand til å identifisere avvik i en tidlig fase, samt sikre at vi kan iverksette korrigerende tiltak og varsling. Prosjektverktøyet brukes også til å avdekke feilføringer og til ajourhold av bokføringer på tertialbasis. Prosjektmodellen er også nøkkelen til å foreta vurderinger av bokførte balanseverdier. Tomteporteføljen til selskapet er omfattende og det er nødvendig å sikre forankring mellom bokførte verdier og underliggende kalkyler. Det er i dag ingen kjente avvik, men det vil bli utarbeidet et liste med prosjekter som vi ønsker en gjennomgang av. Det kan gjelde prosjekter som har ligget i balansen lenge uten bevegelser eller det ikke foreligger noen planer for området, samt at en ikke ser en snarlig utviklingsmulighet. Dette må ses i sammenheng for fremtidig behov for kommende generasjoner. Eksempel kan være Vatnefjell, Sandnes Øst og Varatun.

Revisor har begynt gjennomgang av reskontro og div kontoavstemminger. Revisor har ved 2 tertial blitt invitert til prosjektmøter. Dette for å sikre løpende dialog om pågående prosjekter og sikre en så smidig og effektiv årsoppgjørprosess så mulig. Det er avklart i oppstartsmøte med Revisor at Nye Sandnes kommune fusjonen samt ferdigstilling av regnskap i KF som skal avvikles i 2019 vil gå først i køen ved produksjon av årsoppgjør 2019.

Budsjett for 2019 er kr 11,6 mill i resultat og ved 2 tertial 2019 var prognosen kr 7 mill resultat. Regnskapet er ikke klart pr dd. Det er forventet noe redusert driftsresultat 2019 da 2 salgskontrakter knyttet til Høle og Åsveien kommer på 2020. Dette sammen med et noe lavere finansinntekter fra utbytte tilhørende utviklingselskap enn tidligere forutsatt.

Tidsplanen er at de største og viktigste datter og tilknyttede selskaper skal ha klar regnskap til konsernrapportering styremøte 02 april 2020 i tomteselskapet. Ikke alle selskaper vil rekke å avlegge

revisorgodkjent regnskap. Det er derimot lite som tyder på store endringer i regnskapene etter oversendelse fra regnskapsfører til revisor. En betydelig andel av produksjonen av boligfelt foregår i våre as. Og for 2019 er det Kleivane Utvikling as, Sørbø Hove as, Hammaren Utvikling as og Austrått Utvikling as som bidrar med resultat konsern.

SIAS as har produksjon og som følge av at selskapet følger prinsippet om refusjon (kostnadsfordeling) så vil resultatet bli kr 0,-.

Brattebø Bård as, Bogafjell Vest Utvikling as, Valge Næringspark as og Sandnes Næringsareal as har ikke hatt produksjon i 2019. Bærheim Utvikling as er avviklet.

I 2019 har prosjektledere inkl admin utført ca. 390 timer i Rådmannsoppdrag. Dette gjelder hovedsaklig områderegulering og salg Skeiane/Håkon 7 gt, Rådhumark/Gml Rådhus og Salg Gml Brannstasjon.

Forslag til vedtak:

Styret tok saken om status Årsoppgjør Sandnes tomteselskap KF/konsern til orientering.

6/20 Tiltredelse av opsjonsavtale – kjøp av eiendom på Lauvvik.

SAKEN GJELDER

Lauvvik vurderes som et godt egnet sted for fremtidig strategisk utvikling innen turisme og reiseliv.

Styret i Sandnes tomteselskap KF behandlet i møte den 26.01.2017 sak 9/17 Opsjonsavtale Høle. Avtalen gjelder eiendommen gnr 71 bnr 2 på Lauvvik. Styret godkjente opsjonsavtalen og presiserte at skjøtsel av eiendommen må ivaretas på en god måte. I avtalens punkt 1 fremgår det at «*Eiendommen er avsatt til LNF formål i gjeldende kommuneplan for Sandnes. Opsjonshaver ønsker å benytte eiendommen til reiselivsformål. Dette vil kreve at eiendommen blir omdisponert ved senere revisjoner av kommuneplanen og deretter tillatt utbygging gjennom godkjent område-/ og eller detaljreguleringsplan*».

Det ble vinteren 2017 arbeidet med spørsmål om konsesjonskrav knyttet til kjøp av eiendommen, samt rammene for å få eiendommen omdisponert til fritid og turisme. Styret i Sandnes tomteselskap KF behandlet i møte 27.04.2017 sak 23/17. I saken ble det presisert at spørsmålet om arealformål hører til i kommuneplanprosessen. Sandnes bystyre behandlet saken i møtet 29.05.2017 og fattet i sak 82/17 slikt vedtak i samråd med innstillingen fra foretaksstyret:

1. Bystyret tar redegjørelsen om opsjonsavtale på 71 /2 til orientering.
2. Bystyret gir styret i Sandnes tomteselskap KF i oppdrag å:
 - a) Iverksette arbeidet med søknad om konsesjon, med sikte på at opsjonen tiltres innen utgangen av 2017.
 - b) Avklare alle forpliktelser som følger av et eventuelt kjøp, herunder fremtidig skjøtsel, drift og øvrige konsesjonsvilkår samt årlige driftsutgifter og måten ansvar og oppgaver kan ivaretas på.
 - c) Oppnås ikke godkjenningen av konsesjon må opsjonsavtalen bringes til opphør.
3. Bystyret ber rådmannen ta initiativ overfor berørte kommuner om å utforme grunnlaget for gjennomføring av en mulighetsstudie for området med sikte på turisme/reiselivsnæring. Mandat, prosjektplan og forslag til finansiering fremmes i felles sak til kommunene.

Etterfølgende søknad om konsesjon for erverv av eiendommen ble ikke godkjent av fylkesmannen.

Søknaden ble avsluttet med begrunnelse i at ervervet ikke var i tråd med nasjonale mål i landbrukspolitikken og regionale behov. Samfunnsinteressene må veie tyngre enn formålet med erverv i saken. Vedtaket ble ikke påklaget, det ble i stedet iverksatt arbeid med nødvendige underlagsdokumenter for innspill til kommunene

om omdisponering av arealer til reiselivsformål på del av opsjonseiendommen. Parallelt ble det igangsatt arbeid med en mulighetsstudie av området.

I arealdelen i vedtatt kommuneplan 2019-2035 er kommunens eiendom og del av opsjonseiendommen disponert til fritids- og turistformål. Bestemmelsene til Hø10 setter krav om detaljregulering.

Med grunnlag i arealformål og bestemmelser om Lauvvikområdet i kommuneplanen, ble det søkt på nytt om konsesjon for erverv av opsjonseiendommen. Sak om tiltredelse av opsjon ble behandlet i styret i Sandnes tomteselskap KF 05.12.2019 sak 33/19 og det ble fattet følgende vedtak:

«Sandnes tomteselskap KF tiltrer ikke eiendommen gnr 71 bnr 2 på nåværende tidspunkt. Saken tas opp til ny vurdering/eventuelt beslutning når det foreligger svar på søknad om konsesjon og man er kjent med eventuelle vilkår gitt i konsesjon».

Sandnes tomteselskap KF fikk den 03.01.2020 godkjent konsesjon for erverv av eiendommen gnr 71 bnr 2. Videre er det fremforhandlet endring i opsjonsavtalen, slik at fristen for å tiltre nå er endret fra 15.04. til 01.07. 2020.

På bakgrunn av at dette fremmes nå saken om tiltredelse og kjøp av eiendommen til beslutning.

EIENDOMMER, AVTALER OG PLANSTATUS

Sandnes kommune eier gnr 71 bnr 63 som i revidert kommuneplan er endret fra næringsformål til arealformålet fritid- og turisme. Arealet, på nordsiden av ferjekaien, utgjør ca 25 daa og er per i dag ubebygget.

Kjøp av eiendommen gnr 71 bnr 2 som denne saken gjelder, omfatter totalt 215 daa. Eiendommen har om lag 220 m kystlinje sørover fra Lauvvik ferjekai og til grensen med privat eid eiendom gnr 71 bnr 12. I tillegg har eiendommen en sameieandel på 1/8 av området ved Bynuten og Selvigstakken.

Eiendommen gnr 71 bnr 2 består av:

Dyrket mark	16,5 daa	Utleid til annet gardsbruk; 3 teiger, grasproduksjon
Innmarksbeite	24,6 daa	Utleid; 3 teiger, vanlig beite. Kan gjødsles
Skog	79,4 daa	Produktiv blandingskog. Kan brukes til ved.
Annet areal	94,5 daa	Våningshus fra 2002. Folgebolig fra 1974. Utleie fritidsbolig fra ca 1850, samt vedskjul, carport, garasje og naust. Ingen driftsbygninger på eiendommen. Veg, tun, strandlinje, uproduktiv skog og annen fastmark.

Verdien av eiendommen ble ved inngåelsen av opsjonsavtalen taksert til 9,8 mill. Eiendommen er ikke taksert etter retningslinjer for vurdering av priser på landbrukseiendom da eiendommen ikke har fulldyrket/overflatedyrket jord på 25 daa eller mer og eller 500 daa produktiv skog.

I revidert kommuneplan 2019-2035 er ca 100 daa av opsjonseiendommen omdisponert fra LNF formål til fritid og turisme.

Etter opsjonsavtalens punkt 2.2 har opsjonshaver rett til å erverve eiendommen frem til og med 31.12.2023. Men grunneier kunne likevel kreve at opsjonshaver innen 31.12.2017 tok stilling til om en ville utøve retten til å erverve eiendommen. I oktober 2017 ble det inngått en tilleggsavtale hvor denne retten for grunneier ble utsatt til 15.04.2020. Opsjonshaver betalte en opsjonspremie på kr. 200.000 til grunneier for denne utsettelsen. Ved kjøp etter 31.12.2019 regnes opsjonspremien ikke som en del av kjøpesummen. I januar 2020 avga grunneier en erklæring hvor hun erklærer at hun ikke vil kreve at opsjonshaver tar stilling til erverv før 01.07.2020.

Hovedavtalens punkt 6.1 har fastsatt kjøpesummen ved tiltredelsestidspunkter frem i tid etter en intervallstruktur hvor kjøpesummen øker jo lenger en venter med å utøve opsjonen.

Ved kjøp innen:	mill
31.12.2020	11,2
31.12.2021	11,6
31.12.2022	12,0
31.12.2023	12,5

Kjøpesummen kommer i tillegg til tidligere utbetalt opsjonspremie på kr 200.000. Ved tiltredelse av opsjon tilkommer også 2,5% i dokumentavgift. Det betyr at ved tiltredelse nå utgjør total kjøpesum kr 11.685.000. Det er i tillegg påløpt 0,9 mill på prosjektet i forbindelse med planlegging og utarbeidelse av forretningsplan etc.

Lauvvik er fremhevet som et prioritert satsingsområde i Reiselivstrategien for Nye Sandnes.

KONSESJON OG DRIVEPLIKT

Opsjonseiendommen er omfattet av konsesjonsplikt. Etter at revidert kommuneplan ble godkjent i bystyret i 2019 hvor ca 100 daa ble omdisponert fra LNF til fritid og turisme sendte Sandnes kommune søknad om

konsesjon for erverv av gnr 71 bnr 2 med tilhørende sameieandel. Sandnes kommune var inhabil til å behandle søknaden og Fylkesmannen behandlet derfor saken som førsteinstans.

Fylkesmannens sitt vedtak:

Fylkesmannen gir Sandnes Tomteselskap KF konsesjon for erverv av gnr. /bnr. 71/2 med tilhørende sameieandel som omsøkt.

Av Fylkesmannens vurdering i brev datert 03.01.2020 fremgikk følgende:

«Ervervar ønsker å utvikle reiseliv på eiendommen. Dette er også ein arealbruk som er i tråd med kommuneplanen sin arealdel innafør området som er satt av til næring. Fylkesmannen har derfor ikkje merknader til at kommunen v/tomteselskapet ervervar arealet som er planlagt til næring i arealdelen. Vi er derimot skeptisk til kommunalt erverv av den resterande delen av eiendommen på Lauvvik som er avsatt til LNF-område. Kommunen viser til at LNF- området vil kunne ha ein støttefunksjon til friluftsliv i tilknytning til det øvrige reiselivsområde. Vi vil i denne samaheng vise til at det er eit landbrukspolitisk mål at landbrukseiegedomar i størst mogleg grad bør eigast av fysiske personar som sjølv bur på og driv eiagedomar, jf. Ot.prp. nr. 79 s 66. Slik vi ser det skulle derfor LNF-arealet i eiagedomen på Lauvvik helst blitt seld vidare til ein aktiv landbrukseiegedom i nærområdet. Det ville, slik vi ser det, gitt ei betre driftsmessig løysing og meir i tråd med konsesjonslova sitt utgangspunkt om at landbrukseiegedomar skal vera i privat eige av bønder som driv sjølve. Når vi likevel ikkje har lagt avgjerande vekt på dette, er det fordi ressursgrunnlaget på LNF-arealet på Lauvvik er relativt avgrensa. Saka er også litt spesiell ettersom store delar av eiagedomen bli planlagt til anna bruk enn LNF i framtida. Det er uansett ein problemstilling som eventuelt må avklarast i seinare rullering av kommuneplan, konsesjonsvedtaket er ikkje meint å legge noko premiss for ei slik arealbruksvurdering».

Til spørsmål knyttet til sameieandelen i området ved Bynuten fremgår det følgende av Fylkesmannens vurdering:

«I konsesjonssøknaden står det at kommunen ser det som viktig å vere del av dette sameiget med tanke på at området omfattar større deler av friluftsområde og turstiar i Sandnes. Også i denne samanheng vil vi vise til at det er eit grunnleggande prinsipp i konsesjonslova at landbrukseiegedomar i størst mogleg grad bør eigast av fysiske personar som sjølv bur på og driv eiagedomar. Når det er sagt ser vi at saka er spesiell. Vi viser i den samanheng til at ressursgrunnlaget for landbruk er avgrensa på sameige-domen samstundes som det ligg føre streke friluftsiresser».

Til slutt fremgår det følgende av Fylkesmannens vurdering og konklusjon:

«Fylkesmannen har etter ei samla vurdering derfor kome til at det kan bli gitt konsesjon for at Sandnes kommune eig gnr./bnr. 71/2 med tilhørende sameieandel som omsøkt.

Jordbruksareala på eiegedomen (dyrka jord og innmarksbeite) skal drivast i tråd med driveplikta etter jordlova §8».

Driveplikten kan oppfylles på to måter, personlig oppfyllelse eller oppfyllelse ved bortleie. En av naboeiendommene har i mange år leid del av eiendommen gnr 71 bnr 2. Dersom Sandnes tomteselskap KF erverver eiendommen gnr 71 bnr 2 vil dette leieforholdet videreføres. Avtalen om leie hvor leietaker påtar seg å drifte jorda skal godkjennes av landbruksmyndighetene som i dette tilfelle vil være Fylkesmannen. Leieavtalen vil inngås med en leietid på 10 år med forbehold om at avtalen kan sies opp dersom den delen som er avsatt til næringsformål i kommuneplanen kommer til utbygging før de 10 årene er gått.

Sandnes tomteselskap KF vil også forestå utleie av bygningmassen på eiendommen. Inntekter fra utleie av jord og bygninger antas å dekke driftsutgiftene på eiendommen.

REISELIVSTRATEGI NYE SANDNES 2019 - 2030

Med bakgrunn i Prinsippdokumentet for Nye Sandnes, er det utarbeidet en Reiselivsstrategi for 2019-2030, som ble vedtatt av Sandnes bystyre 11.03.2019 og tilsvarende i Forsand kommunestyre. Strategien er bygd på prinsippene om bærekraftige reisemål. Bærekraft må ligge til grunn for og er en forutsetning for alt reiseliv i regionen. Strategien definerer hovedmålet med reiselivssatsingen slik:

- *å skape flere helårs arbeidsplasser,*
- *å øke verdiskapningen ved å holde turistene lengre i regionen,*
- *videreutvikling av natur, idrett- og kulturbaserte opplevelser*
- *gjøre produktene og opplevelsene mer tilgjengelige både fysisk og digitalt*

Kommunens rolle i reiselivssatsingen (kap 2) er definert, og omfatter blant annet å gi rammebetingelser og bidra til næringsutvikling.

Den 16.12.2019 behandlet kommunestyret sak om status i arbeidet med strategien og prioritering av prosjekter for 2020. Her fremgår det at prioritet i videre arbeid med Lauvvik er å søke etter samarbeidspartnere og investorer. Videre at det er opplevelser, aktivitet, overnatting og servering som er sentralt i utviklingen av Lauvvik. Kommunestyret vedtok at saker som krever finansiering utover budsjettet skal det fremmes egne saker om.

OVERORDNET INFRASTRUKTUR

Området på Lauvvik er ikke tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Et fullt utbygging vil kreve fremføring av vann og avløp samt forsterkning av energiforsyningen. Det er gjennomført et enkelt forprosjekt som anslår at kostnadene med fremføring av offentlig vann og avløp vil ligge i underkant av 25 mill.

Spørsmål knyttet til adkomst til og i området, krav til oppgradering av hovedveien mv. er forhold som ikke er utredet nå. Tilsvarende gjelder forholdet til avgrensning og størrelse av grønnstruktur i området samt kulturmiljøet. Slike forhold som følger av bestemmelsen i kommuneplanen vil måtte undersøkes og få sine avklaringer gjennom en fremtidig detaljregulering.

Lauvvikområdet vil mest sannsynlig få en trinnvis utbygging. Hvilke områder og funksjoner som etableres først, har betydning for omfang av infrastrukturtiltak og kostnadsnivået for disse.

MARKEDSPOTENSIAL OG SALG AV AREALENE

Ambisjonen er å utvikle Lauvvik til et reiselivsenter med fokus på Lysefjorden. Våren 2019 tok Sandnes tomteselskap KF initiativ til opprettelsen av en prosjektgruppe som skulle vurdere markedspotensialet og komme med anbefalinger for videreutvikling av Lauvvik som reiselivsdestinasjon. PwC ble engasjert til å lede arbeidet og utarbeide en forretningsplan samt en investorpresentasjon. Prosjektgruppen var sammensatt av representanter fra Lysefjorden Utvikling AS, Destinasjon Ryfylke, Region Stavanger, næringssjefen i Sandnes kommune og Forsand kommune i tillegg til ansatte i Sandnes tomteselskap KF. Flere mulige forretningsområder fremhevet som aktuelle. Det er et betydelig kundegrunnlag basert på gjennomgangstrafikken på Lauvvik. Etablering av en restaurant som stoppested for gjester på gjennomreise vurderes som godt konsept. Det har potensial for å bli et foretrukket spisested for gjester på utflukt i området med servering av tradisjonsmat og drikke i godt synlig restaurant fra RV 13 med «underveis markedet» som primær kundegruppe i tillegg til servering til overnattingsgjester. Et annet forretningsområde som ble fremhevet er etablering av utleiehytter, her etterspørselen og betalingsvilligheten god. Hytter bør ha et unikt uttrykk, høy komfort og fleksible løsninger for å kunne tilpasses ulike gjestebehov. Resultatene fra prosjektet peker for øvrig på at for å oppnå god lønnsomhet må investerings- og driftskostnadene holdes lave, etablering av er hytter et forretningsområde som møter disse kriteriene.

I rapporten fra arbeidet blir det også anbefalt å utvikle et aktivitetsprodukt for å øke antallet gjester som stopper og tilbringer tid i området. Dette kan være klatrepark da det har utviklet seg til å bli en populær aktivitet blant familier og unge. Klatreparken kan bygges med utgangspunkt i kvalitetene i Lysefjorden som destinasjon med gjenkjennelige elementer i miniatyr som Preikestolen, Kjeragbolten og Flørli. Lang sesong og høyt volum i sommermånedene kan gi lønnsomhet og skape overislingseffekter til restaurant og overnattingstilbud.

Sandnes tomteselskap KF startet markedsføringen av området i 2019 og har som ledd i dette hatt to annonser i Dagens næringsliv og Stavanger Aftenblad. Målgruppene har vært investorer og store reiselivsaktører. I den forbindelse er det strategisk viktig å tilre opsjonsarealet.

Sandnes tomteselskap KF planlegger i samarbeid med Plan å igangsette arbeidet med en stedsanalyse for området, denne vil danne et godt grunnlag både for videre mulighetsvurderinger av området og til fremtidig regulering. Det vil ikke bli igangsatt omfattende infrastrukturiltak eller større investeringer uten at det er oppnådd avtale med aktuelle investorer og eller reiselivsaktører som er i posisjon til å utvikle området, finansielt og innholdsmessig. Å utvikle Lauvvik til et bærekraftig fritids- og reiselivssenter vil kreve både bransjekunnskap og erfaring. Tomteforetaket og kommunens roller knytter seg til effektiv og målrettet tilrettelegging og nyttegjøring av stedskunnskapen i samarbeidene jf. Reiselivsstrategien.

I 2020 vil det også bli igangsatt et prosjekt som skal vurdere muligheten for å etablere ladestasjon for elektriske ferjer. Dette vil bygge opp om området som knutepunkt for trafikken i Høgsfjorden og Lysefjorden.

ANBEFALING

Utviklingen av Lauvvik som reiselivsmål er et langsiktig utviklingsprosjekt, og skiller seg vesentlig ut fra tradisjonelt tomtesalg som foretaket ellers arbeider med. Et bærekraftig reisemål på Lauvvik krever at både investorer og reiselivsaktører deltar. Arbeidet med å få frem avtaler med relevante utviklere vil ta tid, men med de rette interessentene på plass kan reisemålet bli realisert. Kjøp av denne aktuelle eiendommen regnes som et strategisk grep for å sikre fremtidig areal for en reiselivssatsing i Lysefjorden.

Full utbygging av med hotell, restaurant og øvrige aktiviteter vil kreve investeringer utover det man kan forventes å få inndecking for ved salg av tomter. De økonomiske konsekvensene knyttet til videre utvikling og salg er det nødvendig å arbeide videre med grunnlaget for frem mot kommende økonomiplan for innarbeidelse der.

Kjøp av opsjonseiendommen finansieres ved bruk av opptjent fri egenkapital i Sandnes tomteselskap KF.

Skulle det ikke lykkes å realisere reiselivssatsingen på Lauvvik, kan arealet ha et potensiale for landbasert sjørettet næringsaktivitet. Dette er også et satsningsområde i Nye Sandnes og definert som prioritert oppgave i eierstrategien til Sandnes tomteselskap KF. I tillegg har eiendommen verdi som friluftsområde og regional grøntstruktur, samt strandsone som er tilgjengelig for allmenheten.

Daglig leder tilrår styret i Sandnes tomteselskap KF å gjøre slikt vedtak:

FORLAG TIL VEDTAK:

1. Kommunestyret godkjenner at Sandnes Tomteselskap KF utøver opsjonen og kjøper eiendommen gnr 72 bnr 2 på Lauvvik i Sandnes kommune til avtalt kjøpesum på kr 11,2 mill med tillegg dokumentavgift.
2. Kommunestyret godkjenner at finansieringen av kjøpet skjer ved disponering av foretakets opptjente frie egenkapital.

Vedlegg 1: Brev fra fylkesmannen i Rogaland om godkjent konsesjon, av 03.01.2020

Vedlegg 2: Opsjonsavtalen med tilleggsavtaler og erklæring

Vedlegg 3: Saksprotokoll og saksfremlegg, Bsak 82/17

Vedlegg 4: Kart over området som viser opsjonseiendommen og kommunens eiendom.

7/20 Salg av tomt på Stangeland Næringspark.

Tomteselskapet inngikk i oktober 2018 avtale med eiendomsselskapet Stangeland Bygg AS der de fikk opsjon på kjøp av næringstomten I-7 på Stangeland. Tomten I-7 ligger rett sør for, og tilgrensende tomten de fra tidligere har kjøpt av STKF. Det er selskapet NPT Testing AS som holder til i lokalene på denne tomten (I-6). Opsjonsavtalen har en varighet på 3 år fra undertegning av avtale. Stangeland Bygg AS har meldt at de vil gjøre bruk av opsjonen, og det er inngått kjøpekontrakt på kr 7,7 mill.

Forslag til vedtak:

Styret tok saken om salg av tomt på Stangeland Næringspark til orientering.

8/12 Deltakelse i prosjekt Båndbyen.

I mars 2019 ble Båndbykonferansen avholdt i Sandnes rådhus. Konferansen hadde som mål å sette fokus utbyggingspotensialet langs dobbeltsporet mellom Skeiane stasjon i sør og Stavanger sentrum i nord. Det ble også utarbeidet en fysisk modell som synliggjorde utbyggingspotensialet, modellen stod utstilt i rådhuset i forbindelse med konferansen.

I ettertid har Kommunaldepartementet bevilget kr 750 000 til Rogaland Fylkeskommune til utarbeidelse av et forprosjekt om båndbyen. Det er etablert en styringsgruppe med representanter fra Rogaland Fylkeskommune, Sandnes kommune, Stavanger kommune, Stavanger Utvikling KF, UiS (smartcity), KAP Arkitekter, Grønn By og Sandnes tomteselskap KF. Hensikten med forprosjektet er å undersøke kvaliteter og muligheter i Båndbyen. Dobbeltsporet mellom Sandnes og Stavanger er en milliardinvestering som så langt har utløst lite byutvikling. Nå planlegges og bygges bussveien langs samme akse. Dette byområdet med de to bysentrene og området mellom har regionens største befolknings- og arbeidsplasskonsentrasjoner. Området er utpekt som prioritert utviklingsområde i regionalplanen og de to kommuneplanene. Det er derfor ønskelig å undersøke mer konkret status i området, hvilke muligheter som ligger for byutvikling, og hvordan en skal gå frem for å få en god realisering av denne.

Forprosjektet skal beskrive hva en båndbysatsing kan være; både organisatorisk, aktuelle partnere, mål og prioriteringer og arbeidsopplegg. Forprosjektet skal beskrive erfaringer fra tilsvarende byutviklingsprosjekt, Båndbyens attraktivitet, hvilke kvaliteter det er på lokalplan og hvordan den kan bidra til å øke attraktiviteten i regionen.

Målsetningen er at dette forprosjektet vil gi oss nyttig kunnskap om potensialet, muligheter og begrensninger knyttet til formålet om transformasjon og fortetting langs kollektivaksene. Prosjektet skal presenteres og slutføres i november 2020.

Forslag til vedtak:

Styret tok saken om deltakelse i Båndbyprosjektet til orientering.

9/20 Oppfølging av medarbeiderundersøkelsen.

Våren 2019 ble det gjennomført en medarbeiderundersøkelse i foretaket. 10 Faktor er det verktøyet som Sandnes kommune har valgt for gjennomføring og oppfølging. Undersøkelsen avdekket utfordringer knyttet til arbeidsmiljøet i foretaket. 10 - faktor modellen legger opp til langsiktig oppfølging i et 2 års perspektiv frem til neste undersøkelse. Oppfølging av undersøkelsen er gjennomført i nært samarbeid med verneombudet i foretaket.

Modellen anbefaler at man velger å prioritere to faktorer/fokusområder. Det er avholdt interne møter der de ansatte har pekt på to fokusområder som blir prioritert. De ansatte valgte faktorene som går på bruk av kompetanse og rolleklarhet. Vi må sikre at medarbeiderne opplever å få brukt egen jobbrelevant kompetanse på en god måte samt at forventningene til den jobben den enkelte skal gjøre er tydelig definert og kommunisert.

Vi har pekt på medarbeideroppfølging og prosjektgjennomføring som tiltak for å oppnå en økt medarbeidertilfredshet. I forlengelsen av dette er det satt opp en årsplan der medarbeidersamtaler, personalmøter og arbeid med internkontroll er tidfestet. Vi har besluttet at ved prosjektoppstart skal det gjennomføres en felles workshop hvor alle ansatte deltar. På denne måten får alle et større eierskap til prosjektet og vi sikrer at alle kompetansen «på huset» kommer med tidlig i prosjektet.

I forbindelse med medarbeideroppfølgingen har vi tatt i bruk kommunens verktøy Kompis, der loggføres medarbeidersamtalene, ansattes CV og utviklings- og kompetanseplaner. Vi planlegger også en fagtur hvor vi skal besøke relevante prosjekter. Dette tenker vi vil bidra til økt kompetanse og bedre samhold.

Forslag til vedtak:

Styret tok saken om oppfølging av medarbeiderundersøkelsen til orientering.

10/20 Rammeavtale Rådgivningstjenester.

Sandnes tomteselskap KF har fra 2012 hatt rammeavtaler med rådgivere (arkitekter og konsulenter) innen regulering og teknisk planlegging. Prinsippet har vært avtaleperiode på 2 år med mulighet for 1 + 1 års opsjon. Opsjonene har hele tiden vært benyttet, dvs. vi har hatt rammeavtale fra 2012-2016, og fra 2016-2020. Sistnevnte løper ut i midten av april, og vi legger opp til å inngå nye avtaler med start april d.å.

Åpen anbudskonkurranse er lyst ut med tilbudsfrist 2. mars. Som i gjeldende avtale legges opp til 3 kategorier:

- o Overordnet planlegging (analyser, områdereguleringer, innspill kommuneplan, mm.).
- o Detaljplanlegging (ordinære detaljplaner, mm.).
- o Teknisk planlegging (inkl. beskrivelser, og kalkyler).

Det legges opp til å inngå avtale med 1 leverandør pr. kategori, men det kan også bli aktuelt at samme leverandør får avtale på 2, eller også 3 kategorier.

Det er klare krav til kvalifisering, og tilbyderne konkurrerer på kvalitet (vektes 70 %) og timepriser for ulikt personell (vektes 30 %).

Det åpnes opp for at både selskaper der STKF har eierinteresser, og andre avdelinger/enheter i kommunen ved behov kan gjøre bruk av avtalen. Med dette som utgangspunkt er det antatt at avtalene har en samlet årlig verdi på ca. kr. 10 mill. pr år. STKF har rett, men ikke plikt til å benytte rammeavtalene. Det betyr at vi kan gjennomføre egne konkurranser der man finner det formålstjenlig.

Tomteselskapet har i tillegg rammeavtale på advokattjenester, og har anledning til å benytte avtaler på andre tjenester som er inngått i regi av Sandnes kommune. Dette gjelder f.eks. innen reklame og markedsføring.

Forslag til vedtak:

Styret tok saken om rammeavtale Rådgivningstjenester til orientering.

11/20 Status Havneparken.

Vi har mottatt fullt oppgjør for de to første tomtene som Kruse Smith Eiendom AS har kjøpt. På den første tomte FK1 har byggingen allerede startet. Det er et næringsbygg hvor Sandes kommune er største leietaker. Den andre tomten BFK2 er en boligtomt med plass til ca 70 leiligheter. Kruse Smith Eiendom AS ble nylig solgt til Solon Eiendom AS og selve selskapsoverdragelsen skal skje 1. april i år. Etter hva vi kjenner til vil Solon Eiendom satse offensivt på Havneparken og har som målsetning å komme i gang med markedsføring og bygging på tomten BFK2 i løpet av året.

Det blir en muntlig orientering om status drift SIAS på styremøte.

Forsalg til vedtak:

Styret tok saken om status Havneparken til orientering.

12/20 Sandnes Næringsareal as – Avvikling.

Selskapet Sandnes Øst Utvikling AS (SØU) ble opprinnelig etablert av aksjonærene Sandnes tomteselskap KF, og K2 Stavanger AS med hhv. 60 og 40 % av aksjene for å gjennomføre planlagt utbygging av et større boligfelt (ca. 170 enheter) på Sviland. SØU ferdigutviklet prosjektet (tekniske planer, mm.) og gjennomførte opparbeidelsen av vei, vann, avløp, og grøntanlegg og lekeplasser (privat grunneier hadde selv ansvaret for sin del av feltet – ca. 30 %).

Litt senere inngikk også selskapet opsjonsavtaler med berørte grunneiere i tilstøtende område avsatt til næringsformål i kommuneplanen. Det ble i regi av selskapet gjennomført en regulering av dette området til næringsformål. Det ble over tid også lagt ned et betydelig markedsarbeid, blant annet i form av tett dialog med en større aktør som var interessert i å etablere seg. Likevel førte ikke dette arbeidet til at det ble solgt tomter i næringsområdet. Aksjonæren K2 Stavanger AS meldte etter hvert interesse for å overta prosjektet, og det ble derfor inngått avtale om salg av næringsområdet på Sviland til K2.

Selskapet endret etter hvert navn til Sandnes Næringsareal AS (SNA). Bakgrunnen for dette var at man nå var i ferd med å se på muligheten for å engasjere seg i nye næringsområder lenger sør i kommunen (primært Foss Eikeland), og at vedtektene til SØU ikke åpnet opp for prosjekter utenfor bydelen Sviland. Siste revisjon av kommuneplanen (2019) åpner imidlertid ikke opp for utbygging i disse områdene.

Boligfeltet på Sviland er ferdig utbygd og overlevert. Garantitid er utløpt og forpliktelser er innfridd. Det er pt. Ingen åpenbare prosjekter for selskapet å engasjere seg i. Styret har derfor funnet det mest hensiktsmessig å anbefale at selskapet avvikles. Det tas sikte på å gjennomføre avviklingen i 2020. Det ligger til generalforsamlingen å beslutte avvikling.

Forslag til vedtak:

Styret tok saken om Sandnes Næringsareal as – Avvikling til orientering.

13/20 Bærheim Utvikling as - Avvikling.

Selskapet Bærheim utvikling AS ble stiftet sammen med Sola kommune i 2014. Sandnes tomteselskap KF hadde 60% aksjeandel og Sola kommune 40% aksjeandel. Opprettelsen av et felles utviklingselskap skjedde parallelt med at det ble vedtatt og gjennomført en grensejustering mellom Sandnes kommune og Sola kommune hvor Sola kommune overtok et areal på Bærheim fra Sandnes kommune. Selskapet hadde som formål å erverve arealer på Bærheim og få disse omdisponert fra LNF område til utbyggingsområde. Selskapet fikk opsjon på erverv av arealer med tre grunneiere, men lyktes ikke med strategien om å få arealene omdisponert til utbyggingsområde. Sola kommune har i prosessen med revisjon av kommuneplanen uttrykt at de har boligreserver for de neste 25 år og at det således var meget lite sannsynlig at arealene ville bli omdisponert. På bakgrunn av dette ble det i 2019 besluttet å avvikle selskapet. Prosessen med avvikling ble igangsatt og i desember og det er nå bekreftet av Brønnøysundregistrene at selskapet er slettet.

Forslag til vedtak:

Styret tok saken om avvikling av Bærheim utvikling AS til orientering.

14/20 Brattebø Gård as – Avvikling.

Brattebø Gård AS ble stiftet i 2009 av Sandnes tomteselskap KF 70 % og Block Watne AS 30 %. Det ble utviklet totalt 250 boenheter av type rekkehus og leiligheter. Området er fullt utbygd og selskapet har utført alle sine forpliktelser med rekkefølgekrav som rundkjøring og undergang under E 39. Selskapet hadde opsjon kjøp av ytterligere arealer på Brattebø, men det ville kreve en omdisponering fra LNF formål. Bystyret vedtok i arbeidet med kommuneplan at Sandnes skal ivareta og videreutvikle landbruk og naturgitte friluftskvaliteter kontra å tilrettelegge for bolig i dette området. Styret i selskapet vil anbefale at generalforsamlingen fatter vedtak om avvikling av selskapet i 2020.

Forslag til vedtak:

Styret tok saken om Brattebø Gård as - Avvikling til orientering.

15/20 Eventuelt.

