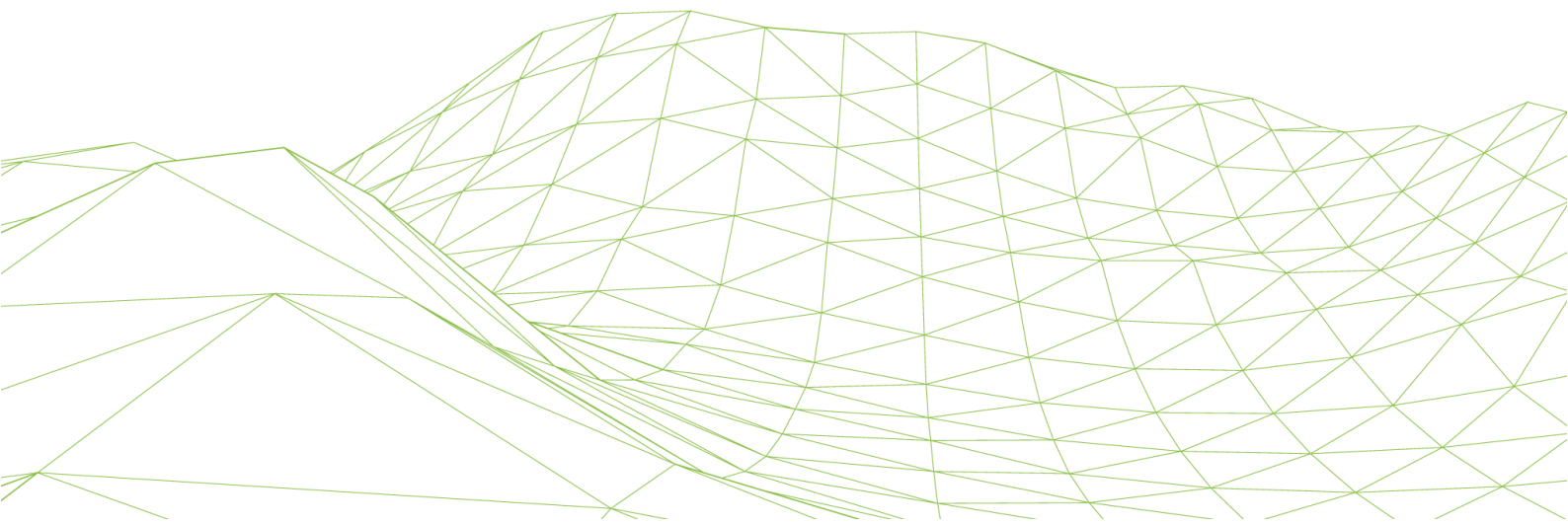




# Styremøte 17.03.2016

Sandnes tomteselskap KF



## 10/16 Regnskap og årsberetning 2015

## SANDNES TOMTESELSKAP KF

## RESULTATREGNSKAP

31.12.2015

	Noter	Regnskap 31.12.2015	Budsjett 2015	Regnskap 2014
<b>Driftsinntekt</b>				
Salgsinntekter	3	256 333 192	264 006 289	198 708 213
Annen driftsinntekt	3	7 202 516	3 000 000	3 608 840
<b>Sum driftsinntekt</b>		<b>263 535 708</b>	<b>267 006 289</b>	<b>202 317 053</b>
<b>Driftskostnad</b>				
Lønnskostnad	2	10 270 802	11 637 638	9 441 081
Kostnader solgte tomter		209 624 650	215 555 977	146 968 104
Tilbakeført avsetning forpliktelser				(22 000 000)
Avskrivninger	7	99 000		99 000
Annen driftskostnad		9 366 096	10 362 796	7 987 404
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>229 360 548</b>	<b>237 556 411</b>	<b>142 495 589</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>34 175 160</b>	<b>29 449 878</b>	<b>59 821 464</b>
<b>Finansposter</b>				
Renteinntekt		6 331 910	2 425 000	7 325 576
Utbytte				12 788 000
Gevinst v/salg aksjer	5	16 840 000		
Rentekostnad		5 240 813	6 425 000	6 178 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>17 931 097</b>	<b>(4 000 000)</b>	<b>13 935 576</b>
Utbytte/overføring Sandnes kommune		6 000 000		
Bruk av disposisjonsfond		(6 000 000)		
Aktivering av renter		(5 240 813)	6 425 000	(6 178 000)
		(5 240 813)	6 425 000	(6 178 000)
<b>Overskudd</b>		<b>57 347 070</b>	<b>31 874 878</b>	<b>79 935 040</b>

**SANDNES TOMTESELSKAP KF****Balanse 31.12 2015**

<b>EIENDELER</b>	<b>Noter</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Inventar, bil	7	501 388	600 388
Aksjer	8	37 330 454	34 272 341
Pensjonsmidler	12	600 575	1 186 752
Ansvarlige lån	9	8 764 628	2 700 000
Fordring Nord-Jæren Utvikling Sandnes AS			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>47 197 045</b>	<b>38 759 481</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Tomter	4	362 117 207	290 335 625
Kundefordringer		4 288 439	1 624 174
Andre fordringer	11	96 837 607	110 331 148
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	317 122 310	278 114 374
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>780 365 563</b>	<b>680 405 321</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>827 562 608</b>	<b>719 164 802</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD**

<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital		100 322 564	100 322 564
Opptjent egenkapital	14	363 793 653	312 446 583
<b>Sum egenkapital</b>		<b>464 116 217</b>	<b>412 769 147</b>
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Avsetninger		10 000 000	
Lån Sandnes havn KF	10	106 258 977	135 000 000
Ansvarlig lån Sandnes kommune	10	112 668 000	117 001 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>228 926 977</b>	<b>252 001 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		2 222 240	4 909 686
Skyldig skattetrekk, arbeidsgiveravgift, feriepenger		2 938 080	2 125 875
Gjeld Sandnes kommune, Havnen KF	10	12 768 200	8 653 200
Forskudd solgte tomter		17 210 000	18 635 000
Annen kortsiktig gjeld		99 380 894	20 070 894
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>134 519 414</b>	<b>54 394 655</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>827 562 608</b>	<b>719 164 802</b>

Sandnes, 17 mars 2016

Annelin Tangen  
StyrelederTore Martinsen  
Nestleder

Sofie Margrethe Selvikvåg

Jan Vøll

Astrid Sjørseike

Leiv Rune Mjøltnes

Torgeir Ravndal  
Daglig leder

## SANDNES TOMTESELSKAP KF

### Noter til regnskapet 2015

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

#### Driftsinntekter/kostnader

Inntektsføring ved salg av tomter skjer når både risiko og kontroll i hovedsak er overført til kunden. Inntektene anses opptjent ved inngåelse av gjensidig bindende kontrakt. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Kostnader regnskapsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

#### Omløpsmidler/kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

#### Anleggsmidler/langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående art. Nedskrivning blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være tilstede.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Tomter ment for videresalg

Tomtene er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost består kjøpspris med tillegg av direkte henførbare utviklingskostnader, inklusive finansieringskostnader.

**Note 2 Lønnskostnader**

Spesifikasjon av lønnskostnader

	2015	2014
Lønn	7 044 417	6 612 760
Arbeidsgiveravgift	1 200 219	1 163 982
Pensjonskostnader	1 433 006	1 090 657
Andre ytelser	249 999	247 999
Honorarer	343 160	325 683
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>10 270 802</b>	<b>9 441 081</b>

Ansatte	8
---------	---

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 322 392	83 160
Andre godtgjørelser	67 392	
Pensjonsutgifter	168 635	

Godtgjørelse til revisor kr. 74 063.

**Note 3 Salgsinntekter per virksomhetsområde**

	2015	2014
Næringstomter	79 920 106	75 288 098
Tomter til offentlige formål	39 916 897	493 955
Boligtomter	136 496 189	122 926 160
Andre inntekter	7 202 516	3 608 840
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>263 535 708</b>	<b>202 317 053</b>

**Note 4 Tomter**

	2015	2014
Boligtomter	185 692 253	141 420 827
Næringstomter	28 174 961	15 432 438
Tomter til offentlige formål	62 449 992	15 132 360
Tomt indre havn	93 000 000	125 550 000
Nedskrivning	-7 200 000	-7 200 000
<b>Sum tomter</b>	<b>362 117 207</b>	<b>290 335 625</b>

Tomtene er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Et prosjekt på Skaarlia er nedskrevet med kr 10,5 millioner til virkelig verdi. Det er i tillegg foretatt en generell nedskrivning av tomtene på kr 7 200 000.

Tomt i indre havn er overtatt fra Sandnes Havn KF. Verdien er verdsatt til markedspris på avtaletidspunktet. Eventuelle merverdier som fremkommer etter at alle tomter er solgt skal fordeles mellom selger (Sandnes Havn KF) med 60% og kjøper med 40%. Ved salg av delfelt er dekningsbidrag redusert med beregnet andel av eventuell gevinst som skal tilfalle Sandnes Havn KF.

#### Note 5 Gevinst ved salg av aksjer

Gevinst ved salg av aksjer kr 16,8 millioner gjelder salg av en 22 % andel i Hammaren Utvikling AS.

#### Note 6 Bundne bankinnskudd

Innestående på bank er kr 317 122 310. Av dette er kr 711 565 bundne skattetrekkmidler.

#### Note 7 Varige driftsmidler

	Inventar	Bil	Sum
Anskaffelseskost 1/1	730 131	261 375	991 506
Akk. avskrivninger	385 981	104 137	490 118
Balanseført verdi per 31.12.15	344 150	157 238	501 388
Årets avskrivninger	73 000	26 000	99 000
i %	10	10	

#### Note 8 Investeringer i tilknyttede selskaper

	Ervervet	Kontor	Eierandel
Kvelluren Næringseiendom AS	2005	Sandnes	34%
Sørbø Hove AS	2007	Sandnes	36%
Brattebø Gård AS	2009	Sandnes	70%
Kleivane utviklingsselskap AS	2011	Sandnes	64,5%
Sandnes Øst Utvikling AS	2011	Sandnes	60%
Nord Jæren Utviklingsselskap AS	2012	Sandnes	39,6%
Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS	2012	Sandnes	59,61%
Bærheim Utvikling AS	2014	Sandnes	60%
Austrått Utvikling AS	2014	Sandnes	6,68%
Bogafjell Vest Utvikling AS	2014	Sandnes	60%
Sandnes Byutvikling AS	2014	Sandnes	9,9%
Vagle Næringspark AS	2015	Sandnes	20%
Hammaren Utvikling AS	2015	Sandnes	78%
Vagle Posten AS	2015	Sandnes	20%
Vagle Login AS	2015	Sandnes	20%

Vagle Blå AS	2015	Sandnes	20%	
Vagle Grønn AS	2015	Sandnes	20%	
	Aksjekapital	Ant aksjer	Egenkapital 100%	Bokført verdi (kostpris)
Kvelluren Næringseiendom AS	100 000	1 000	3 947 310	1 670 000
Sørbø Hove AS	2 000 000	2 000	31 466 667	1 520 225
Brattebø Gård AS	100 000	100	2 297 382	105 000
Kleivane utviklingsselskap AS	5 000 000	5 000	25 304 782	12 900 000
Sandnes Øst Utvikling AS	1 000 000	1 000	4 444 914	1 800 000
Nord Jæren Utviklingsselskap AS	7 000 000	7 000	20 096 906	9 574 231
Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS	1 182 260	100 000	4 865 000	2 900 005
Bærheim Utvikling AS	300 000	300 000	489 701	600 000
Austrått Utvikling AS	1 820 000	910 000	7 603 133	607 880
Bogafjell Vest Utvikling AS	2 500 000	250	2 156 728	1 500 000
Sandnes Byutvikling AS	5 000 000	1 000	4 743 636	495 000
Vagle Næringspark AS	31 130	15 565	1 749 615	1 211 226
Hammaren Utvikling AS	3 000 000	3 000	2 863 749	2 340 000
Vagle Posten AS	217 125	217 125	-188 220	43 425
Vagle Login AS	173 370	173 370	-99 474	34 674
Vagle Blå AS	96 845	96 845	-60 153	19 369
Vagle Grønn AS	47 095	47 095	-23 940	9 419
Sum				37 330 454

\*Ruten Parkering AS er overført til kommunen og Vagle Næringspark AS er overført fra kommunen i 2015.

### Note 9 Ansvarlig lån

	2015	2014
Bærheim Utvikling AS	2 825 685	2 700 000
Austrått Utvikling AS	2 431 520	
Hammaren Utvikling AS	3 507 423	
Sum	<b>8 764 628</b>	2 700 000

Lån Bærheim Utvikling skal renteberegnes med NIBOR 3 måneder +2%. Lån Hammaren Utvikling AS renteberegnes med NIBOR 3 måneder +1,4%. Lån Austrått Utvikling AS skal ikke renteberegnes. Lånene skal stå tilbake for annen kreditorgjeld hos låntaker. (jfr. dekningsloven §9-7 nr. 2)

### Note 10 Mellomværende med Sandnes kommune og kommunale foretak

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld Sandnes kommune	12 768 200	7 737 200
Gjeld Sandnes Havn KF		916 000

#### Langsiktig gjeld

Ansvarlig lån Sandnes kommune	112 668 000	117 001 000
-------------------------------	-------------	-------------

Lån Sandnes Havn KF	106 258 979	135 000 000
---------------------	-------------	-------------

#### Ansvarlig lån Sandnes kommune

Ansvarlig lån 01/01-15	117 001 000
Avdrag	-4 333 000
Ansvarlig lån 31/12-15	112 668 000

Ansvarlig lån fra Sandnes kommune skal nedbetales over 30 år. Lånet renteberegnes etter 3 måneders NIBOR + marginpåslag på 3%.

#### Lån Sandnes Havn KF

	2015
Lån Sandnes Havn KF	135 000 000
Avdrag	-28 741 021
Ansvarlig lån 31/12-15	106 258 979

Lånet er oppstått ved overføringen av tomter fra Sandnes Havn KF. Lånet forrentes med 3 måneders NIBOR fra det tidspunkt del av tomt stilles til disposisjon og frem til betaling av det enkelte avdrag. Avdrag på lånet skal skje etter hvert og i samme takt som delfelter selges til sluttkjøper.

#### Note 11 Andre fordringer

Andre fordringer består i hovedsak av opptjente ikke fakturerte inntekter. Dette knytter seg til inngåtte bindende salgavtaler med hel eller delvis betalingsutsettelse. Skjøte overføres ikke før hele salgssummen er gjort opp.

#### Note 12 Avsetning for forpliktelser

Foretaket har en forpliktelse til å betale kr 10 millioner for en skoletomt i Skaarlia dersom det ikke blir noen utbygging på Gramstad.

#### Note 13 Pensjonsforpliktelse

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov.

Selskapet har pensjonsordning som omfatter i alt 10 personer. Ordningen gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Forpliktelsene er dekket gjennom den kommunale pensjonskassen.



	2015	2014
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	1 064 175	853 840
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	407 628	402 706
<b>Brutto pensjonskostnad</b>	<b>1 471 803</b>	<b>1 256 546</b>
Avkastning på pensjonsmidler	-397 603	-351 076
Adm kostnader	49 476	45 919
Arbeidsgiveravgift	158 438	134 146
Resultatføring av aktuarielt tap	489 667	236 494
Resultatføring av planendring		-1 277 773
Effekt av estimatendringer		
<b>Netto pensjonskostnader</b>	<b>1 771 781</b>	<b>44 256</b>

	2015	2014
Beregnet pensjonsforpliktelse per 31.12	16 711 516	12 334 943
Pensjonsmidler til markedsverdi	13 352 015	9 052 403
Arbeidsgiveravgift	473 690	462 838
Ikke resultatført aktuarielt tap inkl arb giv	-4 433 766	- 4 932 130
<b>Netto pensjonsmidler</b>	<b>-600 575</b>	<b>-1 186 752</b>

	2015	2014
Diskonteringsrente	2,50	2,30
Forventet lønnsvekst	2,50	2,75
Grunnbeløpets regulering	2,25	2,50
Pensjonsregulering	1,48	1,73
Forventet avkastning på fondsmidler	3,30	3,20

De aktuarmessige forutsetningene er basert på vanlige benyttede forutsetninger innen forsikring når det gjelder demografiske faktorer.

#### Note 14 Egenkapital

Opptjent egenkapital 1/1	kr	312 446 583
Overskudd 2015	kr	57 347 070
Bruk av disposisjonsfond	kr	-6 000 000
<b>Opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>kr</b>	<b>363 793 653</b>

## Note 15

## Kontantstrømoppstilling

	2015	2014
<b>Kontantstrøm for operasjonelle aktiviteter</b>		
Ordinært resultat	57 347 070	79 935 040
Ordinære avskrivninger	99 000	99 000
Økning (reduksjon) i varelager (tomter)	-71 781 582	24 870 205
Økning (reduksjon) i kundefordringer	-2 664 265	13 690 546
Reduksjon (økning) i andre fordringer	13 493 541	40 133 035
Reduksjon (økning) i leverandørgjeld	-2 687 446	167 709
Økning i kortsiktig gjeld,	82 812 205	7 303 105
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	76 618 523	<b>166 198 640</b>
Økning (reduksjon) langsiktige fordringer	- 6 064 628	-1 892 704
Økning aksjer	- 3 058 113	-3 802 880
Planendring pensjon tillagt egenkapital		1 277 773
Reduksjon langsiktig gjeld	-23 074 023	-26 333 000
Reduksjon (økning) pensjonsmidler	586 177	-1 147 294
Utbytte, overføring til kommunen	-6 000 000	
Netto kontantstrøm av finansieringsaktiviteter	<b>-37 610 587</b>	<b>-31 898 105</b>
Netto endring av kontanter	39 007 936	134 300 535
Kontanter ved periodens begynnelse	278 114 374	143 813 839
<b>Kontanter ved periodens slutt</b>	<b>317 122 310</b>	<b>143 813 839</b>

Årsresultat 2015 er kr 57,3 mill mot budsjett kr 31,9 mill

De største forskjellene mellom regnskap og budsjett fordeler seg på følgende områder totalt kr 25,4 mill:

- Sum salgsinntekter er kr 7,7 mill., lavere enn budsjett. Lavere salg av næringstomter utlignes av et noe større salg av offentlige tomter enn det som var budsjettet.
- Annen driftsinntekt er kr 4,2 mill høyere enn budsjett. Dette er variable inntekter og viderefakturering. Største delen er utleie av daglig leder til datterselskap og leieinntekter fra midlertidige bygg.
- Totalt dekningsbidrag solgte tomter er kr -1,8 mill lavere enn budsjett. (kr -7,7 mill salgsinntekt+ kr 5,9 mill kost solgte tomter)
- Selskapet har som opsjongiver en gevinst på kr 23 mill. Opsjonsavtalene er tiltrådt i 2015 og ikke 2016 slik vi anså fremdriften i reguleringsarbeidet og marked ved utarbeidelsen budsjett 2015. Det er tatt tap på en oppsagt opsjonsavtale med minus kr 3 mill. Det er kr 20 mill i redusert bidrag på næringstomter som ikke er blitt realisert i 2015. Tomtene er videreført i budsjett 2016. Offentlig tomter er det kr 10 mill i bidrag som er tatt med i 2015 men som opprinnelig ligger i 2016 budsjett. Det er også nedskrevet kr 10 mill i tomteverdi på offentlig tomt pga lavere salgsverdi enn kjøpspris. (+23-3-20+10-10)
- Lønn er kr 1,3 mill lavere enn budsjett. Reduksjonen skyldes null i lønnstillegg i 2015 mens i budsjett ligger det inne 4% økning. Det var også i budsjett lagt inn en økning på 1,5 årsverk. Det ble ansatt 1 årsverk med virkning fra mai 2015.
- Annen driftskostnad er kr 1 mill lavere enn budsjett. De største besparelser ligger på mindre bruk av konsulent og reklame.
- Finans er kr 20,5 mill bedre enn budsjett. Hvor på Kr 3,9 mill skyldes renteinntekter. Dette skyldes en større kontantbeholdning enn budsjettet. Og Kr 16,8 mill skyldes gevinst av nedsalg av aksjer i Hammeren Utvikling as.
- Utbytte kr 6 mill er jfr bystyrevedtak av 16.12.2014. Utbytte blir dekket via disposisjonsfond. Dvs via egenkapital og ikke over driften.
- Tidligere avsetninger knyttet til prisfall og tap på opsjonsavtaler på kr 7,2 mill er opprettholdt. I tillegg er det avsatt en resalgsrisiko på kr 3,4 mill knyttet til risiko ved tilbakekjøp av Næringstomter. Resalgsrisiko er fordelt på konkrete prosjekt og fremkommer ikke som generell avsetning tilsvarende de kr 7,2 mill.

	Regnskap (mill)	Budsjett (mill)	Avvik (mill)
Salgsinntekt	256,3	264,0	-7,7
Annen inntekt	7,2	3,0	+4,2
Lønn	10,3	11,6	+1,3
Kost solgte tomter	209,6	215,6	+5,9
Annen driftskostnad	9,4	10,4	+1,0
Renteinntekt	6,3	2,4	+3,9
Salg aksjer HU as	16,8	0	+16,8
Overskudd	57,3	31,9	+25,4

### Største endring i balanse 2015

#### Anleggsmidler:

Ansvarlige lån er økt med kr 6 mill. Dette skyldes 2 nye låneavtaler knyttet til Hammaren utvikling as kr 3,6 mill og Austrått utvikling as kr 2,4 mill

#### Langsiktig gjeld:

Delbetaling på lån til Sandnes Havn KF med kr 28,7,- Nedbetalingen følger oppgjørstidspunktene på delfeltene i Havneparken.

#### Kortsiktig gjeld:

Annen kortsiktig gjeld er økt med kr 79, 3 mill. Største endring her er bokført kontrakt på Sørbø Hove med kr 36 mill, avsetning gjenstående arbeider solgte prosjekt er kr 42 mill. Her utgjør Havneparken A4 og A5 hovedtyngden. Rest å betale for tomter blir ført som gjenstående arbeider.

Årsberetning 2015 Sandnes tomteselskap KF

Se vedlegg 1

## 11/16 Driftsrapport prosjekt

### AU06 i Skaarlaia – avlastningsboliger og barnehage

I kommuneplanen er det avsatt et område på ca 35 daa til offentlig formål.

Tomteselskapet har ansvaret for detaljregulering av feltet og skal selge byggeklare tomter til Sandnes Eiendomsselskap KF (avlastningsboliger) og Læringsverkstedet (barnehage).

#### Areal til småhus:

Tomteselskapet har stort fokus på å fremskaffe egnede tomter for småhus og har overfor Sandnes Eiendomsselskap KF spilt inn følgende områder som vi vurderer som egnet for formålet:

Varatunparken, Bogafjell ved pumpestasjon, Dybingen, Vatne, Sviland, Gramstad og Skårlia (Au06).

Etter vår vurdering er dette tilstrekkelig for å dekke kommunens behov for 18 boenheter. Sandnes eiendomsselskap KF har tatt imot innspillene og iverksatt prosess mot planavdelingen og byggesak for å få avklart om områdene er egnet til formålet.

Tomteselskapet har i tillegg startet regulering av et område på Brattebø for småhus. Planvarsel er kunngjort med høringsfrist 23. mars. Foreløpige vurderinger viser at det her kan bli plass for tre til fem småhus.



I tillegg arbeider vi med en kartlegging av kommunens eiendommer for å finne flere egnede områder for småhus.

#### Aase Gaard

Tomteselskapet ervervet en tomt på Aase Gaard hvor det ifølge reguleringsplanen kan bygges 12 spesialboliger for funksjonshemmede og 2 robuste boliger/småhus. Tomten er overlevert til Sandnes Eiendomsselskap KF som nå prosjekter boliger for funksjonshemmede.

#### Iglemyr – svømmehall

Tomteselskapet har ervervet området som skal disponeres til svømmehall og kirke. Sandnes Eiendomsselskap KF forestår selv detaljreguleringen og tomteselskapet har ansvar for teknisk planlegging og opparbeidelse av infrastruktur. Tomten skal selges ferdig opparbeidet til Sandnes Eiendomsselskap KF.

#### Figgjo skole

Tomteselskapet har opsjon på erverv av området som er avsatt til skole. Sandnes Eiendomsselskap KF forestår selv detaljreguleringen og tomteselskapet har ansvar for teknisk planlegging og opparbeidelse av infrastruktur. Tomten skal selges ferdig opparbeidet til Sandnes Eiendomsselskap KF.

### Salg av Skeianeområdet

Salgsprosessen vil starte når områdeplanen har vært oppe til første gangs behandling. På det tidspunkt vil også Sandnes eiendomsselskap KF ha kommet lenger i sine vurderinger av arealbehov for sentrum og kan forhåpentligvis kunne være mer konkret med hensyn til når eksisterende bygningsmasse i Håkon VII gate samt rådhuset vil kunne bli frigitt.

### Sandved

19 daa areal mellom gammel og ny R44, som har blitt aktuelt når den 132 kV høyspentlinjen skal bli lagt ned i bakken. For å finansiere arbeid med å ta ned høyspentlinje som går over område, vil ST utvikle område med 9 bolig tomter, samtidig som en opprettholder størstedelen av grønt drag med eksisterende leke og oppholdsplasser. Det er dialog med planavdeling, og en forventer at planen kommer opp til første gangs behandling i UBU før sommeren 2016. Bydelsutvalget ser positivt på at det er funnet en modell som gir muligheter for at høyspentlinjen blir tatt ned. Det er rådmann stab ved utbyggingsavdelingen som har bedt ST påta seg oppdraget med å dekke de økonomiske forpliktelser kommunen påtar seg gjennom avtalen med Lyse og utbyggere i område. ST har tatt ansvar for regulering og opparbeidelsen. ST skal få dekket sine utgifter som er 8,5. mill. i kostnad for nedlegging av selve høyspentledningen, samt øvrige kostnader i forbindelse med opparbeidelse og tiltak.

Med en første og andre gangs behandling vil en kunne forvente plan godkjent innen 2016.

### Hommersåk Ho14 > (Hommersand Utvikling AS)

Område ligger øst i Hommersåk.

Detaljplan ble godkjent februar 2016, og inneholder opptil 130 boenheter. En naboklage kan forskyve den «endelig godkjenning» til mai 2016. Naboklage anses ikke å gjøre endringer på planen, men heller en utsettelse.

De tekniske planer er igangsatt og forventes innlevert til bymiljø før sommeren 2016. Når den tekniske plan er godkjent vil vi vurdere å etablere et selskap med Øster Hus på

64/36 % hvorav ST har 64%. ST har tiltrådt alle avtalene som har vært til godkjenning i styremøte januar 2016.

ST har ytterligere opsjon på 20 daa (Ho17) som grenser opp til Ho14. ST har valgt å holde dette arealet utenfor i samarbeidet med ØH.

For å realisere det totale område kreves det et foreløpig kapitalbehov på ca. kr. 30 mill.

Dersom alt går etter planen kan det være mulig å starte anleggsdrift i slutten av 2016.

Skolekapasitet for område er satt til snitt på 20 pr år fra 2018.

Det vil bli tatt beslutning om oppstart av anlegget når en har fått inn priser fra entreprenører.

### Hommersåk H017

Område ligger øst i Hommersåk, og grenser opp til Ho14 i nordvest. Det er inngått opsjonsavtale med grunneier, som har vært styregodkjent. Tiltredelse og oppgjør er ved godkjent reguleringsplan.

Utbyggingsområde er på ca 20 daa, og vil kunne gi ca 60 boenheter. Asplan har laget en skisse som blir tatt opp på oppstartsmøte som ble bestilt 10 mars. Det er avklart med plan/trafikk at adkomst skal gå via etablert veg fra næringsområde.

En må kunne forvente godkjent detaljplan og teknisk plan i løpet av 2017, med en oppstart av anlegg på nyåret 2018.

*Magnar Eidsvåg*

### Frøylandsparken

Reguleringsplanen regner en med blir vedtatt i bystyret den 10. mars etter enstemmig innstilling av UBU.

Reguleringsplanen er utarbeidet i samarbeid mellom ST og ØH. Planen er todelt med adkomst til regulert skoletomt i Trekanten, som er ST sin oppgave, og en boligdel med 63 (ØH) + 12 nye boliger. Deler av adkomstveien er felles med boligområdet. Utenom planområdet, som rekkefølgekrav til boligområdet, er det krav om opparbeidelse av en kvartalslekeplass og utbedring av krysset Hommersåkveien x Eskemyrveien. Planen innebærer også stenging av 5 direkte utkjøringer til Hommersåkveien, samt adkomst til to boliger, nord for planområdet, med midlertidig adkomst fra Hommersåkveien.

Samarbeidet mellom STS og ØH er nedfelt i en hovedavtale som har to faser, utarbeidelse av reguleringsplan og oppfølging av godkjent regulering. Dersom partene etter godkjent detaljregulering finner økonomisk og teknisk grunnlag for utbygging av felles infrastruktur, forutsettes inngått intern utbyggingsavtale mellom partene med basis i nærmere spesifiserte hovedvilkår.

Hovedavtalen ble signert i februar 2014. Det har fra dag en av vært fokus hos ØH på framdrift og det er gjort en rekke avtaler og forberedelser i den sammenheng for å komme i gang med utbygging raskt etter vedtatt reguleringsplan. I hovedavtalen er inntatt følgende om framdrift:

Det avklares tidspunkt for oppstart og antatt byggetid. Tidsangivelsene skal anses veiledende dersom ikke annet er fastsatt. Etter godkjent detaljregulering kan hver av partene igangsette arbeidene selv om den annen ønsker å utsette prosjektet. Den andre er da forpliktet til å inngå refusjonsavtale basert på prinsippene i denne kontrakt.

Opprinnelig var det ØH som hadde sterkt fokus på rask igangsetting. For ST har ikke oppstart hatt samme fokus, men behovet for et formelt grunnlag for å bygge adkomstvei til skoletomta, noe som krever detaljreguleringsplan og tilgang til nødvendig areal og da helst via frivillige grunneieravtaler.

Situasjonen har nå endret seg for ØH. Signalene derfra er tydelig på at de ikke kommer til å starte opparbeiding i 2016. Hvor vidt de for sin del vil tiltre opsjonsavtalene er usikkert. Noen av avtalene er i tilknytning til felles adkomstvei.

Signalene fra ST har alltid vært at prosjektet med adkomstveien ønsket bygget og da sammen med ØH. Spørsmålet som nå reiser seg er hva ST gjør dersom ØH nå «trekker seg». Prinsipielt er det 3 alternativ:

1. ST «overtar» ØH sin rolle og tar sikte på gjennomføre prosjektet med nødvendig infrastruktur for adkomstvei, boliger og rekkefølgekrav.
2. ST sier seg fornøyd med å få vedtatt detaljregulering og går ikke videre før bestilling kommer fra kommunen.
3. ST fører arbeidet videre for å bygge adkomstvei. Her er et evt. minimum å gjennomføre de nødvendige grunneieravtaler for felles infrastruktur.

Alternativ 1 kan ikke tilrås. Boligprosjektet er utviklet av ØH som også vil ha ansvar for oppfølging ut over det rent anleggstekniske. Alternativet medfører en økonomisk involvering i størrelsesorden 40 - 50 mill kr., og markedssituasjonen er den samme for ST og ØH.

Alternativ 2 kan ikke tilrås. En bør som et minimum følge opp detaljreguleringsplanen slik at senere gjennomføring av adkomstvei ikke blir mer komplisert enn nødvendig.

Alternativ 3 tilrås. En bør, som et minimum, følge opp med nødvendige grunneieravtaler med tanke på bygging av felles infrastruktur og bygging av adkomstvei i nær framtid. Dette vil gjøre det enklere å følge opp boligdelen med de positive tiltak dette innebærer. Alternativet medfører en kostnader for infrastruktur rundt 5 mill kr hvorav ca 1 mill kr skal refunderes av andre part iht hovedavtalen.

Administrasjonen går videre med alt. 3

Skoletomta i Trekanten blir da byggeklar som har vært vår hovedstrategi hele planleggingsperioden. Skulle det på et tidspunkt senere vise seg at det ikke blir behov for skole kan tomta bli regulert til bolig formål.

*Jan Bekkeheien*

### Stangeland FKI-1

Av de 10 næringstomtene i feltet er 6 under bygging eller innflyttet. 3 er i planleggingsfase og har ikke startet bygging, mens tomtene som opprinnelig var solgt og ble kjøpt tilbake, fortsatt ligger ute for salg med samme prisnivå som tidligere.



Ellers gjenstår 2 år av det kontraktsfestede vedlikeholdet med entreprenør.

### Stangeland KA-1

Detaljreguleringsplanen ble vedtatt før jul, og det pågår nå forhandlinger om utbyggingsavtale for området. Det skal i utgangspunktet ikke foretas opparbeidelse av teknisk anlegg da området allerede har etablert adkomst. Det foreligger imidlertid rekkefølgekrav i reguleringsplanen som medfører omlegging av veiadkomst mot Soma gravlund/Fredheim Arena. I stedet for at tomteselskapet skal forestå utførelsen av disse rekkefølgekravene, foreslås i utbyggingsavtalen en løsning der tomteselskapet betaler et økonomisk engangsbidrag til kommunen, som da vil forestå disse arbeidene. Av de 2 tomtene planen legger opp til, er det fortsatt bare den ene som er solgt. Den andre ligger ute for salg hos megler (Em1) sammen med tomten i FKI-1.

### Foss Eikeland

Det arbeides med salg, men det er ikke solgt nye tomter siden en tid før jul. Tomteselskapet sin andel i arealet som ble kjøpt fra Statskog, samt en egen tomt på 4 dekar ligger ute for salg. I tillegg består tomteselskapet sitt prosjekt av arealene som i dag benyttes av ridesenteret. For sistnevnte må en relokalisering av ridesenteret være på plass før videre utvikling og salg kan skje.

Det er inngått egne kontrakter med entreprenør for både opparbeidelse av kommunalteknisk anlegg og tomtetekniske arbeider. Konsulenter og entreprenør fakturerer til tomteselskapet og samarbeidspartneren Ull AS etter på forhånd avtalt fordelingsfaktor. Opparbeidelse av teknisk anlegg og tomteareal for del 2 nærmer seg ferdig. Grunnet nye krav til overvannshåndtering, samt at det er påtruffet fjell i grunnen, vil det påløpe noen tilleggskostnader, men disse er innenfor budsjettet.

### Hesthammer

Prosjektet legger til rette for i overkant av 30 dekar nytt næringsareal på Hommersåk. Området er profilert både redaksjonelt og via annonser i Stavanger Aftenblad. Det blir fokusert på rimelige tomter som kan tilpasses kjøpers ønsker og behov, kortreiste arbeidsplasser, båtforbindelse til Stavanger og bussforbindelse til Sandnes. Det er allerede registrert henvendelser i kjølvannet av disse oppslagene.

Forslag til detaljreguleringsplan vil bli innsendt til kommunen ved påsketider. Det forventes at godkjent plan vil foreligge i løpet av året, slik at det kan åpnes opp for bygging i 2017. Fram til oppstart opparbeidelse vil prosjektet være belastet med relativt begrensede kostnader. Det vurderes i tillegg å planlegge ut fra etappevis opparbeidelse for å begrense påløpte kostnader. I kalkylen er lagt til grunn et kostnadsnivå for opparbeidelse tilsvarende Stangeland. Med dette som utgangspunkt, samt hittil påløpte kostnader, er man innenfor budsjettet.

## Lauvik

Opsjonshaver BR Industrier har startet reguleringsarbeidet. Iht. avtalen skal BRI både forestå og bekoste planarbeidet. Tomteselskapet skal bidra med en deltaker i prosjektarbeidet. Det har vært avholdt innledende møter med både kommunen og fylkesmannen. Det er foreløpig positive signaler fra begge parter, og det regnes med at oppstart i planarbeidet vil bli varslet med det første.

## Trekanten B3, Hommersåk

Prosjektet som utføres i samarbeid med Fjogstad Hus (FH) er kommet godt i gang. Opparbeidelse av teknisk anlegg er prosjektert og utføres av FH. Kostnader blir viderefakturert ST, som i neste omgang vil få disse dekket gjennom refusjon til eiendommer som får fordel av anlegget.

Før oppstart ble alle refusjonspliktige eiendommer formelt varslet. Når anlegget er utført og overlevert kommunen, vil refusjonskravene til den enkelte forfalle, enten når de deler fra tomter, eller setter i gang bygging.

## Lurabyen

Tomteselskapet ivaretar grunneirollen for eiendommene der Sandnes kommune er hjemmelshaver. Dette gjelder i hovedsak arealer som tidligere har vært i bruk til vei, bekk og grønt. Det har over noe tid vært forhandlinger med de andre grunneierne i området. Det er nå inngått avtale med utbygger Lurabyen Eiendom AS som gjelder 2 av de 4 delfeltene området består av. Man har dermed fått etablert et prisnivå på både utbyggingsareal, og en strøkspris for andre arealer (i prinsippet vei- og grøntarealer). Oppgjør skjer ved fradeling av de aktuelle arealene. Utbyggingen av det første delfeltet er kommet godt i gang. Dette skal inneholde både butikker, leiligheter og BOAS. Det er foreløpig ikke igangsatt utbygging av de andre delfeltene.

## Oppdrag fra Rådmannen: Ruten

Det er stort fokus på framdrift. Slik det nå ser ut vil følgende milepæler bli sentrale:

- Sak om lønnsomhet for alternativet p-anlegg under bakken fremmes som sak i formannskapet 11. april.
- Sak om finansiering og lønnsomhet (gjennomførbarhet) til formannskapet senest 09.05.16.
- Områdereguleringsplanen skal førstegangsbehandles i UBU i juni.

Det blir mer og mer tydelig at det er nødvendig å se utover plangrensene for selve Ruten-området i forhold til bussvei, kollektiv og trafikkløsning i indre del av sentrum. Dette arbeidet vil dermed også bli et viktig bidrag til kommende revisjon av sentrumsplanen. Det er nå sikret deltakelse fra både fylkeskommunen, Statens vegvesen og Kolumbus i denne delen av arbeidet.

Tomteselskapet har i samarbeid med Pwc utarbeidet en økonomimodell der hensikten er å simulere sannsynlige inntekter ved salg av byggbar grunn for ulike scenarier. Dette skal bidra til å belyse hvordan utbyggingen kan finansieres, og dermed bli gjennomførbar.

Prosjektrelaterte kostnader blir gjort opp ved kostnadsdekning fra kommunen ved salg av byggbar grunn.

*Martin Eskeland*

## Varatunparken

I forbindelse med kommuneplan 2015-2030 ble det i kommuneplankomiteen fattet vedtak om at ca 85 dekar av totalt 160 dekar av Varatunparken kan vurderes omdisponert til utbygging. Grøntområdet i bydelen er viktig, og Sandnes tomteselskap KF har gjennomført en begrenset plan- og arkitektkonkurranse for å vise at det er mulig å bygge ut deler av Varatunparken uten at det går på bekostning av gode sammenhengende grøntområder. Juryen har fattet sin beslutning, og offentliggjøring av vinnerbidraget skjer 18.03.2016.

Sandnes tomteselskap er nå i dialog med planmyndigheten for å avklare videre prosess, og vi jobber med å få avklare om det er mulig å få starte arbeidet med områderegulering før revidert kommuneplan er ferdig i 2019.

Pr. dags dato holder vi oss innenfor kostnadsrammen.

Sandnes tomteselskap har ønske om å stifte et eget selskap, Varatunparken Utvikling AS, som skal ha som formål å utvikle Varatunparken til utbyggingsformål, fortrinnsvis i tråd med de forslag som fremkommer etter arkitektkonkurransen. Selskapene som inviteres til å delta vil velges ut basert på følgende kriterier:

1. Størrelse på selskapet (nasjonalt og i forhold til lokal tilstedeværelse). Deltakere må på konsernnivå ha en gjennomsnittlig omsetning siste tre år på mer enn 300 MNOK med et positivt resultat etter skatt.
2. Teknisk kompetanse (erfaring fra større utviklings- og utbyggingsprosjekter for boligformål, fortrinnsvis erfaring fra større utbygginger i samarbeid med andre aktører)
3. Kapasitet til deltakelse, bidrag og gjennomføring (både i utviklings- og utbyggingsfasen)
4. Finansiell soliditet
5. Samarbeidsevne og –erfaring

Sandnes tomteselskap har som intensjon å ha en eierandel på ca. 40%, og at de deltakende selskapene har en eierandel på 15-20% hver. Overordnet modell for utvikling og utbygging er at selskapet skal stå for reguleringsarbeid og opparbeidelse av overordnet infrastruktur. Foreløpig er det 6 selskaper som har bekreftet interesse. Invitasjon sendes ut etter påske

### Skeiane-området (oppdrag fra rådmannen)

Plandokumentene var ferdigstilt i oktober 2015, og saken har ligget hos Plan for saksbehandling. Siste informasjon er at Plan jobber for at områdeplanen skal til første gangs behandling i UBU 13.04.16. I planforslaget er det knyttet vern til eldste del av rådhuset, deler av SR-Bankbygget og Høylands sparebank. Byantikvaren har deltatt i disse drøftingene.

Sandnes tomteselskap samarbeider med Plan om informasjonsmøte 06.04.2016. Naboer, politikere i UBU og ung ordfører blir invitert. Målet med møtet er å gi god informasjon om bakgrunnen for valgene som er gjort i utarbeidelsen av plandokumentene, før saken sendes til offentlig ettersyn.

Områdeplanen forventes ferdigbehandlet i løpet av 2016.

Sandnes tomteselskap planlegger avhending av kommunen sine eiendommer innenfor planområdet, og koordineres med behandlingen av områdeplanen. Størrelse på utbyggingsområder og utbyggingstakt blir vurdert opp mot salgstidspunkt for å treffe markedet best mulig.

Prosjektrelaterte kostnader blir gjort opp ved kostnadsdekning fra Sandnes kommune ved salg av eiendommene.

### Sørbøhagane

#### Sørbøhagane B04

Alle tomtene som Sandnes tomteselskap KF har kjøpt er solgt og oppgjort.

Opparbeidelse av lekeplasser og gjenstående gangvei koordineres med Jadarhus som er i full gang med byggearbeidene på seniorblokka. Antatt ferdigstillelse våren 2017.

Forventende kostnader i 2016 er i henhold til opprinnelig kalkyle.

#### Sørbøhagane B09, B10 og B13

Alle tomtene som Sandnes tomteselskap KF har kjøpt er solgt (64 enheter). Det forventes oppgjør for de 5 siste eneboligtomter innen utgangen av mars 2016.

Opparbeidelsen av vei, vann og avløp er i full gang, og hele feltet skal overleveres til Sandnes kommune senest uke 20 2016.

Forventende kostnader i 2016 er i henhold til opprinnelig kalkyle.

#### Sørbøhagane HUP1

Det pågår dialog med potensielle utbyggere.

Detaljplanen er sendt kommunen for saksbehandling. Dato for første gangs behandling er ikke satt. I innsendt planforslag er det avsatt arealer til forretning/kontor, kirke, BOAS og totalt 132 boliger. 114

boliger er fordelt på 7 bygg. Planen legger til rette for trinnvis utbygging, og mulighet for at ulike modeller kan velges ved salg.

Sandnes tomteselskap forestår oppgjør av tomtene senest 15.01.2018, eller tidligere hvis Sandnes tomteselskap starter opparbeidelse av teknisk infrastruktur.

Det vurderes ulike modeller for salg av utbyggingsområdet på HUP1. Både prosjektkonkurranser, salg til en utbygger og salg av delfelt til flere utbyggere vil bli vurdert.

Kjøpskontrakten som er inngått med Sørbø Hove AS er balanseført.

### Sørbøhagane B01/B03

Sandnes tomteselskap deltar i prosjektgruppen til Sørbø Hove AS som har ansvar for å forestå regulering av to områder innenfor Sørbø Hove. Ved godkjent regulering kjøper Sandnes tomteselskap KF tomter i tråd med aksjonæravtalen.

Arbeid med detaljreguleringsplanen pågår for fullt. I konseptet ligger det pr. dags dato inne ca. 230 leiligheter i punkthus og ca. 40 rekkehus. Antatt behandling av detaljreguleringsplanen er sommeren 2016. Fordeling mellom selskapene er ikke foretatt.

Sørbø Hove AS forventer at salget av tomter på B01-B03 til aksjonærene skjer fra 2018-2021.

Det vises til regnskapsrapport pr. 31.12.2015 for nøkkeltall, Sørbø Hove AS.

*Mona Stangborli*

### Prosjektkonkurranser

I prosjektkonkurranser hvor boligene er lagt ut for salg har utbyggerne solgt bra i konkurranser som er vunnet etter sommeren 2015.

Følgende prosjekter kan det gjennomføres konkurranser i 2016.

Prosjekt	Boligtype	Antall
<b>Kleivane B5</b>	Rekkehus	18
<b>Kleivane B5</b>	Leiligheter	8
<b>Maulandsveien</b>	Leiligheter	24
<b>Bogafjell G5</b>	Rekkehus	12
<b>Kleivane B7</b>	Rekkehus	31
<b>Sørbø Hup</b>	Leiligheter	30
<b>Enkelttomter rest.</b>	Eneboliger	4

### Marked

Utbyggerne har etter nyttår solgt bra med rekkehus og eneboliger, mens leilighetssalget er stoppet opp.

I prosjektkonkurranser gjennomført 2 halvår 2015 er tomteprisene og boligene tilpasset dagens marked. Det er også god interesse fra utbyggerne til nye konkurranser. Den siste som ble lyst ut var 18 rekkehus/eneboliger på Kleivane og her møtte 16 utbyggere og 8 søkte om å delta i konkurransen.

Utfordringene i markedet har vi kjent til en tid. Det som nå kommer i tillegg er at bankene er veldig restriktive med prosjektlån. Egenkapitalkrav er økt og for noen utbyggere er dette veldig krevende.

For å få gjennomført gode prosjektkonkurranser må vi derfor tilpasse tomtepriser og betalingsbetingelser slik at risiko for utbygger reduseres. Dette gir igjen enklere prosjektfinansiering og flere boliger ut for salg.

Som nevnt ovenfor er det store utfordringer å selge leiligheter. På Kleivane ble det i høst lagt ut 16 leiligheter for salg. Kun en er solgt og utbygger sitter med en betydelig risiko. I slike saker må vi vurdere om vi kan finne andre løsninger. Boligsosial etterlyser profesjonelle utleierytter for å slippe å leie en og en bolig av privatpersoner. Når leilighetene er lagt ut for salg og det ikke er interessenter til å kjøpe disse, kan utbygger leie ut disse. Leilighetene kan da selges når markedet for disse er kommet tilbake. Ut fra min vurdering er ikke dette i strid med retningslinjene våre.

Utviklingen av prosjektkonkurransesmodellen er under konstant utvikling, for best mulig å tilpasse oss utviklingen i markedet. I årene som kommer vil det bli en vesentlig endring i produktmixen. Flere områder vil få økt krav til tetthet og derved blokkbebyggelse.

Konsekvensen av dette er at noen av utbyggerne som er med i dag, ikke er kvalifisert til denne bebyggelsen og at nye større utbyggere må inviteres til å delta. Andre samarbeidsformer med utbyggere må også utredes, så som videreutvikling av seniorkonsept – utleieboliger - ungdomsboliger – kombinasjon konkurranse og fritt salg osv. Mulighetene er mange.

*Åge Kolstø*

### Rammeavtale areal- og teknisk planlegging

Tomteselskapet inngikk første gang rammeavtaler med leverandører for areal- og teknisk planlegging i 2012. Avtalene hadde en varighet på 2 år, med tillegg av 1 + 1 år opsjon. Det ble etter hvert besluttet å benytte seg av de 2 årene opsjon, slik at disse avtalene løper ut i mars d.å.

Tilbudskonkurranse for nye rammeavtaler ble utlyst før jul. Tilbudsfrist gikk ut 25. januar. Det ble mottatt 19 tilbud. Gjennomgang og evaluering startet umiddelbart etter innleveringsfrist. Evalueringen er en relativt omfattende prosess der hvert tilbud gjennomgås i forhold til både kvalifikasjonskrav og tildelingskriterier. Nye avtaler ventes inngått i uke 11.

Kommunens avdeling Anskaffelser bistår med både kapasitet og faglig kompetanse i denne prosessen.

## HMS

Det er innført en ny avviks-portal. Denne er gjennomgått, og er enkel å bruke. Her kan alle typer avvik registreres, alt fra avvik innen HMS til avvik i kvalitet og økonomi.

## Fokusområder 2015-2019

Fokusområde : Utvikling av nærings- og transformasjonsområder; Laila Haugland.

### Målsetning:

- Sandnes tomteselskap skal engasjere seg i utvikling av konsernets prioriterte strategiske prosjekter i by- og sentrumsutviklingen.
- Områder langs høyverdig kollektivtrasse (Bussvei 2020 og jernbane) skal prioriteres
  - Lura, Vibemyr, Norestraen, Ruten, Skippergata, Vatnekrossen, Skeiane og Ganddal stasjon er aktuelle områder.
- Sandnes tomteselskap skal bidra til at Sandnes oppfattes som en attraktiv næringsadresse.
- I Sandnes kommune skal næringstomter være «hyllevare», vi skal ha tilgjengelig attraktive tomter for:
  - Areakrevende virksomheter
  - Kombinasjonsvirksomheter, tomter til industri og lager i kombinasjon
  - Arbeidsplassintensive virksomheter
  - Servicebedrifter
  - Kontor
  - Handel, tomter til handel som ikke passer i sentrumskjernen er det stor mangel på, herunder byggevare, bilforretning, møbel mm.

En nøkkelfaktor for å lykkes med transformasjonsprosjekter er at vi ledige næringsareal å tilby slik at vi kan flytte på virksomheter.

### **Fokusområdet for perioden frem 2016 til 2019.**

- Arbeide for at Havneparken blir realisert og utbygd i tråd med planene.
- Ruten
  - Utvikle området til å bli et attraktivt kollektivknutepunkt som forsterker Sandnes kommune sin posisjon som attraktiv næringsadresse.
  - Områdeplan er under utarbeidelse.

- Tomteselskapet arbeider for at det i områdeplanen avsettes noe areal til kontorformål. Vi vurderer Ruten som det mest attraktive område i kommunen for kontorvirksomheter og ønsker å ta opp konkurransen med Hinna Park, Paradis og Stavanger sentrum. Det bør settes av areal til kommunens eget behov for kontorarbeidsplasser i tillegg til at vi bør søke å få en annen større virksomhet til å anlegge sitt hovedkontor på Ruten.
- Skeianeområdet:
  - Få godkjent områdeplan
  - Selge alle eiendommer med utviklingspotensial
- Område mellom Foss Eikeland og Bråstein
  - Arbeide for at områdene langs ny veitrasse blir omdisponert til næringsareal i neste rullering av kommuneplan
- Stangeland
  - Arbeide aktivt for å få solgt de to siste tomtene
- Hetshammer næringsområde
  - Få godkjent detaljplan og starte salg av næringstomter
- Varatun
  - Arbeide aktivt for å få deler av området disponert til boligformål samtidig som det foretas en oppgradering av grøntområdet. Det er avholdt arkitektkonkurranse med det formål å vise hvordan dette kan disponeres/utformes på en optimal måte.
- Vatnekrossen
  - Tomteselskapet vil ta en aktiv rolle ved utvikling av dette området gjennom selskapet Nord - Jæren utvikling Sandnes AS
- Generelt arbeide for at flere egnede områder blir omdisponert til næringsformål i kommuneplanen, særlig fokus på tomter til handelsvirksomheter som ikke passer i sentrumskjernen
- Aktivt markedsføre Sandnes som attraktiv næringsadresse
- Videreføre arbeidet med:
  - Sandneslauget
  - Isandnes.no
  - Tour the fjords



- Blink festivalen
- Aktivt markedsføre tomter som er klare for salg

#### Fokusområde: Tomteakademiet – Magnar Eidsvåg

Selskapet er opptatt av å opprettholde og videreutvikle et høyt faglig nivå, og ved å bruke Tomteakademiet vil en heve kompetansenivået hos ansatte og samarbeidspartnere samtidig som det bidrar til positivt nettverksbygging.

Denne vår har vi lagt opp til 3 kurs:

- Februar. Prosjekteringsarbeid med Lyse,
- Mars. Overvann et samarbeid med bymiljø og Storm Aqua
- April. Ny plan og bygningslov et samarbeid med byggesak.

Det arbeides med flere interessante tema for høsten som vil bli kunngjort senere.

#### Fokusområde: Akkvisisjon – Magnar Eidsvåg

Det er laget en detaljert og god oversikt over de potensielle områdene for fremtidig utbygging i kommunen. En velger å være på offensiven med å få tak i tomter til bolig, næring og offentlig, i tillegg til at en søker samarbeidsmodeller for større områder med andre utbyggere. En arbeider også for å få utnyttet allerede etablerte næringsområder, samt finne nye potensielle områder som kan søkes inn i ny kommuneplan for 2019.

#### Fokusområde: Martin Eskeland

Skal se nærmere på 2 hovedområder:

1. Erfaringstall/kalkyler: Mål om å utvikle forbedrede erfaringstall for å høyne presisjonsnivået i kalkyler av nye prosjekter. Metode: Utarbeide modell for å hente inn erfaringstall fra slutførte prosjekter med nødvendig detaljeringsgrad.
2. Anskaffelser/avtaler: Mål om å sikre beste betingelser, særlig rettet mot større entreprenøroppdrag. Mål om reduksjon i kostnader gjennom fokus på beskrivelser, kvalitet (f.eks. utstyr i grøntanlegg), massehåndtering, samordning av prosjekter.

#### Fokusområde: Effektive planprosesser – Mona Stangborli

Vi vil jobbe for å økt samhandling med planmyndighet og konsulenter for å få mer effektive og smidige planprosesser. Identifisere forbedringspunkter i planprosesser, og gjennom handlingsplan sette fokus på hvordan vi kan få redusert både kostnader og tidsforbruk i plansaker. Det er avholdt møte med Plan for drøfting av samarbeid og forbedringer av dagens rutiner/praksis. Vi vil følge opp intensjonen om å få etablert bedre samhandling med mål om å få mer smidige planprosesser.

Videre jobber vi med å få en oversikt over hva som er kostnadsdrivere i planprosesser og ved utarbeidelse av tekniske planer. Målet er å bli bedre bestillere for å få rett produkt til rett pris.

## 12/16 Eventuelt

