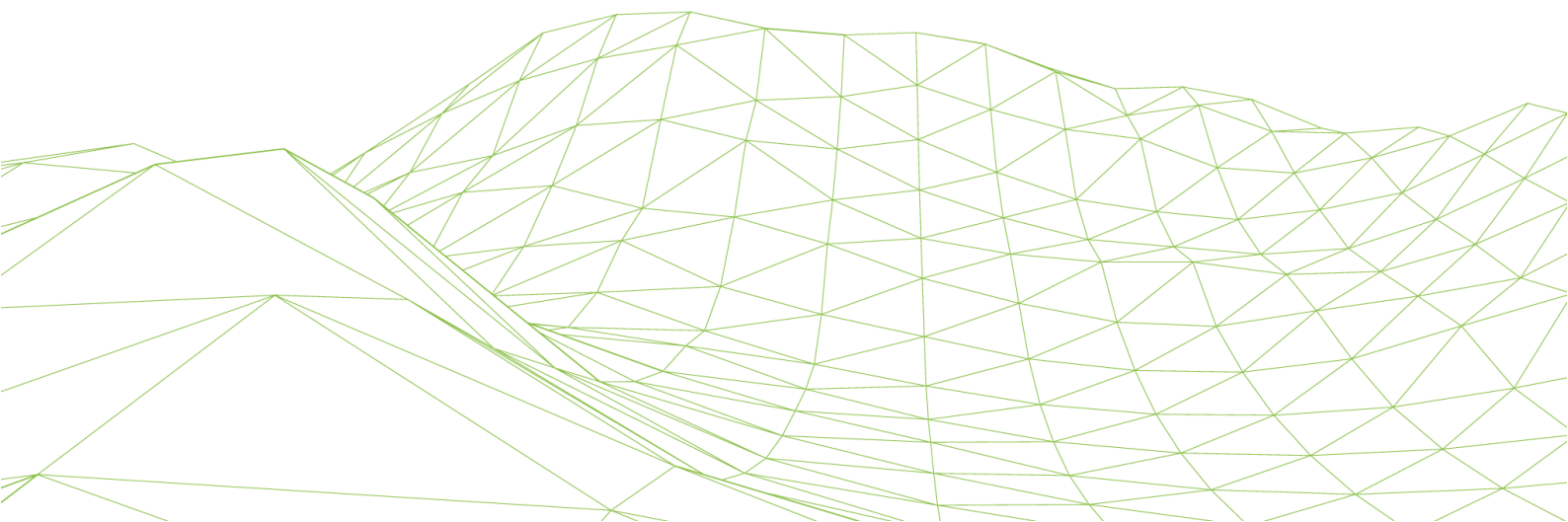




Styremøte 24.09.2015

Sandnes Tomteselskap KF

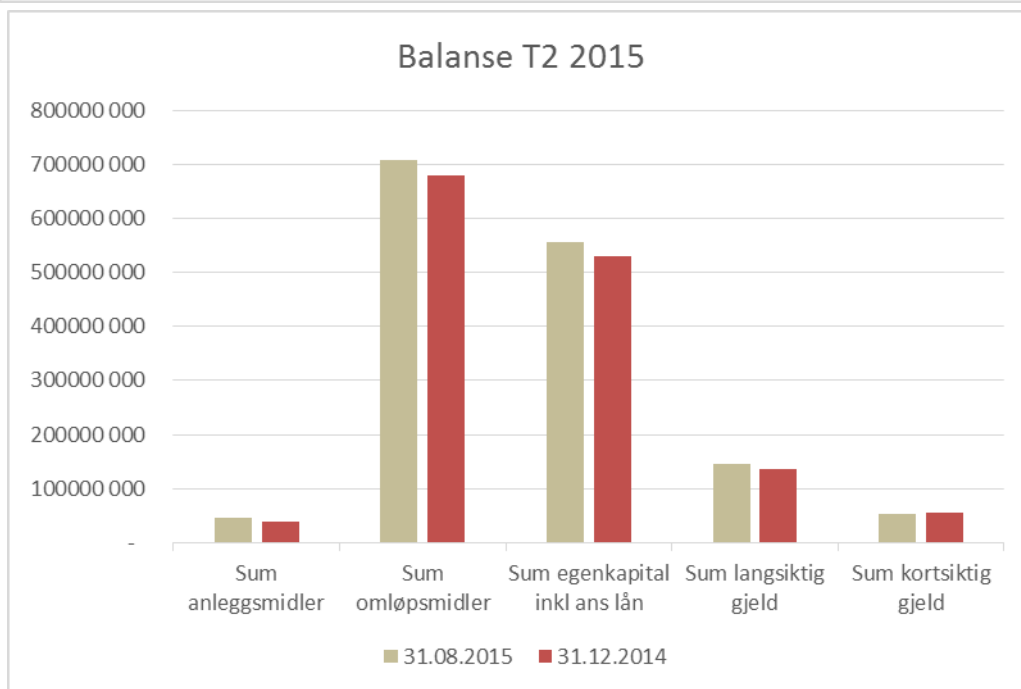
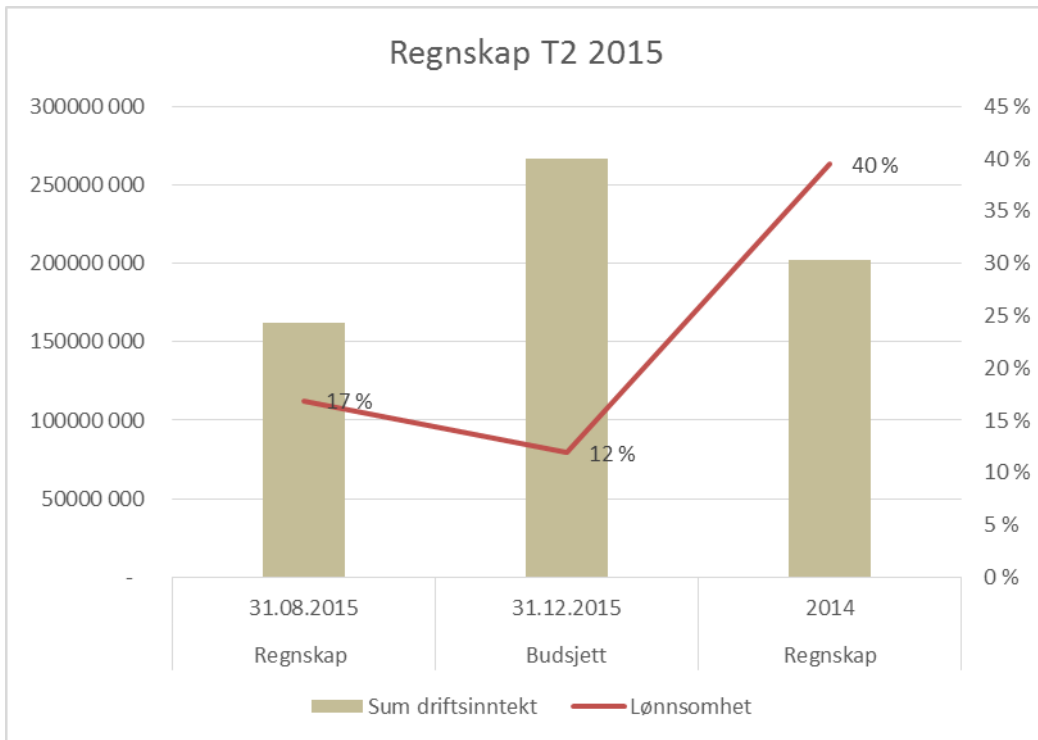


24/15 Regnskap T2 og prognose 2015

Regnskap Sandnes tomteselskap KF Tertial 2 og prognose 2015

SANDNES TOMTESELSKAP KF**RESULTATREGNSKAP****31.08.2015**

	Noter	Regnskap 31.08.2015	Budsjett 31.12.2015	Regnskap 2014
Driftsinntekt				
Salgsinntekter	1	160 361 438	264 006 289	198 708 213
Annen driftsinntekt		1 608 261	3 000 000	3 608 840
Sum driftsinntekt		161 969 699	267 006 289	202 317 053
Driftskostnad				
Lønnskostnad		6 272 699	11 637 638	9 441 081
Kostnader solgte tomter	1	124 186 967	215 555 977	146 968 104
Tilbakeført avsetning forpliktelser				(22 000 000)
Avskrivninger				99 000
Annen driftskostnad		7 035 583	10 362 796	7 987 404
Sum driftskostnad		137 495 249	237 556 411	142 495 589
Driftsresultat		24 474 450	29 449 878	59 821 464
Finansposter				
Renteinntekt		2 893 371	2 425 000	7 325 576
Utbytte				12 788 000
Rentekostnad		3 598 000	6 425 000	6 178 000
Sum finansposter		(704 629)	(4 000 000)	13 935 576
Aktivering av renter		(3 598 000)	(6 425 000)	(6 178 000)
		(3 598 000)	(6 425 000)	(6 178 000)
Overskudd		27 367 821	31 874 878	79 935 040



SANDNES TOMTESELSKAP KF**Balanse 31.08 2015**

EIENDELER	Noter	31.08.2015	31.12.2014
ANLEGGSMIDLER			
Inventar, bil		600 388	600 388
Aksjer	2	40 903 861	34 272 341
Pensjonsmidler		1 186 752	1 186 752
Ansvarlig lån Bærheim Utvikling AS		2 700 000	2 700 000
Fordring Nord-Jæren Utvikling Sandnes AS			
Sum anleggsmidler		45 391 001	38 759 481
OMLØPSMIDLER			
Tomter		308 417 487	290 335 625
Kundefordringer		74 393 113	1 624 174
Andre fordringer	3	76 299 614	110 331 148
Bankinnskudd, kontanter og lignende		249 693 427	278 114 374
Sum omløpsmidler		708 803 641	680 405 321
SUM EIENDELER		754 194 642	719 164 802

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		100 322 564	100 322 564
Opptjent egenkapital		339 814 404	312 446 583
Sum egenkapital		440 136 968	412 769 147
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning	6	10 000 000	
Lån Sandnes havn KF	7	135 000 000	135 000 000
Ansvarlig lån Sandnes kommune	8	117 001 000	117 001 000
Sum langsiktig gjeld		262 001 000	252 001 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 027 546	4 909 686
Skyldig skattetrekk, arbeidsgiveravgift, feriepenger		1 593 034	2 125 875
Gjeld Sandnes kommune, Havnen KF	4	2 205 200	8 653 200
Forskudd solgte tomter	5	17 210 000	18 635 000
Annen kortsiktig gjeld	5	30 020 894	20 070 894
Sum kortsiktig gjeld		52 056 674	54 394 655

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		754 194 642	719 164 802
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

NOTER Sandnes tomteselskap KF

31.08.2015

Note 1

	Bolig	Næring	Offentlig	Sum
Salgsinntekter	36 974 910	83 473 899	39 912 629	160 361 438
Kostnader	32 605 269	72 623 596	18 958 102	124 186 967
Bruttofortjeneste	4 369 641	10 850 303	20 954 527	36 174 471

Note 2

Aksjer	Eierandel %	Egenkapital 2(EK v)oppstart	Kostpris
Kvelluren Næringseiendom AS	34	4 085 552	1 670 000
Sørbø Hove AS	36	31 085 269	1 520 225
Brattebø Gård AS	70	3 096 630	105 000
Kleivane utviklingselskap AS	64,5	29 029 617	12 900 000
Sandnes Øst Utvikling AS	60	5 247 115	1 800 000
Nord Jæren Utviklingselskap AS	39,6	21 535 408	9 574 231
Sandnes indre havn infrastruktur AS	70,5	3 034 667	2 900 005
Bærheim Utvikling AS	60	639 556	600 000
Austrått Utvikling AS	6,7	8 720 473	9 100 000
Bogafell Vest Utvikling AS	60	2 294 692	2 451 203
Ruten Parkering AS	40	1 485 767	1 500 000
Sandnes byutvikling AS	10	4 994 697	495 000
Vagle Næringspark AS	20	588 355	1 200 000
Hammaren Utvikling AS	78	2 800 000	3 000 000
		118 637 798	70 647 094
			38 472 341

Note 3**Andre fordringer**

Kr 76 299 614 er andre fordringer knyttet til opptjente ikke fakturert inntekter. Det knytter seg til inngåtte bindende salgavtaler hel eller delvis betalingsutsettelse. Eiendommene overføres ikke før hele salgssummen er gjort opp.

Note 4**Gjeld/fordring Sandnes kommune, Havnen KF**

Kr 2 205 200,- er gjeld/fordringer knyttet til Sandnes kommune og Sandnes Havn KF

Note 5**Annen kortsiktig gjeld**

Kr 30 020 895,- består av gjennstående arbeider og fremtidige forpliktelser knyttet til bidragsføringer

Forskuddsbetalinger

Kr 17 210 000,- er forskudd fra kunder hvor det ikke er ført bidrag. Gjelder Havneparken og Kleivane

Note 6**Avsetning for forpliktelse**

Foretaket har en forpliktelse til å betale kr 10 millioner for en skoletomt i Skaarlia. Forpliktelsen er kontraktsfestet med utbygger og avhenger av fremtidige utbyggingsområder.

Note 7**Lån Sandnes Havn KF**

Lånet (kr 135 mill) er oppstått ved overføringen av tomter fra Sandnes Havn KF til Sandnes tomteselskap 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 skjer etter hvert og i samme takt som deler selges sluttkjøper.

Note 8**Ansvarlig lån Sandnes kommune**

Ansvarlig lån fra Sandnes kommune skal nedbetales over 30 år. Lånet reneberegnes etter 3 måneder NIBOR + marginpåslag.

Kommentar regnskap T2 2015 Sandnes tomteselskap KF

Regnskap T2 2015 viser et resultat på kr 27,4 mill. Årsbudsjett 2015 er 31,9 mill.

Bidrag fra drift er kr 36 mill. Fordelt på bolig kr 4,4 mill. Næring kr 10,8 mill. og offentlig kr 21 mill.

Lønnskostnader er kr 1 mill lavere enn budsjett. Årsaken skyldes høyere budsjettet lønnsvekst enn utfall samt at det lå inne 1,5 nye årsverk. Vi har bare ansatt 1 nytt årsverk. Annen driftskostnad er på budsjett. Det forventes at rammen på kr 5,9 mill for annonser og reklame vil holdes. Største poster her er BLINK og Tour des Fjord. Det forventes å holde rammen for konsulentbruk i 2015. Konsulent bruken er kraftig redusert etter mai 2015. Netto finans forventes å bli noe høyere enn budsjett. Dette skyldes at renteinntekter er forsiktig budsjettet.

Balansen

Anleggsmidler er økt med ca 4 mill pga aksjer Vagle Næringspark as skal flyttes til tomteselskapet fra Sandnes kommune. Aksjer til Ruten parkering as skal flyttes fra tomteselskapet til Sandnes kommune. Dette er i tråd med rådmannens tilrådning. I tillegg er Hammaren utvikling lagt til med kr 3 mill.

Største endringer i omløpsmidler er økning av kundefordringer. Det skyldes fordring på kommunen på offentlig tomt. Tidligere års avsetninger på totalt 7 (3+4) mill er ført som nedskrivning på tomter og ligger ikke som egen post i balansen.

Langsiktig gjeld har økt med kr 10 mill. Gjelden er knyttet til mulig tilbakekjøpsavtale om areal på et utbyggingsområde som ikke foreløpig er definert som utbyggingsformål.

Endringer på kortsiktig gjeld er betalte renter på lån til Sandnes kommune kr 6 mill. Samt lavere leverandørgjeld kr 4 mill. Det er også avsetninger til fremtidig bidrag knyttet til Havneparken på kr 9 mill.

Kommentar prognose 2015 Sandnes tomteselskap KF

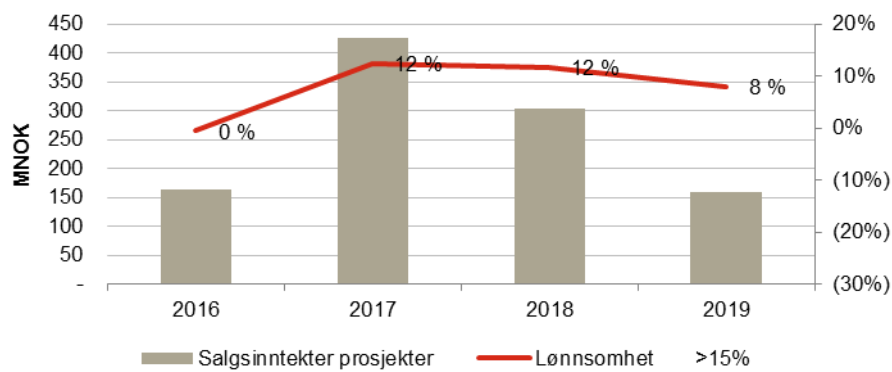
Prognosen 2015 er basert på markedssituasjonen slik vi oppfatter bildet i dag. Det er foretatt nye vurderinger på prosjektene og ikke vektlagt hva som var input i Budsjett 2015. Det er store markedsmessige endringer etter at budsjettet ble utarbeidet september 2014-

Det er ikke hensyntatt utbytte kr 6 mill til eier som ble vedtatt i bystyrebehandling for 2015.

25/15 Budsjett 2016-2019

Budsjett 2016-2019 er basert på prosjekt og markedsvurdering i samråd med prosjektlederne i selskapet. I en tid med uro i markedene har det vært ekstra utfordrende å budsjettere. Derfor har vi brukt 2 scenarier for 2016. Versjon v. 1 er budsjettet som vi har simulert gjennom hele modellen. V.2 er en versjon som vi har vurdert overordnet. Hovedforskjellene mellom versjonene er usikkerhet knyttet til salgspris og tidspunkt. Her har v. 1 ca kr 7 mill lavere pris på bolig i forhold til v. 2. På næring er det tidsforskyvninger som er årsaken. Eksempler her er Stangeland og offentlige tomter i Skaarlaia. Ellers så er opsjoner knytte til Hommersandslia (Frøylandslia) og Rossåsen tatt med i v.2 Verdi ca kr 18 mill minus IB kr 9 mill.

Budsjett STS KF	Prognose					v.2
	v. 1					
Alle tall i MNOK (nominelle kroner)	2015	2016	2017	2018	2019	2016
Resultatregnskap						
Salgsinntekter prosjekter	213	163	425	302	160	185
Annen driftsinntekt	3	3	3	3	3	3
Kostnader prosjekter	-153	-140	-361	-254	-134	-137
Lønnskostnad	-9	-9	-9	-10	-10	-9
Annen driftskostnad *	-11	-10	-11	-12	-12	-10
Utbytte fra investering/datter/TS - avgitt+ mottatt	0	-13	0	0	0	-16
Netto finans	4	5	5	5	5	5
Resultat	46	-1	53	35	13	21
Balanse						
Eiendeler						
Aksjer	32	32	32	32	32	
Andre anleggsmidler	5	5	5	5	5	
Tomter	316	312	224	269	263	
Kundefordringer	3	3	3	3	3	
Andre kortsiktige fordringer	76	76	76	76	76	
Bankinnskudd, kontanter og lignende	316	382	391	339	386	
Sum eiendeler	749	810	731	725	766	
Egenkapital og gjeld						
Innskutt egenkapital	100	100	100	100	100	
Opptjent egenkapital	359	358	410	446	458	
Sum EK	459	458	511	546	559	
Ansvarlig lån	252	252	252	252	252	
Leverandørgjeld *	-70	-70	-70	-71	-71	
Skyldige offentlige avgifter	2	2	2	2	2	
Kortsiktig gjeld Sandnes kommune	2	2	2	2	2	
Forskudd	64	126	-6	-46	-18	
Annen kortsiktig gjeld	30	30	30	30	30	
Sum gjeld	290	352	220	179	207	
Sum egenkapital og gjeld	749	810	731	725	766	

Budsjett: Omsetning og lønnsomhet

Alle tall i MNOK (nominelle kroner)	2015	2016	2017	2018	2019
Kontantstrøm fra drift					
Innbetaling salg	142	225	294	262	188
Utbetaling tomter og opparbeidelse	-154	-123	-261	-287	-116
Netto aksjer	9	-13	0	0	0
Utbetaling/innbetaling ifm ansvarlige lån	0	0	0	0	0
Innbetaling/utbetaling øvrige investeringer som ikke er n	0	0	0	0	0
Lønnskostnad	-9	-9	-9	-10	-10
Annen driftskostnad	-11	-10	-11	-12	-12
Annen driftsinntekt	3	3	3	3	3
Renteinntekter	4	5	5	7	7
Kontantstrøm fra drift	-16	79	22	-38	60
Kontantstrøm fra finansiering					
Nedbetaling KG Sandnes Kommune	-8	0	0	0	0
Opptak av annen kortsiktig gjeld	4	0	0	0	0
Rentekostnader gjeld	-8	-13	-13	-13	-13
Kontantstrøm fra finansiering	-12	-13	-13	-13	-13
Endring i likviditetsbeholdning	-29	66	9	-51	47
Nøkkeltall					
Lønnsomhet >15%	● 22 %	● 0 %	● 12 %	● 12 %	● 8 %
Likviditet og finansieringsevne >100	● 51	● -35	● 85	● 155	● 261
Soliditet >45% inkl Ans lån	● 77 %	● 71 %	● 86 %	● 91 %	● 88 %

Generelle forutsetninger som er lagt til grunn:

- Lønn 1% i 2016 og 2 % for 2017-2019
- Generell kostnadsvekst på 2%
- Nedjustering av renteinntekter ref. ny rammeavtale
- Generell avsetning til prisrisiko på kr 15 mill

Vi legger samme prinsipper til grunn ved budsjett som ved løpende bidragsrapportering. Dvs. vi inntektsfører salg av tomter 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. Eksempler her er videre belastning av administrasjonskostnader fra KF til as. Kostnader regnskapsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Nøkkeltall er interne KPI måltall som tomteselskapet ønsker å jobbe for å oppnå. Måltallene er valgt på bakgrunn av fokusområder i eierstrategi og vedtekter.

Bolig

Markedet for bolig er preget av usikkerhet. Det er derfor lagt til grunn en forsiktig budsjettprofil. Feltene som er lagt inn i budsjett 2016 er basert på områder vi antar utbyggerne vil vurdere som attraktive. Kleivane har full produksjon og er et populært boområde. Det samme vurderer vi fremdeles Bogafjell til å være. Ny er Sørbøhagane HUP1 boligdel.

Næring

Det ikke budsjettet med bidrag i Havneparken i 2016. Havneparken vil derimot bli betydelig bidragsyter i 2017. For 2016 er det Foss Eikeland og Stangeland KA-1 som er budsjettet.

Offentlig

Budsjett 2016 for offentlige tomter er preget av lavere bidrag enn tidligere år. Ruten er som tidligere lagt inn som kostnadsbidrag. Skeiane er forutsatt at det vil foreligge en kostnadsdekning for arbeidet tomteselskapet besørger på oppdrag for kommunen. Det er ikke tatt høyde for gevinst ved salg av Rådhusmarka som ligger balansen til tomteselskapet.

Annet

Det er tatt med bidrag på kr 2 mill på utøvelse av opsjon til Bogafjell Vest Utvikling as. Det er avsatt kr 15 mill til generell prisrisiko for 2016. Dette kommer ti tillegg til kr 4 mill som ble avsatt i 2014 regnskapet. Dette for å kunne møte fremtiden styrket med redusert fallhøyde på prisendringer.

Administrasjon

For å møte kommende negative resultat har administrasjon valgt å redusere adm budsjett med kr 1,3 mill. Det knytter seg til redusert reklame og annonser. Totalt er budsjett her kr 5 mill. Det er ned kr 1 mill fra forrige år. For konsulent er det totalt kr 1,2 mill. Dette inkluderer også kommunale tjenester som regnskapsføring og IKT. Det er ned kr 0,3 mill fra forrige år. Det er lagt inn 1% lønnsjustering i 2016 og 2% resten av budsjettperiode. Generell kostnadsøkning er satt til 2% på øvrige driftskostnader.

26/15 Driftsrapport

Resultatet pr 2. tertial 2015

Foretaket har per august et resultat på kr 27,4 millioner - budsjettet er kr 21,3 millioner i samme periode. Årsbudsjettet er kr 31,9 millioner. Prognosen for 2015 er kr. 46 millioner.

Bolig

Foretakets tomtetilrettelegging de siste 12 mnd.

Det er solgt 82 tomter av disse er p.t. 65 boliger solgt. I tillegg er det solgt 59 tomter i vår hvor boligene kommer for salg i høst. Det legges ut 60 nye tomter i prosjektkonkurranse i løpet av høsten. Det er tilrettelagt og solgt tomter til 70 boenheter gjennom et ungdomsprosjekt og et senior konsept, begge disse prosjektene har oppstart i september/oktober.

Boligmarkedet i regionen har endret seg betydelig det siste året.

Markedet reagerer på endringene i oljeaktiviteten. Det er stort antall boliger for salg og det tar lengre tid å få solgt boligene i dag enn tidligere. Flere aktører tilpasser seg dagens marked med å tilpasse boligene både i standard og pris. «Boliger» solgt til huskjøper via prosjektkonkurranser fra tomteselskapet skal også i denne krevende situasjonen leveres til en pris 10-15% lavere enn sammenlignbare boliger. Videreutvikling av konseptet vurderes hele tiden. Det kan være betalingsbetingelser, justering av prisnivå på tomtene, vurdere omregulering slik at bolig miksen er mer markedstilpasset. Andre tiltak er felles markedsaktiviteter med vinnere av prosjektkonkurranser.

Siste to måneder er det totalt solgt 31 nye boliger i kommunen. Ny bolig salget fra januar til juli er 234 enheter i 2015, 362 enheter i 2014 og 419 i 2013. Det har vært en prisnedgang på 2% innenfor segmentet bruktboliger. Pr juli er det tatt i bruk 496 boliger og godkjent igangsatt 255 boliger. Det er igangsatt 153 færre enn samme tid i fjor.

Representant fra tomteselskapet møter i den boligsosiale arbeidsgruppen i kommunen og gir løpende orientering om alle prosjekt og om hvilke muligheter som finnes av tomte.

Næring

Markedet for næringstomter er noe tregere enn tidligere. Pr dato har vi to byggeklare tomter på Stangeland og en tomt på Foss Eikeland for salg. I tillegg vil 3-4 tomter bli byggeklare på Foss Eikeland i nær fremtid. Et område på Sviland er under regulering, rundt 80 dekar. En viktig oppgave for foretaket er å ta nye grep i nye områder slik at foretaket fortsatt kan

bidra til å sikre nye attraktive tomter for næringsetablering i kommunen. Det jobbes med flere alternativer. Med store endringsplaner på Forus, Lura og byomforming av sentrum vil det være viktig å ha tilgjengelige tomter til nyetablering og for bedrifter som ønsker ekspansjon.

Sentrum

Foretaket jobber med 3 hovedprosjekt i sentrum; Ruten, Skeiane, Havneparken

Ruten reguleringen er ikke bare ny festplass, det vil bli byens viktigste prosjekt når regionalt kollektivknutepunktet etableres (dobbeltspor og Busway 2020). Tett samarbeid med de ulike aktørene er vesentlig for å få frem en fremtidsrettet områderegeringsplan for hele Ruten.

Administrasjonen forbereder regulering og salg av eiendommene på Skeiane.

Infrastrukturen i Havneparken har startet og går etter planen.

Foretaket jobber aktivt med fokus på å etablere Sandnes som en av de foretrukne næringsadressene i regionen. Engasjementet for å sette Sandnes skikkelig på kartet fortsetter også i 2016 gjennom samarbeid med (Blink og Tour des Fjord.) i tråd med bystyrets oppdrag.

Offentlige areal

Skoletomt i Skaarlia, Bogafjell og Figgjo er anskaffet. Det vil også være regulert og opparbeidet adkomst til skoletomta i Trekanten i Hommersåk ila 2016.

Offentlig tomt i Skaarlia AU06 (nord) er ervervet (opsjon) detaljregulering har starter.

Avtale om tomt til svømmehall og kirke på Riaren er ervervet.

Utfordringer fremover

Vi vurderer markedet som krevende fremover, dette gjelder både tomter til bolig og næring. Foretaket skal fremlegge budsjett for de neste 4 årene i slutten av september. Første gang siden opprinnelig etablering i 2000 vil administrasjonen legge frem to alternative budsjettkonsept til styret. Det ene alternativet som det arbeides med viser et regnskapsmessig underskudd for 2016, som må løses ved bruk av opptjent egenkapital. Det er i budsjettet for 2016 tatt høyde for justering av tomteprisene slik at vi fortsatt kan levere «boliger» 10-15% lavere enn markedspris, i tillegg er det tatt høyde for en prisfallrisiko både på bolig og næringstomter.

Administrasjonen har fokus på risikoen i foretaket, og i AS-ene.

Eierstrategien gir en klar ambisjon for foretaket sin virksomhet. Administrasjonen jobber fortsatt utfra gjeldene strategien selv om markedet de neste årene vil være krevende.

En kort oppsummering av fremtidig posisjoner.

Bolig

I de neste årene jobber foretaket med etablering av flere nye prosjekt. Summen av disse prosjektene vil gi ca. 2000 nye boenheter. Et viktig prosjekt er forberedelse av Varatunparken. Foretaket har satt i gang en arkitektkonkurranse som en del av prosjektutviklingen. Det er meget stor interesse for denne konkurransen blant arkitektfirmaer. I tillegg til nye prosjekt skal foretaket håndtere flere store eksisterende prosjekt.

Næring

Selskapet har tatt nye posisjoner for å sikre fremtidige nye næringsareal. I størrelsesorden 300 daa.

Offentlige tomter

Det jobbes med flere posisjoner for å sikre byggeklare tomter når SK har behov for nye offentlige bygg.

Transformasjon

Siste justering av eierstrategien i 2013 ble transformasjon prosjekter presisert spesielt, dette arbeidet har kommet i gang på Ruten, Havneparken og Skeiane. Flere prosjekt vil komme etter hvert.

Sum av disse aktivitetene vil kreve ressurser både i kompetanse og finansielle styrke. For å sikre vårt engasjement har vi stor fokus på likviditet i tiden fremover.

Torgeir Ravndal

Side 9-11 er sendt til bystyret.

AU06 i Skaarlaia

I kommuneplanen er det avsatt et område på ca 41 daa til offentlig formål.

Det er iverksatt detaljregulering på 15 daa hvorav 9 daa skal reguleres til boliger for funksjonshemmede barn og 6 daa reguleres til barnehage. Barnehagetomten vil bli tilbudt til Læringsverkstedet som i dag driver Strutsen barnehage. Strutsen driver i dag på dispensasjon som er i ferd med å løpe ut og må dermed finne ny tomt.

De resterende 25 daa vil bli regulert og overdratt til Sandnes eiendomsselskap etter behov.

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.

Areal til robuste boliger

Tomteselskapet har stor fokus på å fremskaffe egnede tomter for robuste boliger og har overfor Sandnes Eiendomsselskap spilt inn følgende områder:

Varatunparken, Bogafjell ved pumpestasjon, Dybingen, Vatne, Sviland, Gramstad og Skarlaia (Au06), Brattebø. Etter vår vurdering er dette tilstrekkelig for å dekke kommunens behov for 18 boenheter.

Sandnes eiendomsselskap har tatt imot innspillene og iverksatt prosess mot planavdelingen og byggesak for å få områdene godkjent til formålet.

Laila Haugland

Varatunparken

Begrenset plan- og arkitektkonkurranse er via Norske arkitekters forening lyst ut på Doffin. Oppgaven som skal løses er å vise at ca. 1/2 parten av Varatunparken kan utvikles som utbyggingsområde uten at det går på bekostning av ønsket om gode friområder, samt muligheten for få til et sammenhengende grøntområde fra Varatun til Stadionparken.

Innen fristen 4.9.15 var det kommet inn 33 søknader om prekvalifisering for deltakelse. Tre team skal velges ut fra søkermassen, og det gjennomføres befaring og oppstart av konkurransen 28.09.15. Innlevering av oppgaven er 20.12.2015.

Konkurransen et ledd i å forberedelsene til innspill om endret formål i neste revisjon av kommuneplanen.

Skeiane-området

UBU ble orientert om status for områdeplanen i møtet 06.05.2015.

Målsettingen er nå å få områdeplanen til 1. gangs behandling i UBU i november 2015. Vi klarer dessverre ikke å holde oppsatt framdrift på grunn av at dokumentproduksjonen tar lengre tid enn forventet, samt at det har drøyd ut i tid med å få berammet nødvendig møte med Kulturavdelingen i fylkeskommunen.

I denne perioden har vi hatt fokus på Haakon 7's gate. Vi har jobbet spesielt med å få til en god overgang inn til Sandvedparken. I slutfasen jobber vi med å få på plass parkering til eksisterende boliger, samt parkering i tilknytning til jernbanestoppet.

Avklaringer knyttet til grad av vern av rådhuset, Høyland sparebank og SR-Bank bygget skal drøftes i møte med kulturavdelingen 8.9.15.

Sørbøhagane B04

Sandnes tomteselskap har solgt tomt til Jadarhus for utbygging av seniorkonsept. Mindre endring av detaljplanen er vedtatt, og Jadarhus har fått igangsettingstillatelse for oppstart byggearbeider.

Sørbøhagane B09, B10 og B13

Sandnes tomteselskap har kjøpt tomter som til sammen er regulert til 64 boliger.

27 rekkehusomter er solgt til Jærbygg.
 5 eneboligtomter er solgt til Jadarhus.
 3 eneboligtomter er solgt til Boligpartner.

Nye salg:

4 rekkehus er solgt til KleppHus (prosjektkonkurrans).
 8 rekkehus er solgt til Favoritthus (prosjektkonkurrans).
 5 rekkehus er solgt til Boligpartner (prosjektkonkurrans).

Tomt til 12 leiligheter er solgt til Sandnes eiendom KF.

Opparbeidelsen av vei, vann og avløp er i full gang, og etappe 1 skal overleveres til Sandnes kommune i uke 43 2015.

Mona Stangborli

Prosjektkonkurranser/Marked

Markedet er i stor endring og utbyggere som vant prosjektkonkurranser for 6 til 8 mnd. siden og som nå er lagt ut for salg, er ikke så gunstige prismessig lengre.

I prosjektkonkurranser hvor boligene er lagt ut for salg har utbyggerne følgende usolgte boliger. De øvrige prosjektene er stort sett utsolgt.

Prosjekt	Boligtype	Antall	Solgt	Usolgt
Kleivane - Toppen	Rekkehus	7	1	6
Bogafjell	Enebolig	14	5	9
Bogafjell	Rekkehus	11	9	2
Sum		32	15	17

Interessen fra utbyggerne er fortsatt god, men vi merker usikkerhet hos utbyggerne.

For å få den riktige prisen på ferdig bolig ut i dagens marked vil tomtepriser og boligtyper vurderes nøye sammen med megler før vi legger tomtene ut for salg.

Tiltak vi kan gjøre for å redusere usikkerhet for utbyggerne vurderes ved utlysning av hver konkurranse. Dette kan være så som - oppgjørstidspunkt for tomt – tomtepris – hjelp til markedsføring – omregulering dersom tomtene ikke er tilpasset dagens marked. Målsettingen er at vi også skal være 10 til 15 % rimeligere også i dagens marked.

Stolt Bolig vant en konkurranse på Kleivane bestående av 11 eneboliger og 16 leiligheter. Markedsføring før salgsstart har vært god og slutt kunder ble invitert til orienteringsmøte i våre lokaler. Det kom 25 potensielle kunder og vi fikk meget god tilbakemelding fra kundene. Stolt Bolig fikk raskt 7 søknader og det er nå søknader på alle eneboligene. Søknadsfristen går ut søndag 13/9-15.

Dette viser at det alltid er et marked, men vi må tilpasse oss det markedet som er.

Det pågår nå konkurranse på 8 leiligheter Malmheim – 11 rekkehus på Bogafjell og i høst vil vi invitere til nye konkurranser. 12 rekkehus Bogafjell – 24 små leiligheter Maulandsveien – 18 rekkehus og 8 leiligheter i Kleivane

Åge Kolstø

Trekanten/ Frøylandsparken

Samarbeidsavtale om regulering og utbygging mellom STK og ØHT som bl.a. gir adkomst til skoletomta på Trekanten og 63 nye boliger i tilliggende område. Utfordringer med 30 – 40 år gamle reguleringsplaner og eldre blandet bebyggelse med hytter og boliger.

Reguleringsforslag med bestemmelser oversendt kommunen for 2. gangs behandling i UBU. Utbyggingsavtale med kommunen og tekniske planer er også oversendt kommunen. Planen var tenkt lagt fram for UBU 30. september, men er nå utsatt en måned pga interne forhold i kommunen.

Planen skal løse en rekke forhold. Det er inngått avtaler som gjør at både kommunen og ØHT ønsker å komme i gang med infrastrukturen så raskt som mulig. Det er regnet 6 mnd. anleggstid før bygging kan starte.

Det er arbeidet mye med frivillige avtaler og det har i stor grad lyktes, men for hovedadkomsten til de nye boligene og skoletomta har en enda ikke kommet i mål. Tilbud vil bli sendt ut i disse dager.

I rådmannens saksforelegg til 1. gangs behandling sies at dersom det ikke oppnås enighet med alle berørte underveis i planbehandlingen, må kommunen bruke ekspropriasjonsmuligheten for å sikre nødvendig areal til adkomstvei for bl.a. skoletomten. Det kan i så tilfelle bli nødvendig å søke om forhåndstiltredelse.

Jan Bekkeheien

Ruten

Prosjektets økonomiske gjennomførbarhet

Kostnadsoverslag: I avtale om utarbeidelse av områderegulering for Ruten mellom tomteselskapet og planavdelingen i kommunen, er det satt krav om at «prosjektets og utbyggingens samlede rammevilkår og økonomiske gjennomførbarhet avklares» som del av planarbeidet. Med dette forstås at det skal dokumenteres at prosjektet er økonomisk levedyktig før planprogrammet og områdereguleringsplanen behandles og godkjennes. De økonomiske forutsetningene må bli gjenstand for grundigere gjennomgang når f. eks. beslutninger om igangsetting skal tas.

Økonomi i prosjektet var oppe i saken formannskapet behandlet 18.02.14 (sak om forprosjekt for Ruten). Saken omhandlet både redegjørelse om bakgrunn og status, inndeling i elementer (prosjektdeler), faser (tid), og kostnader. Formannskapet ga i sitt vedtak tilslutning til forslaget, og dermed føringer for det videre arbeidet. Denne saken innbefattet imidlertid ikke parkeringsanlegget under bakken.

Ruten Parkering AS er et eget selskap der Sandnes kommune, ikke tomteselskapet, er aksjnær. Parkeringsanlegget er heller ikke et prosjekt i tomteselskapet.

Dokumentasjon på økonomisk gjennomførbarhet, samlet for både p-anlegget og Ruten oppå bakken, ble overlevert planavdelingen i mai d.å. Konklusjonen i denne vurderingen er at prosjektet, med de forutsetningene man på nåværende tidspunkt kjenner, er økonomisk levedyktig.

Formannskapet hadde 25. august oppe en sak om Ruten. Det ble her gitt tilslutning til at prosjektet er økonomisk gjennomførbart, skissert framdrift, samt bekreftet økt oppmerksomhet mot Ruten som kollektivknutepunkt. Det ligger oppfølgingspunkter i saken som vil bli besvart i den videre prosessen.

Organisering

Endringer i styringsgruppen: Prosjektet går inn i en viktig fase: For å styrke forankringen mot rådmannen går kommunaldirektør Kristin Barvik inn som leder av styringsgruppen. Fra tomteselskapet går Torgeir Ravndal og Laila Haugland inn i gruppen. Det tas sikte på regelmessige møter i gruppen framover.

Planarbeidet

Arbeidet med selve konsekvensutredningen pågår. Arkitekt (Spacegroup - SG) er klar til å systematisere materiell og avklaringer som foreligger. Dette skal i neste omgang danne

grunnlag for planbeskrivelse og endelig konsekvensutredning (KU). Innholdet i KU er tidligere definert og gjengitt i planprogrammet (byplanmessige forhold, trafikk, klima, osv.).

Neste milepæl blir behandling og godkjenning av selve planprogrammet. Dette ventes skje i høst, slik at områdeplanen kan fremmes for 1. gangsbehandling så snart som mulig etter dette.

Annet:

1. juni hadde ROM og Jernbaneverket en presentasjon for både politisk og administrativ ledelse i kommunen, samt tomteselskapet. Begge har store visjoner for Sandnes som regionens kanskje viktigste kollektivknutepunkt.

4. juni ble det avholdt workshop med Unge bystyre. Her kom det flere interessante innspill fra deltakerne som SG tar med i det videre arbeidet.

Stangeland

Nå er 2 tomter ute for salg. Dette gjelder den andre og siste tomten på feltet tidligere kalt KA-1 (øst for Fredheim), og tomten som ble kjøpt tilbake i området FKI-1 (vis a vis Optimera). Tomteselskapet gjør forsøk med bruk av megler på salget av disse. Etter en tilbudsrunde ble Eiendomsmegler 1 valgt.

Nytt næringsareal Stangeland

I forbindelse med reguleringsarbeidet for utvidelse av Rv 509, vil tomteselskapets eiendom som ligger mellom E39 og Rv 509 bli regulert til næringsformål. Størrelsen på arealet er ca. 2,5 – 3 dekar. Det er Statens vegvesen som forestår reguleringsarbeidet, men det er foreløpig ikke kjent når planen ventes vedtatt. Planen har nå vært ute på høring, og tomteselskapet har sendt innspill der blant annet utnyttelse i samsvar med overordnede planer, og mulighet for handel er foreslått. Når godkjent plan foreligger, vil det være mulig å avhende dette arealet som næringstomt.

Status Foss Eikeland + nytt areal

Det er ikke solgt nye tomter på Foss Eikeland. ST sin andel i arealet som ble kjøpt fra Statskog, samt en egen tomt på 4 dekar ligger fortsatt ute for salg.

Opparbeidelse av teknisk anlegg for del 2 pågår. Det er et relativt omfattende terrengarbeid som pågår. Det er behov for både utskifting av myr, og oppfylling for å komme opp i

regulert nivå. Store deler av massen som trengs, hentes internt fra utbyggingsområdet da det også er behov for skjæring i deler av området.

I forbindelse med varsling av oppstart i arbeidet med ny kommunedelplan for tverrforbindelse mellom E39 v/Bråstein, og Foss Eikeland, har tomteselskapet gitt innspill om at det bør vurderes utredet nye arealer for næringsformål langs denne hovedaksen. Dersom det skulle bli aksept for å legge inn nye næringsarealer langs denne forbindelsen, blir det spørsmål om dette kan tas direkte inn i kommunedelplanen, eller om det må avvendes til neste rullering av kommuneplanen. Tomteselskapet er også i dialog med flere av grunneierne i området med tanke på å inngå opsjonsavtaler.

Larsamyrr

Både tomten til Sandnes Taxi og tilleggsarealet til Trim Tower er nå oppgjort og overskjøtet. Det er dermed ikke ledige arealer i dette området.

Lauvvik

Det er nå inngått opsjonsavtale med en større lokal aktør. Iht. avtalen skal kjøperen være ansvarlig for regulering og detaljering av sitt prosjekt, og bekoste selve planarbeidet. Opsjonen vil gjelde fram til 01.01.2021, med opsjonspremie fra 2017. ST vil bidra med kompetanse i selve planarbeidet. Det er en forutsetning i avtalen at arealet skal nyttes til maritimt rettet industrivirksomhet/industrivirksomhet.

Hesthammer

I 2012 igangsatte tomteselskapet regulering av nytt næringsområde på Hesthammer på Hommersåk. Hensikten med planen var å regulere nytt areal avsatt til næringsformål i kommuneplanen, samt ta med området som fra tidligere var regulert, men ikke bygd ut. Arbeidet ble etter en tid satt på vent, da det var behov for en avklaring mht. allerede etablert trialklubb. I nylig vedtatt kommuneplan er disse forholdene avklart, og det ligger til rette for å fortsette reguleringsarbeidet. Fram til det foreligger vedtatt reguleringsplan (evt. også tekniske planer) vil prosjektet være belastet med relativt begrensede kostnader. Tomteselskapet eier størsteparten av arealet innenfor planen, men det fins også et par mindre eiendommer som blir berørt.

Prosjektet legger til rette for ca. 30 dekar nytt næringsareal på Hommersåk. Erfaringsmessig vil det ta en del år før et slikt område er bygd ut. Det bør derfor vurderes å planlegge ut fra etappevis opparbeidelse for å begrense påløpte kostnader.

Areal ved Hoveveien

I forbindelse med prosjektet utvidelse av Hoveveien har Rogaland fylkeskommune/Statens vegvesen løst inn nødvendig grunn. Der inngrepet i eiendommen er vesentlig, blir gjerne hele eiendommen løst inn. Dette er tilfellet for eiendommen gnr 44, bnr 64, der eneboligen må rives pga. konflikt med ny støyskjerm og rundkjøring. Eiendommen er likevel av en slik størrelse at restarealet blir en byggbar tomt. Dette arealet er overtatt av tomteselskapet. Tomteselskapet har nå inngått avtale med utbygger på nabotomtene om salg av dette arealet for kr. 1 350 000,-

Prosjekt – entreprenørkontrakter

Det er nå utarbeidet et forslag til modell for å hente inn erfaringstall fra slutførte prosjekter med en detaljeringsgrad som gjør at disse kan benyttes i kalkyler av nye prosjekter.

Det er en målsetting om å sikre at vi får de beste betingelser i forhold til innkjøp. Dette gjelder særlig innenfor større entreprenøroppdrag.

Rammeavtale areal- og teknisk planlegging

Tomteselskapet inngikk første gang rammeavtaler med leverandører i 2012. Disse hadde en varighet på 2 + 1 + 1 år. Det ble etter hvert besluttet å benytte seg av de 2 årene opsjon, slik at avtalene løper ut i mars 2016. Det forberedes derfor nå ny tilbudskonkurranse, der erfaringene fra første avtale legges til grunn. Det er også en del interne innspill mht. forbedringer som vil bli hensyntatt.

Martin Eskeland

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 ca. 16 bolig tomter, samtidig som en opprettholder et grønt drag med naturlig leke og oppholdsplasser. Det er en pågående prosess med planavdelingen med å få på plass planen. 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 dersom tomtebidraget dekker ca 8,5. mill. i kostnad for nedlegging av høyspentledningen.

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

Tomteakademiet (kompetanseutvikling)

Tomteakademiet er en viktig arena for å gjøre hverandre bedre.

Til høsten/vinter vil der bli lagt opp til 2 nye kurs. Deriblant vil vi prioritere utfordringene som kan komme med å bygge i bratt terreng og et emne om hvordan en kan lage en plan som tilfredsstillende alle, en plan med flere utfordringer på støy, infrastruktur, arkeologi, overvann, park oa.

Magnar Eidsvåg

Administrasjon

Fokus er rettet mot internkontroll for å utvikle og selskapets sikkerhets- og internkontroller. Herunder beskrivelser av arbeid- og ansvarfordelinger, arkivering og utvikling av selskapets systemer for å oppnå en mer effektiv organisering.

Arbeid – og ansvarsfordeling

Det er avholdt samtaler med alle ansatte for kartlegging av hver enkeltes ansvars- og fokusområde, for å oppnå en mer hensiktsmessig arbeidsfordeling og utnyttelse av kompetanse.

Det skal utarbeides nye funksjonsbeskrivelser for alle ansatte, samt en oversikt over ansvarsfordelingen. Alle ansatte har fått hvert sitt fokusområdet fra 2016 til 2019, og det skal utarbeides en handlingsplan for dette.

Interne prosedyrer

Det foreligger i dag skjemaer for prosedyrer, disse vil sammen med prosjektleder, daglig leder og økonomiansvarlig oppgraderes til dagens standard.

Arkivering

Det skal utvikles nye rutiner for arkivering fysisk og digitalt, dette for å ta i bruk kommunens «public360» for fullt og for å få en lettere håndtering av originale dokumenter på huset. Arbeidet har startet, og det jobbes med å utarbeide en mal for å få et felles systematisering i lagringen.

Offentlighet

Sandnes tomteselskap har krav om være mer offentlig. Pressen har hatt tilgang på offentlige dokumenter som behandles i styret det siste året. Fra og med styremøte i september 2015 er styredokumenter tilgjengelig gjennom våre nettsider.

Medarbeiderundersøkelse

Våren 2015 ble det avholdt medarbeiderundersøkelse. Tomteselskapet fikk en score på 5,51 av 6, noe vi konkluderer med som et meget positivt resultat. I undersøkelsen kom det frem områder vi må prioritere og ha fokus på videre for å oppnå et enda bedre resultat neste år.

Fokusområdene er:

- Opprettholde det gode kollegiale forholdet og arbeidsmiljøet.
 - Ha et åpent forhold med kollegaer, oppfordre til faglige diskusjoner i fellesskap, spise felles lunsj, delta i felles aktiviteter/konkurranser som f.eks.: Rogaland rundt arrangert av dytt.no nå i høst.
- Arbeidets organisering.
 - Vi kartlegger hver enkeltes ansvars- og fokusområde.
- Faglig- og personlig utvikling.
 - Vi organiserer arbeidet slik at hver enkeltes kompetanse utnyttes, samt muliggjøre og tilrettelegge videreutdanning/kurs for dem som har behov for dette.
- utfordringer
 - Med klare satte fokusområder og mål, vil vi gi hver enkelt utfordringer tilpasset arbeidet.
- Etikk
 - Gjennomgang av kommunens etiske retningslinjer og varslingsrutiner. Oppfordre til diskusjon rundt temaet.

System

Tomteselskapet ønsker å legge til rette for effektiv bruk av system og rutiner for å sikre rasjonel og sikker behandling av rutiner.

Visma (rengskap/faktura)

All fakturahåndtering blir digitalisert og bendles etter myndighetsmatrise med 2 trinns kontering og godkjenning. Alle historiske faktura er lagret elektronisk og kan spores. Det samme gjelder bankbilag. Rapportmulighetene inn i regnskapssystemet er tilfredsstillende.

Visma Expenca (reiseregning/utlegg)

Det er innført nytt reiseregningssystem som er digitalisert.

Nå kan reiseregninger og utlegg registreres fortløpende bla. På smarttelefon. Noe som sikrer raskt og riktig håndtering av småutlegg.

Nettbank

Det er lesetilgang til alle bankkontoer KF disponerer. Det er ikke mulig å foreta utbetalinger direkte fra KF. Alle betalinger går via regnskap.

Proceedo (Innkjøp)

Tomteselskapet benytter seg av kommunens E-handels system Proceedo. Dette for å sikre korrekt bruk av ramme og innkjøpsavtaler som kommunen disponerer. Egne rammeavtaler som tomteselskapet inngår er ikke tilgjengelige i systemet.

Public 360 (arkiv)

Digital behandling av arkiververdige dokumenter er viktig. Tomteselskapet benytter Public 360 samme som kommunen til arkivering. Målet er økt innsyn og offentlighet.

Kart og Webmatrikkel

God tilgang til kommunale kart og systembaser. Systemet er basert på GIS line sin platform og er et uunnværlig hjelpemiddel i vår virksomhet.

Personal

Ny portal til personalmelding innføres i disse dager. Opplæring vil komme. Her ivaretas formelle krav til ansatte. Her ajourholdes også alle endringer i personalmappene.

*Vivian Fasseland Skjebstad
Odd Inge Rødland*

27/15 Havneparken

Kvartal 4 – Nytt rådhus

Etter avtale med Sandnes eiendomsselskap KF (SE) skulle vi få oppgjør for rådhus tomten 1. juli 2015. En uke etter forfall fikk vi brev om at oppgjøret ble holdt tilbake på grunn av at Fylket, som er grunneier på ca 13% av arealet, har vært tilbakeholdne med å overdra arealet til Sandnes kommune i påvente av godkjent oppdatert trafikkanalyse. Det at SE valgte å holde tilbake betalingen skapte en utfordrende situasjon for Sandnes havn, som skal ha sin andel oppgjøret og som er avhengige av dette til finansiering av nytt bygg. Etter flere møter ser det nå ut som det løser seg og SE har bekreftet at de vil betale i henhold til kontrakt.

Kvartal 5 – Havnespeilet

Bygging av Havnespeilet går som planlagt, dato for innflytting er satt til 15.03.2016.

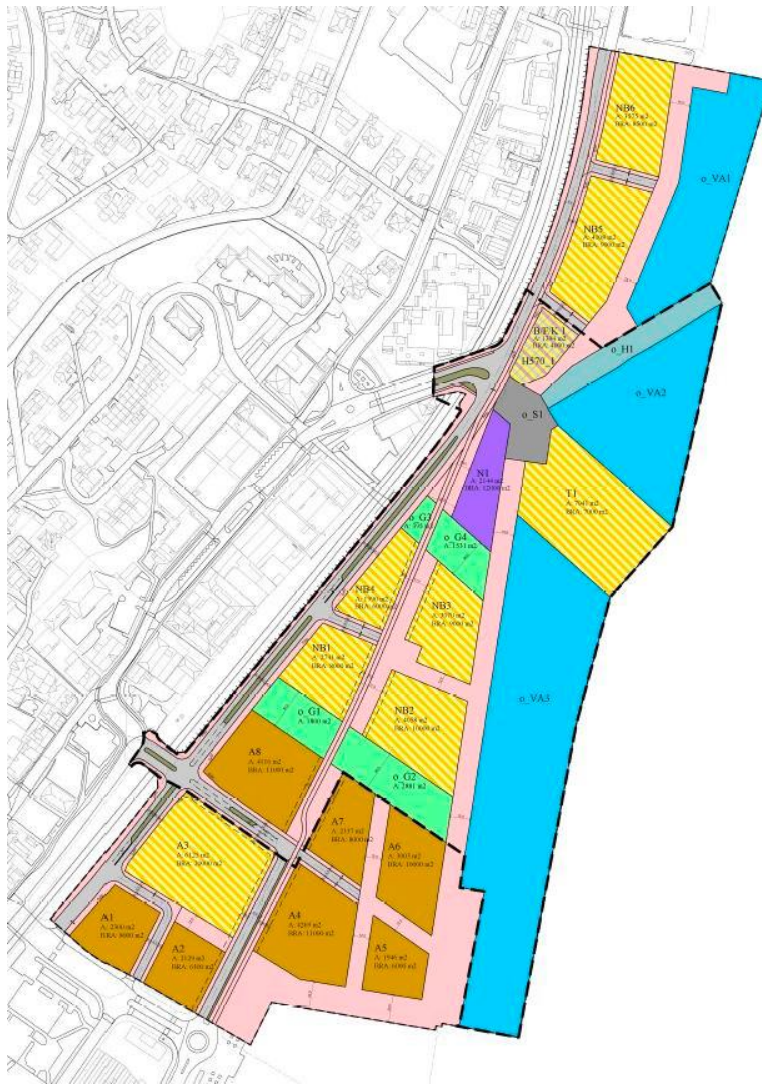
Kvartalene A6 og A7, Base Property/Ineo Eiendom

Detaljplan for kvartal A7 (hotell) og kvartal A6 (boligblokk og kontorbygg) er innlevert til planmyndighetene for behandling. Det planlegges med felles parkering under bakken for begge kvartalene.

Kvartalene NB1- NB4 og N1, Sandnes byutvikling

Det er inngått avtale om områderegulering mellom Sandnes byutvikling og Sandnes kommune. Planprogram er under utarbeidelse og målsetningen er at områdeplan med detaljering av første delfelt skal godkjennes i desember 2016.

Området som inngår i områdeplanen vises med stiplet linje på dette kartet. I tillegg til NB feltene og N1 inngår kvartal A3 (Rom eiendom) og Schanke Olsen bygget i nord.



Valg av kollektivtrasse fra Kvadrat til

Valg av trasse for Bussvei 2020 er nå endelig vedtatt i bystyret og som kjent ble Fjordalternativet valg. Vi er tilfreds med at Havneparken ikke er blitt båndlagt med hensynssone i denne forbindelse.

Laila Haugland