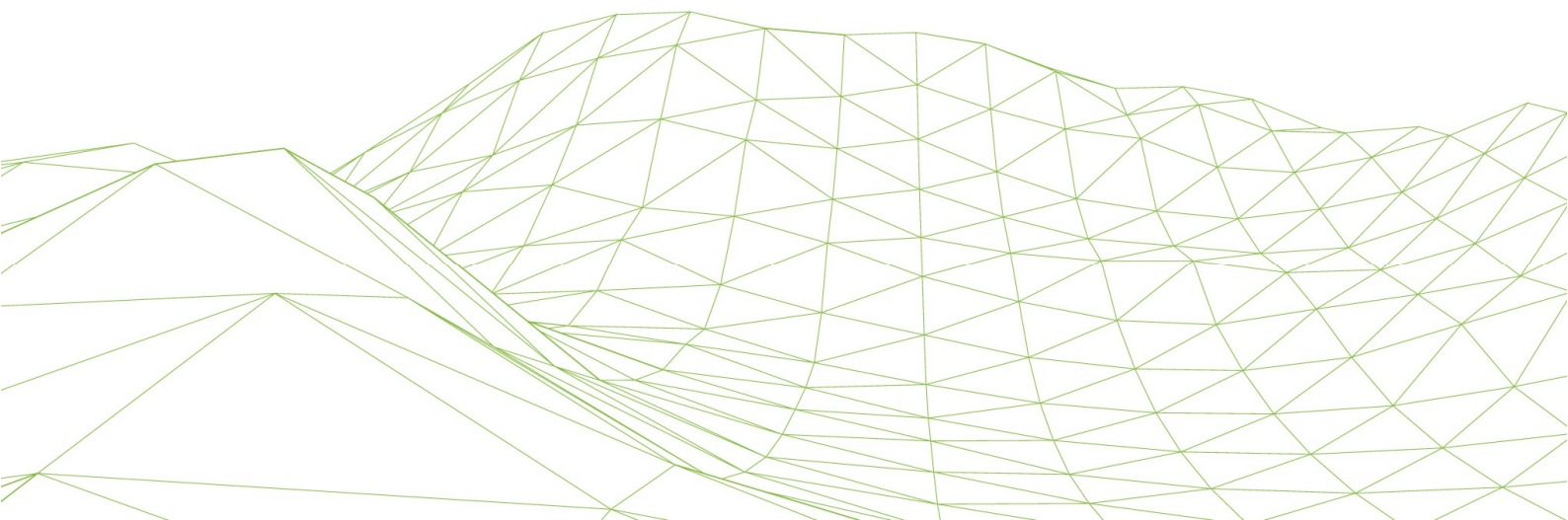




# Styremøte 07.05.2020

Sandnes tomteselskap KF



## 23/20 Godkjenning av innkalling og saksliste

FORSLAG TIL VEDTAK:

Styret godkjenner innkalling og saksliste

## 24/20 Godkjenning av protokoll fra styremøte 02.04.2020

FORSLAG TIL VEDTAK:

Styret godkjenner protokoll fra styremøte 02.04.2020

## 25/20 Driftsrapport

### **Akkvisisjon**

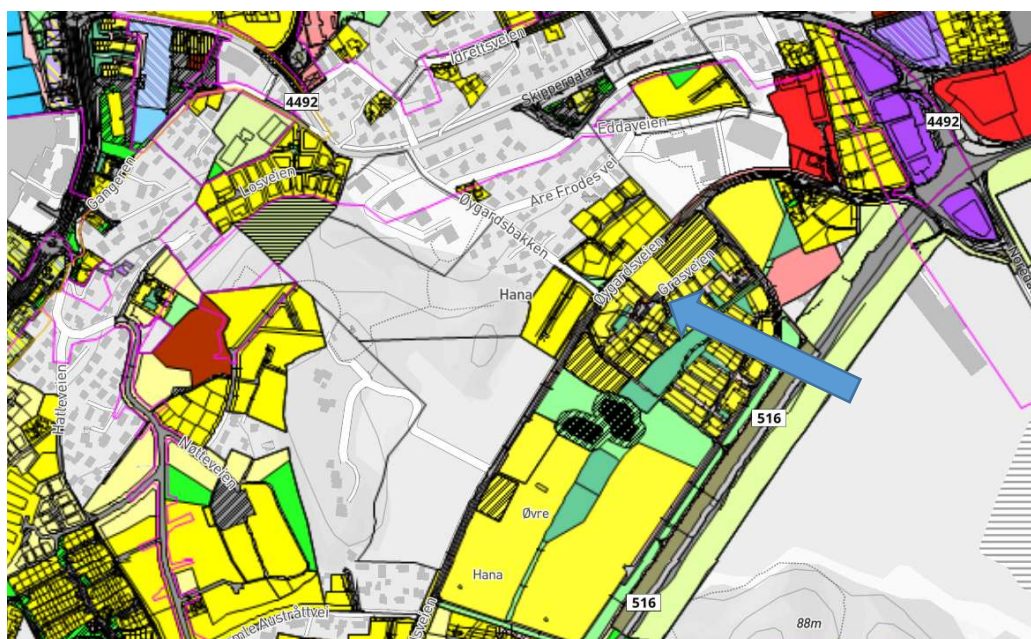
Smeaheia skole: Det har lyktes å få hånd om areal til utvidelse av Smeaheia skole. Areal er på 5 daa. og kjøpes for kr. 3,5 mill. oppgjør medio mai 2020.

Vi er på stadig søk etter å få tak i tomter til bolig, næring og offentlig, i tillegg til at en søker samarbeidsmodeller for større områder med andre utbyggere.

### **Austrått Utvikling as – Øygarden**

Austrått Utvikling AS eies av Block Watne, Solon Sørvest , Favoritt Hus, Øster Hus og Sandnes tomteselskap (6,7 %). Boligfeltet har totalt 550 boenheter fordelt på ca. 60% leiligheter og 40 % rekkehus. Første delfelt B3.1 med 117 boenheter ble igangsatt 2017. Første tildelt delfelt, på 6 boenheter, til ST januar 2020, ligger nå ute i prosjektkonkurranse.

Neste delfelt, B4 med 114 boenheter er godkjent, og det er opp til styret i Austrått Utvikling å beslutte igangsetting.



Kartutsnitt viser utbyggingsområdet Øygarden

### **Bogafjell Vest Utvikling as (BVU) delfelt G4 – Tranebærstien**

G4 har i alt 63 boenheter bestående av 32 leiligheter, 6 tomannsboliger og 25 eneboliger. Feltet er planlagt som et pilotprosjekt med bl.a. Shared-Space gate. Gata, er på ungenes premisser og består av en bred miljøgate på 10 meter som innehar aktiviteter for barn og voksne. Boligene blir uttegnet med skisser, og tilpasset kjøpegruppen i størst mulig grad. Prising av tomtene er markedstilpasset og forankret med megler.

Prosjektet har blitt lagt frem for flere av utbyggerne, som ser frem til å være med i prosjektkonkurranse der de denne gang kun gir pris på tegninger, som de senere blir ansvarlige for.

Det er inngått avtale med Sandnes Eiendom på salget av Småhusene/BK1.

Konseptet med Shared-Space er nytt på Bogafjell og vil være et godt supplement til det som allerede er bygget i området. En slik løsning byr på nye kvaliteter og bygger opp om gode bomiljø og vi får samtidig tilrettelagt store boliger som er etterspurt.

Teknisk plan er godkjent. Utbyggingsavtale med kommunen er signert og avtale om anleggsbidrag ble behandlet og godkjent 18 mars. Anbud på opparbeidelse av VVA. og park ble innhentet 23 mars, men pga. markedssituasjonen preget av Covid-19 valgte styret i BVU å suspendere utbyggingsprosjektet. Selskapet vil avvente utbygging.

### **Hommersåk Ho17**

Boligfelt som ligger på Hesthammeren med god boligmix på totalt 47 boenheter, bestående av eneboliger rekkehus og leiligheter.

Entreprenør Mellestrand er valgt til å ta totalentreprise for feltet. I totalentreprisen ligger det at entreprenøren selv må lage tekniske planer og sende disse inn til godkjenning. Det ble igangsatt oppstart av teknisk anlegg november 2019 og skal overleveres i slutten av november 2020. Arbeidet pågår for fullt og har ingen uheldige hendelser.

## Åsveien

Opparbeidelsen av teknisk anlegg pågår og forventes ferdig til sommeren 2020.

Feltet består av 10 boenheter, hvorav 2 eneboligtomter, 4 leiligheter og 4 rekkehus. Eneboligtomtene ble avhendet med et makebytte av ei hjørnetomt i Håkon 7 gate med byggefirma Egil Knutsen. Prosjektkonkurranse på øvrige 8 boenheter ble avhold høsten 2019.

Feltet har noen utfordringer hvor vei inn i feltet ikke kan bygges før KS2 er etablert med grunnmur. Ingen boliger er solgt pr.dd. Egil Knutsen har støpt grunnmur på de innerste enebolig tomtene, og skal ferdigstille disse før salg.



## Prosjektkonkurranser

Det har vært noe laber interesse jfr. tiden vi er inne i med Covid-19.

For boligfelt som ligger på Hommersåk vurderes det å gi byggefirmaene en opsjon på ca. 6 måneder i til å selge boligene, kontra oppgjør etter bestemt tid.

Åsveien: Utbygger hadde ingen henvendelser på sine 8 rekkehus/leiligheter. Søknadsfrist var satt til 27 april i år.

Samtidig må det nevnes at Øster Hus hadde 43 søkere til 11 rekkehus på Bogafjell G5 i mars måned, alle er nå solgt.

Vi vil tilstrebe oss hele tiden å kunne ha boligareal tilgjengelig for førstegangs beboere gjennom projektkonkurranser.

Prosjekt	Boligtype	Antall		Konkurranse
Øygarden /Austrått	rekkehus	6	Pågår	Innlevering 18. mai 2020
Hommersåk Ho17	Eneboliger	9	Legges ut for salg sommeren	Innlevering sept. 2020
Hommersåk Ho17	Rekkehus	6	Legges ut til høsten	
Bogafjell G4	Eneboliger	25	Avventes	
Kleivane B3/B4	Rekkehus	13	Vil prøve til høsten	
<b>Sum</b>		<b>59</b>		

Magnar Eidsvåg

#### Hammaren Utvikling as

I selskapet Hammaren Utvikling AS (HU AS) eier Sandnes tomteselskap KF 78 % av aksjene, mens Solon Sørvest AS (tidl. Kruse Smith Eiendom AS) eier resterende 22 % av aksjene.

Selskapet arbeider med prosjekter i 3 forskjellige bydeler, Høle, Riska og Figgjo. Det vil bli redegjort for status i de ulike prosjektene.

#### Høle 1 (8 boenheter)

Vei, vann og avløp er opparbeidet og overlevert Sandnes kommune. 2 enheter (2-mannsbolig - kun den ene er solgt, men begge vil bli bygd samtidig av Solon Sørvest AS) vil være klar til innflytting mot slutten av 2020. 5 enheter (+ 1 gjenstående hos Solon Sørvest) i prosjektkonkurranse. Tidligst innflytting sommeren våren 2021

#### Høle II (ca. 35 enheter)

Reguleringsarbeid pågår. Mange utfordringer. Godkjent plan tidligst mot slutten av 2020.

Salg vil styre utbygging, men trolig ikke innflytting i de første boligene før tidligst 2022.

I Apalstø nedenfor skolen på Høle skal etableres ny slamavskiller for spillvann. I utbyggingsavtalen er HU forpliktet til å bidra med 20 % av kostnadene, mens Sandnes kommune skal dekke resterende 80 %. Det er også avtalt at HU skal forestå den praktiske delen i form av både planlegging og opparbeidelse av slamavskilleren. Selve planleggingen er HU langt på vei ferdig med.

Etter det vi forstår skal Sandnes kommune også i gang med ny slamavskiller i Dreggjavika på Bergsagel, samt på Usken ved Hommersåk.

Ettersom det skal etableres flere slamavskillere med såpass kort avstand mellom, vil det være hensiktsmessig å samle dette i en entreprise/kontrakt. Det vil være potensiale for besparelser i administrasjon, riggposter, massehåndtering, evt. moms. En slik løsning vil også kunne bidra til at man unngår anleggsarbeider med påfølgende utslipp i badesesongen. HU har derfor foreslått at kontrahering og oppfølging av utførende for slamavskilleren i Apalstø og

Usken håndteres videre av Sandnes kommune. Kommunen har respondert positivt på dette forslaget. Kommunen er også klar til innhenting av tilbud på disse arbeidene.

Det vil bli utarbeidet en avtale/tilleggsavtale der det for eksempel åpnes for å knytte til de 2 første enhetene i Høle1 før ny slamavskiller er etablert. Det gjøres ingen endringer i avtalt kostnadsfordeling.

Evt. behov for forsterkning av vanntrykk (høydebasseng) til Høle II er ikke avklart.

#### **Hommersandslia nord**

Detaljreguleringsplanen for nordre del er godkjent, ellers ingen aktivitet.

#### **Hommersandslia sør**

Sandnes kommune arbeider med en flomutredning for større del av området. Detaljreguleringsplanen skal til første gangs politisk behandling når notat vedr. flom er klart. Vi er avhengig av dette notatet for å unngå innsigelse fra NVE og/eller fylkesmannen.

#### **Rossåsen**

Det er avsatt midler til å dekke kostnadene med siste lag asfalt, samt skjøtsel. Ellers er forpliktelsen i tilleggsavtale med kommunen vedr. høydebasseng nå innfridd.

*Martin Eskeland*

#### **Sandnes indre havn infrastruktur AS – SIAS**

Sandnes tomteselskap KF har 64% av aksjene i Sandnes indre havn infrastruktur AS (SIAS). Selskapet ble dannet av grunneierne for å bygge ut kommunalteknisk infrastruktur innenfor områdeplanen for Havneparken.

#### Havnepromenaden etappe 2

TS Maskin er i gang med opparbeidelse av havnepromenaden etappe 2. Denne etappen strekker seg langs Ovalen (Rådhusgata 4). Arealet mot Ovalen inkludert lekeutstyr og beplantning ferdigstilles sommeren 2020.



Kartutsnitt promenaden etappe 2.

### Detaljprosjektering byrom Havneparken

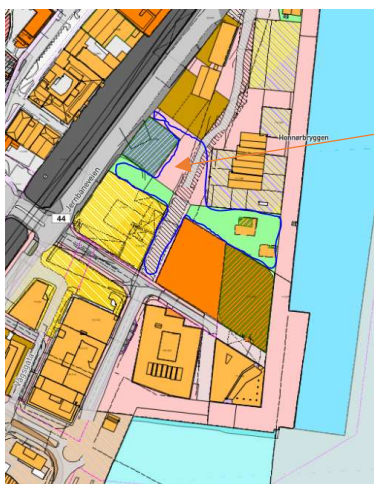
Byrommene sentralt i Havneparken er under detaljprosjektering og skal sendes til kommunen for godkjenning i løpet av mai 2020. Arealene som detaljprosjekteres er vist med blå strek i bildet under.



Kartutsnitt byrom som er under detaljprosjektering

### Kvartal S1 (nytt parkeringshus, ungdomslokaler og fremtidige kontorlokaler)

Det er avgjørende for utviklingen i Havneparken at Sandnes kommune står ved vedtaket om å bygge ut kvartal S1. Videre opparbeidelse av tverrforbindelsen (adkomsten til rådhuset og Havneparken), park, byrom og infrastruktur betinger refusjonsinntekter fra bygget. Selskapet kan ikke sette i gang nye tiltak uten at refusjonsinntektene fra kvartal S1 er sikret. Arealene er vist med blå strek under.



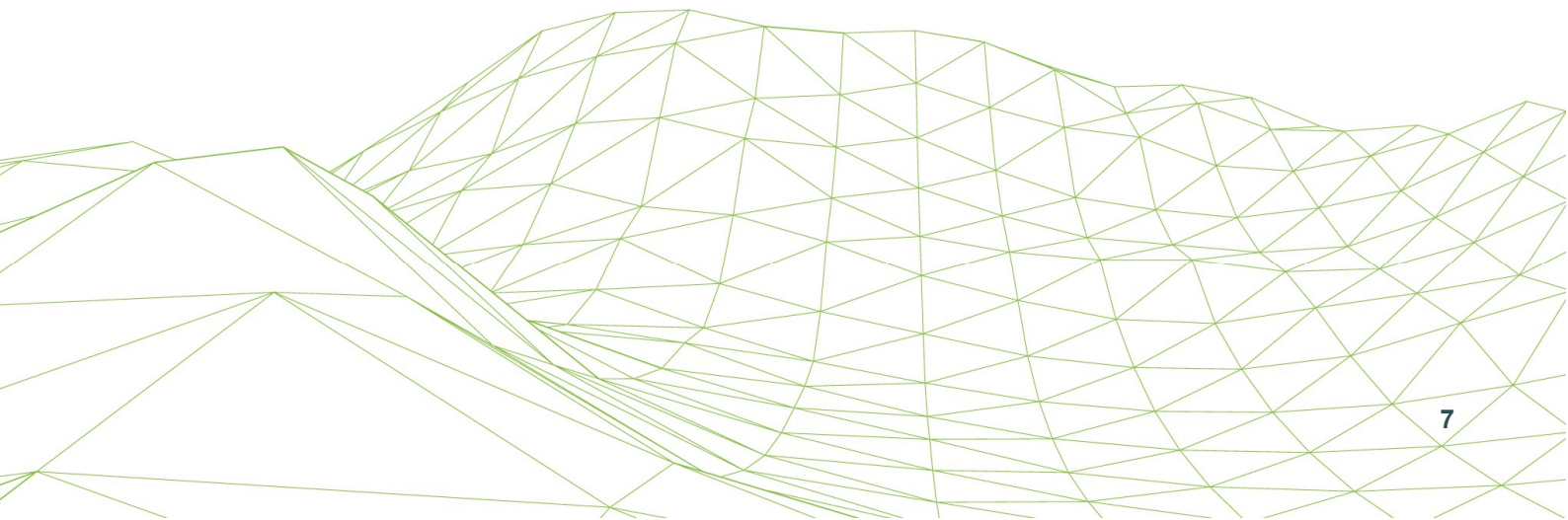
NB! Opparbeidelse av byrom avhenger av refusjonsinntekter fra kvartal S1.

Kvartal S1. Parkeringshus mm

NB! Tverrforbindelsen fra Jernbaneveien inn til Ovalen og nytt rådhus. Opparbeidelsen avhenger av refusjonsinntekter fra S1.



Kartutsnitt Havneparken





## Sørbø Hove AS

### Sørbø Hove as - 36% eierandel

Selskapet har solgt alle delfelt til aksjonærene etter gjeldene aksjonæravtale. De 2 siste delfeltene forfaller til betaling i oktober 2020 og et del felt medium 2021.

Byggeaktivitet for påbegynte boliger har pågått upåvirket av dagens markeds situasjon. De siste delfeltene som består av ca. 250 leiligheter vil ta noe lenger tid å realisere i dagens marked.

B01/03 som er betegnelsen på siste del med ca. 250 leiligheter  
Infrastruktur på deler av dette område vil bli ferdigstilt mai – august 2020. Dette er avtalt i tilleggsavtale til utbyggingsavtale med Sandnes kommune.

På den del av feltet som inneholder blokkbebyggelse på dette delfeltet er satt på vent inntil aksjonærene som har kjøpt delfeltene krever fremdrift.



Torgeir Ravndal

### Sørbøhagane HUP1 – status og framdrift

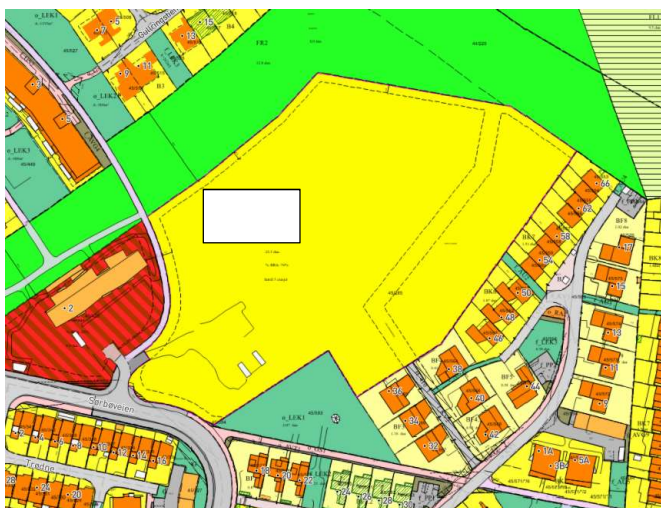
Grunnarbeidene er godt i gang, og første deloverlevering av kommunalteknisk infrastruktur ble gjennomført i forbindelse med åpning av ny Kiwi butikk høsten 2019. Opparbeidelse av øvrige kommunaltekniske anlegg går etter planen og koordineres med framdriften på parkeringsanlegget til blokkene og første byggetrinn på blokkene.

Boligpartner har besluttet oppstart av blokk nr. tre.



### Sørbøhagane B11 – status

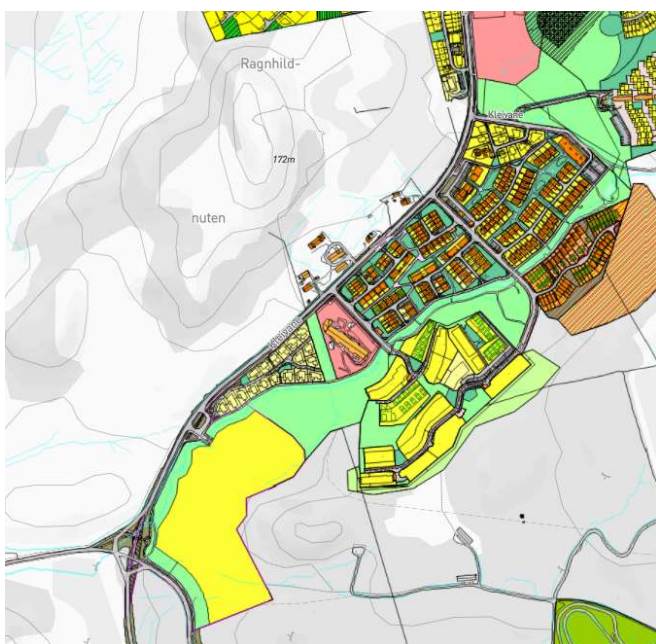
Detaljplanen for Sørbøhagane B11 ligger hos saksbehandler og skal opp til andre gangs behandling. Det er inngått kjøpekontrakt mellom Sandnes tomteselskap (aksjonær) og Sørbø Hove AS basert på aksjonæravtale.



Kart som viser felt B11 - Sørbøhagane

### Kleivane utviklingselskap as

Sandnes tomteselskap KF er største aksjonær i Kleivane utviklingselskap as med 93,5% av aksjene.



Oversiktskart Kleivane

### Kleivane B2

16 av 18 tomter er lagt ut for salg til profesjonelle utbyggere (byggefirma). Aktiv eiendomsmegling står for salget. Tomtene ble lagt ut for salg i mars, og det er ingen respons pr. dato. Megler melder om at utbyggerne er tilbakeholden med å kjøpe på grunn av den spesielle situasjonen vi er i knyttet til pandemien vi er midt oppe i.

Alternative salgsstrategier skal legges fram for styret som igjen beslutter hvilken strategi som skal velges.



Kartutsnitt Kleivane B2

### Tronsholen

Detaljplanen utarbeides i nært samarbeid med grunneier. Det er inngått opsjonsavtale for arealet merket med rødt i bildet under.

Vi har sett at det er kostnadskrevenende infrastrukturiltak knyttet til denne utbyggingen, så fokus på kalkylen – inntekter og utgifter – er høyt. Tidspunkt for ev. utøvelse av opsjon og støyskjerming av E39 er forhold som må ses nærmere på.



Kartutsnitt Tronsholen

Mona Stangborli

### FORSLAG TIL VEDTAK:

Styret tok driftsrapporten til orientering.

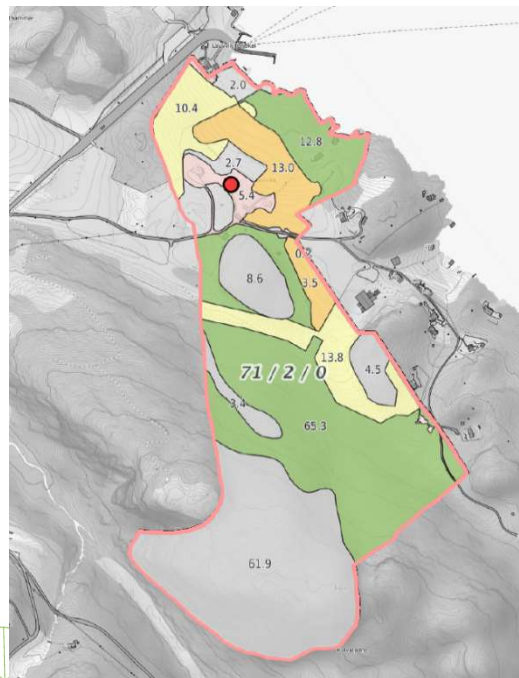
## 26/20 Lauvvik – vurdering av tiltredelse av opsjon



Sandnes tomteselskap KF har i lengre tid arbeidet med å utvikle Lauvvik som reiselivsdestinasjon. Tanken har vært å utvikle flere aktiviteter med overnatting, bevertning og andre opplevelses- og aktivitetstilbud for turister på vei til og fra Lauvvik ferjekai. Utvikling av Lauvvik ble også fremhevet som prioritert område i reiselivstrategien for Nye Sandnes.

Sandnes kommune eier eiendommen gnr 71 bnr 63 som ligger på nordsiden av ferjekaien på Lauvvik. Den ubebygde eiendommen utgjør ca 25 daa og er regulert til fritid- og turisme. Link arkitektur har utarbeidet en illustrasjon hvor det er satt inn et hotell med 3 bygningskropper formet som sirkler.

Som et ledd i satsingen har det blitt vurdert som interessant å få hånd om en større eiendom på sørsiden av ferjeleiet. Eiendommen, gnr 71 bnr 2, er i privat eie, den har et areal på ca 215 daa og har ca 220 meter kystlinje sørover fra Lauvvik ferjekai. I tillegg har eiendommen en sameieandel på 1/8 av området ved Bynuten og Selvikstakken.



Eiendommen gnr. 71 bnr. 2 består av følgende elementer:

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.

Sandnes tomteselskap innledet forhandlinger med grunneier i 2016 om opsjon på kjøp av eiendommen og opsjonsavtale med grunneier ble signert i februar 2017.

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.

Opsjonsavtalen gir opsjonshaver (STKF) 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. Bakgrunnen for at man forhandlet frem en utsettelse var at man trengte mer tid for å avklare konsesjonsforhold samt at man så behov for å få eiendommen omdisponert fra LNF til fritidsformål og turisme i kommuneplanen. 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:	Kjøpesum
31.12.2020	11,2 mill
31.12.2021	11,6 mill
31.12.2022	12,0 mill
31.12.2023	12,5 mill

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 kr 0,9 mill på prosjektet i forbindelse med planlegging og utarbeidelse av forretningsplan etc.

Opsjonsavtalen ble 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) Oppnå 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 tiltres 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 er endret fra 15.04.2020 til 01.07. 2020.

Sak om tiltredelse av opsjon ble på nytt behandlet i styret i Sandnes tomteselskap KF 05.02.2020 sak 6/20 og det ble fattet følgende vedtak:

*«Styret i Sandnes tomteselskap KF ønsker å belyse de drifts og skjøtelsmessige konsekvensene av krav til oppfyllelse av konsesjon og utsetter beslutning om tiltredelse».*

Tomteselskapet har beregnet årlige kostnader til strøm, kommunale avgifter, forsikringer og løpende vedlikehold av bygningsmassen på ca kr 100.000. Disse kostnadene skal dekkes inn ved utleie av 3 boliger samt utleie av jord.

Overordnet infrastruktur

Området på Lauvvik er ikke tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett og strømmettet har lav kapasitet. En videre utbygging på Lauvvik vil kreve fremføring av offentlig vann og avløpsnett 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. For å få opp kapasiteten på strømmettet er det vurdert å legge en sjøkabel fra Forsand, det vil i tilfelle gi kapasitet nok til også å etablere ladestasjon for elektriske ferjer/ekspedisjonsskip. Det er ikke foretatt kostnadsberegningen av å legge sjøkabel.

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 innafor 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 eiendomar, jf. Ot.prp. nr. 79 s 66. Slik vi ser det skulle derfor LNF-arealet i eiendommen 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 eiendommen 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 eiendomar. 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 friluftssinteresser».*

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 eiendommen (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 fritid og turisme i kommuneplanen kommer til utbygging før de 10 årene er gått.

#### Markedspotensial og salg av arealene

Ambisjonen har vært 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. 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 ble fremhevet som aktuelle. Kundegrunnlaget var i stor grad basert på gjennomgangstrafikken på Lauvvik. Etablering av en restaurant som stoppested for gjester på gjennomreise ble vurdert som et godt konsept. Stedet vurderes å ha 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 var 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 pekte for øvrig på at for å oppnå god lønnsomhet må investerings- og driftskostnadene holdes lave og at etablering av er hytter et forretningsområde som møter disse kriteriene.

Det ble 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.

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. Kjøp av denne aktuelle eiendommen har blitt vurdert 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 langt utover det man kan forvente å få inndekning for ved salg av tomter.

Den siste tiden har det inntruffet flere forhold som gjør at Sandnes tomteselskap KF vil anbefale at man setter satsingen litt i bero og at man ikke erverver opsjonseiendommen nå.

En viktig forutsetning for utvikling av Lauvvik som destinasjon er gjennomgangstrafikken. Det er turistene på vei til Preikestolen og videre innover Lysefjorden som skulle utgjøre størstedelen av kundegrunnlaget. Etter at Ryfylketunnelen åpnet for trafikk har ferjedriften mellom Lauvvik og Oanes vært meget ustabil og i det siste har den stoppet helt opp. Dette gjør satsingen på Lauvvik som destinasjon for turister meget usikker. Med denne usikre situasjonen vil det være krevende å skaffe interessenter som vil satse på en utvikling av bevertning eller overnattingstilbud som baserer seg på gjennomgangstrafikken.



I tillegg fikk vi koronapandemien som nærmest over natten satte reiselivsnæringen i en meget krevende situasjon. Mange av aktørene i bransjen sliter hardt økonomisk og det er ventet en rekke konkurser som følge av at de utenlandske turistene uteblir. Vi antar at det vil ta tid før investeringsviljen innen reiseliv tar seg opp igjen.

Ved kjøp av eiendommen påtar kommunen seg forpliktelser til å oppfylle konsesjonsvilkårene. Dette er som nevnt tenkt løst ved at jorden leies ut, det er likevel kommunen som vil stå som ansvarlig for at konsesjonsvilkårene overholdes. Eiendommen består av flere bygninger som må vedlikeholdes og leies ut. Det er grunn til å tro at også leiemarkedet vil være mer krevende i fremtiden som følge av koronapandemien. Dersom eiendommen kommer for salg på et senere tidspunkt, og vi fortsatt vurderer den som viktig for utviklingen av reiseliv, vil vi ha mulighet for å gi bud på eiendommen.

Opsjonsavtalen ble inngått i en tid hvor man trodde at eiendomsprisene ville stige. Ifølge opsjonsavtalen øker prisen med kr 400-500 000,- (se tabell side12) for hvert år som går frem til eventuell tiltredelse av avtalen. Slik markedet har utviklet seg i vår region har det motsatte skjedd, eiendomsprisene har falt siden avtalen ble inngått. Hendelsene den siste tiden med koronapandemi, fall i oljeprisen samt bortfall av stabil ferjedrift gjør at eiendommen etter vår vurdering har lavere verdi i dag enn da opsjonsavtalen ble inngått.

På bakgrunn av dette tilrår Sandnes tomteselskap at opsjonen ikke utøves og at dette meddeles grunneier. Dersom ferjedriften tas opp igjen og markedet innen reiseliv bedrer seg har vi fortsatt mulighet for å utvikle en aktivitet med overnatting og bevertning på den eiendommen som kommunen eier på nordsiden av ferjeleiet. Denne eiendommen har en flott beliggenhet med god utsikt over Høgsfjorden og Lysefjorden.

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

#### FORLAG TIL VEDTAK:

Styret i Sandnes tomteselskap KF anbefaler kommunestyret å gjøre slikt vedtak:

1. Kommunestyret tar redegjørelsen til orientering.
2. Kommunestyret slutter seg til at Sandnes tomteselskap KF ikke utøver opsjon på kjøp av eiendommen gnr. 72 bnr. 2 på Lauvvik i Sandnes kommune.

#### Vedlegg:

Brev fra fylkesmannen i Rogaland om godkjent konsesjon, av 03.01.2020

Opsjonsavtalen med tilleggsavtaler og erklæring

Saksprotokoll og saksfremlegg, Bsak 82/17

## 27/20 Avvikling av Brattebø Gård as

Brattebø Gård as ble stiftet i 2009 av Sandnes tomteselskap KF 70 % og Block Watne as 30 %. Formålet til selskapet var å tilrettelegge tomter til 250 boenheter av type rekkehus og leiligheter for førstegangsetablerere på Brattebø. Området er nå fullt utbygd og selskapet har utført alle sine forpliktelser herunder rekkefølgekrav som rundkjøring og underganger under E 39. Garantier er utløpt og alle forpliktelser for selskapet er innfridd. Styret i selskapet behandlet sak om avvikling på styremøte 1. april 2020, det ble fattet følgende vedtak: «Styret tilrår generalforsamlingen å iverksette avvikling av selskapet».

### FORSLAG TIL VEDTAK:

Styret i Sandnes tomteselskap KF tilrår kommunestyret å støtte beslutningen som er fattet i Brattebø gård as om å iverksette avviklingen av selskapet.

## 28/20 Status på samarbeidsavtaler.

Sandnes tomteselskap KF har de siste årene samarbeidet og gitt økonomisk støtte til gjennomføring av Nordsjørittet og Blinkfestivalen. Som motytelse får tomteselskapet god anledning til å profilere Sandnes som vertsby og destinasjon. Nordsjørittet AS skulle etter avtalen for 2020 motta kr 250.000 eks mva og Axelar AS kr 2.000.000 eks mva. Den økonomiske støtten dekkes av markedsbudsjettet til tomteselskapet.

Som følge av koronapandemien er det vedtatt at Nordsjørittet avlyses og støtten, som ikke var forfalt til betaling da arrangementet ble avlyst, blir dermed ikke utbetalt.

Blinkfestivalen er pr d.d. ikke avlyst. Det arbeides med en mulighet for et arrangement som kan bli gjennomført innenfor gjeldene restriksjoner som følge av koronapandemien. Sammen med NRK, Norges Skiforbund og Norges Skiskytterforbund er det satt i gang et arbeid for å utrede mulighetene for dette. Folkefesten med store folkeansamlinger, alle konkurransene for barn og ungdom samt barneaktiviteter er selvfølgelig utelukket, men det arbeides med å få til gode elitekonkurranser med TV overføring.

I følge avtalen med Axelar AS forfalt 50% av beløpet 1. februar, dette ble utbetalt i henhold til avtalen. Den resterende andelen på 1 mill eks mva forfaller til betaling 1. mai.

I avtalen med Axelar fremgår det følgende av §7 med hensyn til mislighold/avlysning: «Axelar har ikke ansvar dersom Blink ikke kan gjennomføres av årsaker som helt eller delvis ligger utenfor partenes kontroll. Avtalen bortfaller ikke ved slike forhold med mindre partene blir enige om det».

Dersom arrangementet blir avlyst i sin helhet vil vi gå i dialog med Axelar as om en løsning hvor den resterende andelen reduseres, helt eller delvis, som følge av at profileringsmuligheten faller bort når arrangementet ikke gjennomføres.

På styremøte i februar ble det vedtatt å støtte planlagt utekonsert med kr 100 000m- ifft. med at Sandnes kulturhus har 20 års jubileum og Sandnes symfoniorkester har 125 års jubileum. Avtale om dette ble ikke slutført da arr. mest sannsynlig ikke blir gjennomført pga. pandemien.

### FORSLAG TIL VEDTAK:

Styret tok saken til orientering.