

Styremøte 08.04.2022

Sandnes tomteselskap KF

5/22 Godkjenning av innkalling og saksliste samt signering av protokoll.

Forslag til vedtak:

Styret godkjenner innkalling og saksliste til styremøte 08.04.2022 samt protokoll fra styremøte 18.02.2022.

6/22 Driftsrapport

Magnar Eidsvåg:

Bogafjell Vest Utvikling AS (BVU) delfelt G4 – Tranebærstien

Tranebærstien på Bogafjell G4 er det siste boligfeltet på Bogafjell, og har i alt 61 boenheter bestående av 32 leiligheter, 6 tomannsboliger og 23 eneboliger. Feltet er planlagt som et Pilotprosjekt med bl.a. Shared-Space gate. Gata er på barnas premisser og består av en bred miljøgate på 10 meter som innehar aktiviteter for barn og voksne med oppholdssoner, lek og grønne arealer. Boligene er uttegnet med skisser, og tilpasset kjøpegruppen i størst mulig grad. Tomtene er tilpasset den etterspørsel som har vært for Bogafjell. Prising av tomtene er markedstilpasset.

Den godt gjennomførte arkitektoniske streken gir en helhetlig god plan for hele feltet. Kostnadene foretaket har hatt med skissene er i dette tilfellet lagt på tomteprisen til utbyggerne, samtidig som utbyggerne har sluppet denne kostnaden.

Tre av de dyreste tomtene ble solgt via megler, øvrige tomter ble solgt gjennom prosjektkonkurranse. Tomter via megler: Byggmester Skårland (1), Stolt Bolig (2)

Gjennomført prosjektkonkurranse: Stolt Bolig (14), Øster Hus (6) og Jadarhus (6).

Aksjonærene Statskog og tomteselskapet har igjen å selge en tomt hver med mulighet for 16 leiligheter (4 etasjer m/garasjeanlegg). Sandnes tomteselskap har planlagt å selge sin tomt i 2024. Statskog har forsøkt å selge sin leilighetstomt, men har tatt den av salget pga. liten interesse for leiligheter på Bogafjell nå.

Teknisk opparbeidelse ble igangsatt 1. februar 2021. Vi har kommet halvveis i opparbeidelsen av feltet og ligger i rute iht. fremdriftsplanen. Det pågår nå inntil fylling av grunnmurer som er satt opp. Det har vært fokus på miljø hvor en har vært opptatt av å ha en god massebalanse internt på feltet, for å slippe for mye transport ut og inn. I den perioden det var behov for massetransport til feltet ble der satt opp egne vakter for å sikre barn til og fra skole.

Det er også lagt opp til bruk av gjenbruksmateriale som tre og stein materialer til oppholdsområdene og Shared-Space gata med unntak av asfalt belegg.

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 på siste felt for Bogafjell.

Sandved – kommunekonsernprosjekt

I forbindelse med jordkabling av høyspentlinja mellom gammel og ny R44 på Sandved fikk foretaket i oppdrag å regulere, opparbeide infrastruktur med alle rekkefølgekrav. Som en del av oppdraget følger salg av de regulerte boligene, 5 kjedede eneboliger og 2 frittstående eneboliger.

Det er innhentet priser på opparbeidelsen og vi er nå i kontrahering med entreprenør Bjelland om utførelsen.

Inntekten ved tomtesalg er estimert til kr 15 mill. mens utgiftene til opparbeidelse er kommet opp i mellom kr. 18 mill og kr 19 mill. Differansen mellom inntekter og utgifter dekkes av kommunen. Foretaket får dekket sine prosjektkostnader.



Austrått Utvikling AS – Øygarden

Austrått Utvikling AS eies av Block Watne, Øster Hus, Favoritt Hus og Sandnes tomteselskap med 6,7 % eierskap. Boligfeltet har totalt 550 boenheter fordelt på ca. 60% leiligheter og 40 % rekkehus.

Neste boligfelt, B4 med 114 boenheter, er så vidt påbegynt. Sandnes tomteselskap får tildelt 4 rekkehus som skal selges i prosjektkonkurranse i 2024.

Hommersåk Ho17 «Annas hage» - prosjekt i egenregi

Boligfeltet er ferdig tilrettelagt og ligger på Hesthammeren og har en boligmix på totalt 47 boenheter, bestående av eneboliger rekkehus og leiligheter.

Status prosjektkonkurranse:

4 eneboliger (BF2) ble tildelt Aalgaard Bygg oktober 2020. Tre av fire er solgt så langt.

6 rekkehus (BK6), ble tildelt Rygehus mars 2021, alle er solgt.

2x3 rekkehus (BK1 og BK3) vunnet av Øster Hus, tildelt desember 2021.

Øster Hus har kjøpt en tomt til 10 leiligheter (BK7), som blir innflyttingsklar i april 2022.

Sandnes kommune v/eiendom har kjøpt 6 rekkehus (BK2) april 2022, boligene er et ledd i satsingen via boligsosial.

Det har vært bra henvendelser etter tomter i Annas hage og neste konkurranse kommer ut i mai måned (7 rekkehus fordelt over to delfelt BK3 og BK4).

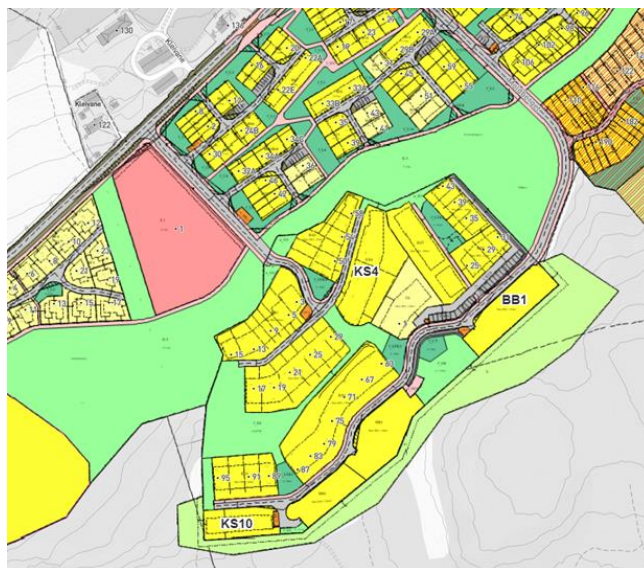
Kleivane - prosjekt i egen regi

KS4: 9-10 rekkehus/kjedet eneboliger.

Foretaket valgte å selge boligfeltet KS4 ved bruk av megler i desember 2021. Prisantydning ble satt til 14, 5 mill. Herlige Hus fikk tilslaget på 16,5 mill etter budrunde.

KS10: En pågående prosjektkonkurranse på 6 rekkehus som er den siste prosjektkonkurranse av delfelt i B3/B4. Det er Hellvik Hus, Jadarhus og Boligpartner som er med i konkurransen, og innlevering av prosjektet vil være i begynnelsen på juni.

BB1: Leilighets tomt tilrettelagt for 15-21 boenheter, som har ligget ute for salg for kr. 9,5 mill. via Aktiv eiendomsmegling siden 1 mars. Interessen er noe laber.



Daleveien - prosjekt i egenregi

2 store eneboligtomter som ligger nordvendt ned mot Daleveien, nær oppkjøringen til Åsveien retning Hana. Tomta har en fantastisk utsikt, men ligger på fjell i skrånet terreng og har nok store opparbeidelses kostnader. Det foreløpig ikke kommet bud.

Hestesportsenter – kommunekonsernprosjekt

På oppdrag for kommunen har vi i år fått hånd om en eiendom på Vagle som skal tilrettelegges for hestesport gjennom pågående kommuneplan.

Idrett – tennis – kommunekonsernprosjekt

Det satt i gang et arbeid for å få hånd om areal tiltenkt tennis-formål på Hana/Vatne eller Iglemyr arena.

Mona Stangborli:

Sandnes indre havn infrastruktur AS

Sandnes tomteselskap KF har 64% av aksjene i Sandnes indre havn infrastruktur AS (SIAS). Selskapet ble dannet av grunneierne for å få bygget ut kommunalteknisk infrastruktur innenfor områdeplanen for Havneparken i tråd med utbyggingsavtalen som er inngått med Sandnes kommune.

SIAS sin rolle i forhold til pågående utbygging på kvartalene i Havneparken

SIAS har inngått en samarbeidsavtale med Sandnes kommune for oppfølging av eksisterende spillvannsledning og pumpeledning som er lagt i Havneparken. Sandnes kommune eier denne infrastrukturen. Administrasjonen jobber tett med kommunen for å løfte fram utfordringer knyttet til at kvartalene og infrastrukturen ikke nødvendigvis følger hverandre. Problemstillingen blir ekstra aktuell når bussveien skal etableres gjennom Havneparken før kvartalene langs Jernbaneveien blir bygget ut.

For etableringen av Ankeret er det etablert et system for å kartlegge skader på omkringliggende arealer som følge av fundamenteringen.

Opparbeidelse av «Sjøenga» - parken nord for Ovalen og midlertidig uterom ved Sandnes læringscenter Arbeidene med parken ble ferdigstilt årsskiftet 2021/2022 med unntak av belysningen som ifølge Lyse Lux er forsinket som følge av utfordringer med leveranser. Parken er ikke formelt overlevert til Sandnes kommune.



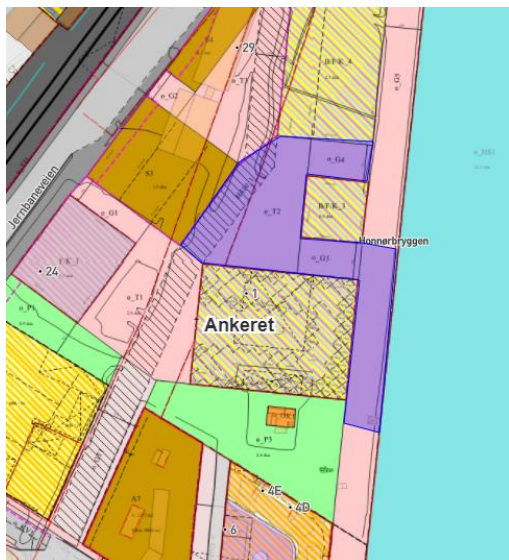
Kartutsnitt som viser arealet som ble opparbeidet i 2021.

Tverrforbindelsen

Tverrforbindelsen er flyttet til regulert trase. Trafikksituasjonen er lagt om i tråd med gjeldende reguleringsplaner. Permanent tverrforbindelse planlegges opparbeidet når tilliggende kvartaler er ferdig.

Detaljprosjektering av «Torget» og promenaden langs Ankeret

Detaljprosjekteringen av nytt byrom «Torget» i Havneparken og promenaden langs Ankeret er startet opp. Prosjekteringsarbeidet blir gjennomført i nær dialog med Sandnes kommune og utbygger.



Hammaren utvikling AS

Reguleringen av Høle 2 er lagt i bero da gjennomgang av prosjektets elementer avdekker at det er misforhold mellom forventede inntekter og potensielle kostnader. Selskapet har pr. dato ingen pågående aktiviteter på Høle.

For Hommersandslia sør er reguleringsplanarbeidet startet opp igjen. Flomsituasjonen i Frøylandsvassdraget er avklart og den nederste bebyggelsen heves for å unngå flomsonen.

Kleivane utviklingsselskap AS

Nå gjenstår i hovedsak kun felt B1 innenfor områdeplanen for Kleivane. Vi regulerer pr. nå ca 115 boliger innenfor planområdet. I tillegg til boliger blir hoved grøntdraget prosjektert og bygget samtidig med feltutbyggingen.

Kleivane er et populært boligområde og vi søker å få en variert boligmiks innenfor småhuskategorien. Det har vist seg utfordrende med blokkbebyggelse i Kleivane, så for å få mest mulig realisme i planen er antall

leiligheter redusert og fordelt i bygg med 6 leiligheter.



Tronsholen (Kleivane utviklingselskap AS)

Planmaterieell ble sendt kommunen i januar. Saksbehandler hadde kommentarer til innsendt materieell som konsulent nå jobber for å få sjekket ut. Forhåpentligvis er materiellet komplett i løpet av april måned slik at saksbehandlingen kan starte.

Opsjonsavtalen utløpet i desember 2022. Det er behov for en gjennomgang med grunneier. Forberedelser til dette starter i april.

Iglemyr kirke – prosjekt i egen regi

Planforslag for ny kirke på Iglemyr er ute på høring med frist for merknader 23.03.2022. Planforslaget klargjøres til 2. gangs behandling så fort vi har oversikten over innkomne merknader.

Sørbøhagane B11 – prosjekt i egen regi

Reguleringsplanen skal til 2. gangs behandling i møtet i april. Det jobbes parallelt med de tekniske planen slik at vi kan få tomtene ut i salg i løpet av 2023. Det har vært en kronglete prosess fra 1. til 2. gangs behandling, en prosess som bør være ønskelig å evaluere for alle parter.



Bilde fra 3D-modell utarbeidet av Asplan.

Åsveien – prosjekt i egen regi

Arbeid med tekniske anlegg må koordineres med byggingen på tomtene da det er trangt om plassen. Byggmesterne har signalisert at anlegget kan ferdigstilles i mars/april 2022, og vi jobber for å få alt ferdig før sommeren 2022.

Telthusveien/Jærveien - kommunekonsernoppdrag

Arbeidet med gjennomføring av rekkefølgekravene i områdeplanen for Skeiane er i full gang. Telthusveien blir ferdig asfaltert før sommeren 2022. Prosesjonsveien må av hensyn til koordinering mot arbeidene på Rådhusmarka ferdigstilles når tilgrensende arealer er opparbeidet.

Haakon 7`s gate – nytt byrom - kommunekonsernoppdrag

Detaljprosjekteringen av Haakon 7`s gate – nytt byrom – er startet opp. Prosjektet ble behandlet i Formannskapet 4.10.21. Prosjektgruppe er etablert og det jobbes for å ha komplette tekniske planer klar for innsending innen oktober 2022.



Illustrasjon utarbeidet av Asplan.

Martin Eskeland:

Vatnekrossen næring – prosjekt i egen regi

Tomteselskapet ser på mulighetene for utvikling av nye næringsområder i kommunen. Som del av dette arbeidet er det valgt å se nærmere på muligheten for utviklingen av nye næringstomter på Vatne, rett nord for Vatnekrossen. Tomteselskapet disponerer opp mot 20 da., men her inngår også arealet som i dag er bebyggt med en kommunal institusjon.

Asplan Viak er iht. gjeldende rammeavtale engasjert til å utarbeide en mulighetsstudie. Denne forelå nylig, og presenterer to alternativer for mulig næringsutvikling av området. Potensialet for bebyggelse vil blant annet være avhengig av hvordan byggelinjene blir satt mot vei. For begge alternativene er man avhengig av dispensasjon fra krav om felles planlegging med tilhørende bestemmelser i kommuneplanen for å få til ønsket utvikling. Mulighetsstudien vil i første omgang bli benyttet i dialog med interessenter. Dette kan være virksomheter som har behov for ny lokalisering grunnet f.eks. framføring av bussvei, veiprojektet i Oalsgata, e.l.



Gøysamyra – prosjekt i egen regi

Det har en tid vært enighet med de 6 berørte grunneierne om hovedprinsippene i avtalene, og hva som skal inngå i grunnlaget for oppgjør for arealene. Det har imidlertid ikke vært mulig å slutføre avtalene all den tid grunneierne har tatt ut mer masse enn gjeldende reguleringsplan tillater da den setter krav til høyde på ferdig terreng.

Grunneierne har derfor valgt å søke endring av planen, slik at ikke arealene er i strid med gjeldende regulering når tomteselskapet overtar eiendommene. Denne endringen har vært ute på høring og ventes ferdigbehandlet med det første. Når avtalene foreligger undertegnet av grunneierne skal de behandles politisk i formannskapet og kommunestyret før oppgjøret kan gjennomføres.



Oversiktskart Gøysamyra og tomt 1 og 2 i Bergekrossen

Bergekrossen – prosjekt i egen regi

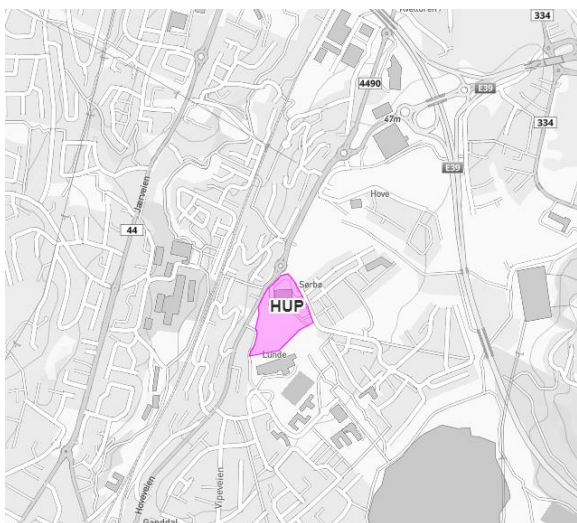
Det er inngått leieavtale med Brødrene Espedal AS om den ene av de 2 ledige næringstomtene. Dette gjelder tomten som i kartet over er benevnt «1». Det er også dialog med interessenter på tomten kalt «2». Denne disponeres i dag av Forsand Byggservice som lagerareal etter gammel avtale med Forsand kommune. Det er avklart med Forsand Byggservice at de stiller seg positiv til at andre aktører nå overtar tomten.

Sørbø Hove - HUP1 – prosjekt i egen regi

Den ene boligblokken i detaljreguleringsplanen, benevnt BB/T, blir nå solgt til Sandnes kommune v/eiendom. Foreldreinitiativet III er tenkt etablert her.

Det er allerede bygget/etablert felles p-kjeller for blokkene i den delen av området. BB/T sin andel er bekostet utført av tomteselskapet, og inngår i kjøpesummen til Sandnes Eiendom.

Det er også regulert tomt for ny kirke. Ganddalen Sokn blir kjøper av tomten, og det pågår for tiden dialog i forhold til å fremskaffe pris og andre betingelser.

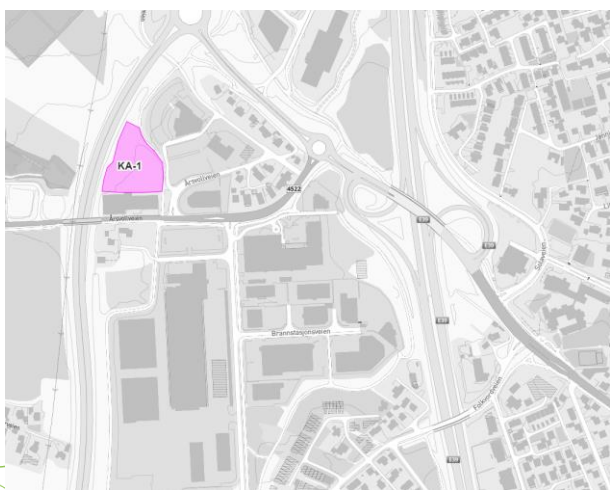


Oversiktskart HUP, Sørbo Hove

Stangeland KA-1 – prosjekt i egen regi

De ledige næringsarealene vi hadde på nordsiden av Årsvollveien ble i fjor solgt til A3 Transport og Rørlegger Torgersen AS.

Som del av avtalene skulle tomteselskapet sammen med kjøperne søke endring av gjeldende reguleringsplan slik at tomtene fikk en mer hensiktsmessig utforming, og bedre tilpasning til kjøpernes behov. Blant annet er det behov for å redusere arealene som var tiltenkt felles private grøntarealer da dette gir store begrensinger mht. adkomst og manøvrering internt på tomtene. Det kan også nevnes at det bare er næringstomtene som kan være brukere av disse grønt-arealene. Endringen er søkt gjennomført etter det som heter «forenklet planprosess». Byplanavdelingen i kommunen ønsker å opprettholde grøntarealene. Dette skaper såpass store utfordringer for tomte-kjøperne at vi er nødt til å se på hvilke muligheter som fins. Vi er i fortløpende dialog med kommunen om dette.



Oversiktskart næringsareal nord for Årsvollveien.

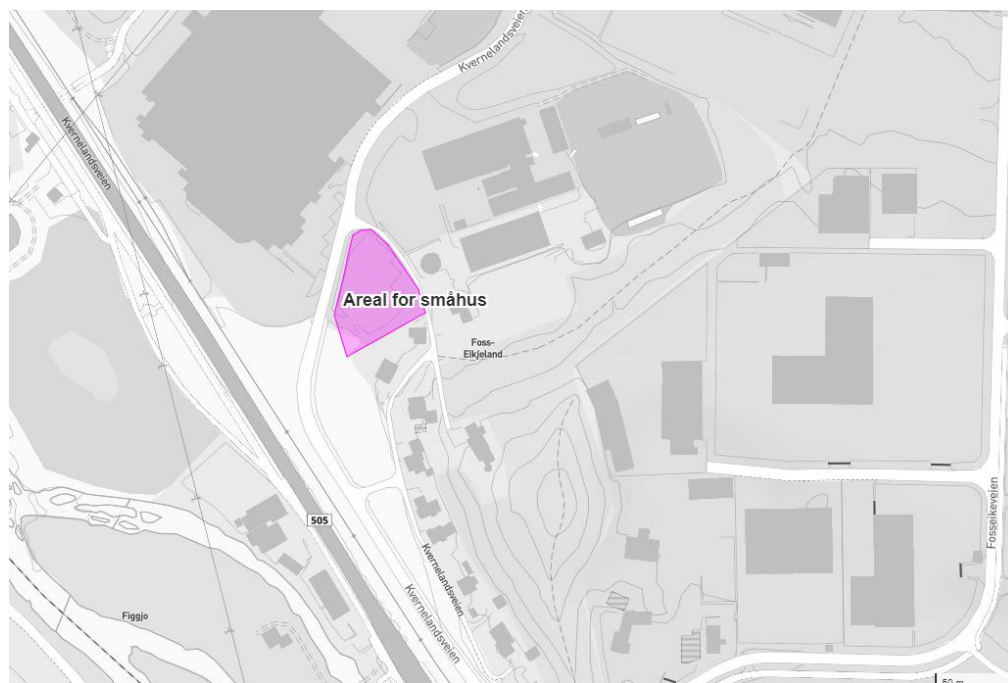
Foss Eikeland – prosjekt i egen regi

Utbyggingen av næringsområdet på Foss Eikeland har foregått over flere år. Det er 2 grunneiere/utbyggere – Sandnes tomteselskap og det private selskapet Ull AS. Utbyggingen er gjennomført som et samarbeidsprosjekt, der eiernes prosentvise andel basert på areal er bakgrunn for en fordeling der tomteselskapet har 45 % og Ull AS har 55 %.

Det ble i 2017 behov for å legge infrastruktur (vann- og avløpsledninger) over privat grunn. Grunneier (selskapet Skibladner AS) ønsket ikke disse ledningene på sin eiendom, men sa seg villig til å avstå arealet som ble berørt. Det ble derfor i juni 2017 inngått avtale der tomteselskapet kjøper arealet bestående av deler fra 3 matrikelnummer med samlet areal 4 625 m². Som del av avtalen inngikk også et makebytte der Skibladner fikk overta 337 m² fra tomteselskapet, dermed ble netto grunnlag for oppgjøret 4 288 m² (4 625 m² - 337 m²). Nevnte arealer var på dette tidspunktet (og er fortsatt) regulert til næringsformål. Etter forhandling ble det enighet om en pris på kr 1 300,- pr m².

I den pågående rulleringen frem mot ny kommuneplan i 2019, ble deler av nevnte arealer (ca. halvparten) foreslått avsatt til boligsosiale formål. Dette etter et grundig forarbeid der ulike fagetater hadde kommet med innspill til en rekke nye lokasjoner for dette formålet. Denne formålsendringen ble vedtatt i gjeldende kommuneplan i 2019, og fikk benevnelsen Ga38.

Tomteselskapet selger arealer til kommunen iht. til selvkostprinsippet. Ettersom tomteselskapets eierandel er under halvparten, vil en stor del av prisen være avhengig av nivået på den private andelen. For å kunne selge arealene til selvkost til kommunen, har tomteselskapet overfor Ull AS foreslått å overta både deres andel av Ga 38, samt også deres andel av de gjenværende arealene som er regulert til næringsformål.



Areal avsatt til småhus i gjeldende kommuneplan.

Rådhusmarka – prosjekt i egen regi

Oppgjør og overtakelse er regulert i avtale som håndteres av ansvarlig oppgjørsmegler.

Båtstø sak – kommunekonsernprosjekt

For en tid tilbake ble tomteselskapet kontaktet av rettighetshavere til en båtplass i Forsand.

Bakgrunnen var en rett tinglyst tilbake i 1920 som gjaldt «rett til naustgrund». Denne retten fulgte trolig med da Forsand kommune i sin tid kjøpte grunn til industriområdet i Myra.

Det ble avholdt møter med rettighetshaverne. Tomteselskapet var tidlig klar på at forslaget om plassering i området regulert for småbåthavn ville være krevende grunnet lite ledig plass. Rettighetshavernes forslag om plassering vest for laboratoriebygget, ville heller ikke være gunstig da arealene her er regulert til næringsformål.

Underveis stilte tomteselskapet spørsmål om det kunne være av interesse at Sandnes kommune innfridde forpliktelsen/rettigheten på annen måte, konkret som økonomisk oppgjør. Rettighetshaverne var ikke avvisende til dette, og avtale ble etter kort tid inngått der Sandnes kommune forplikter seg til å betale et samlet beløp på kr 225.000,- til rettighetshaverne.

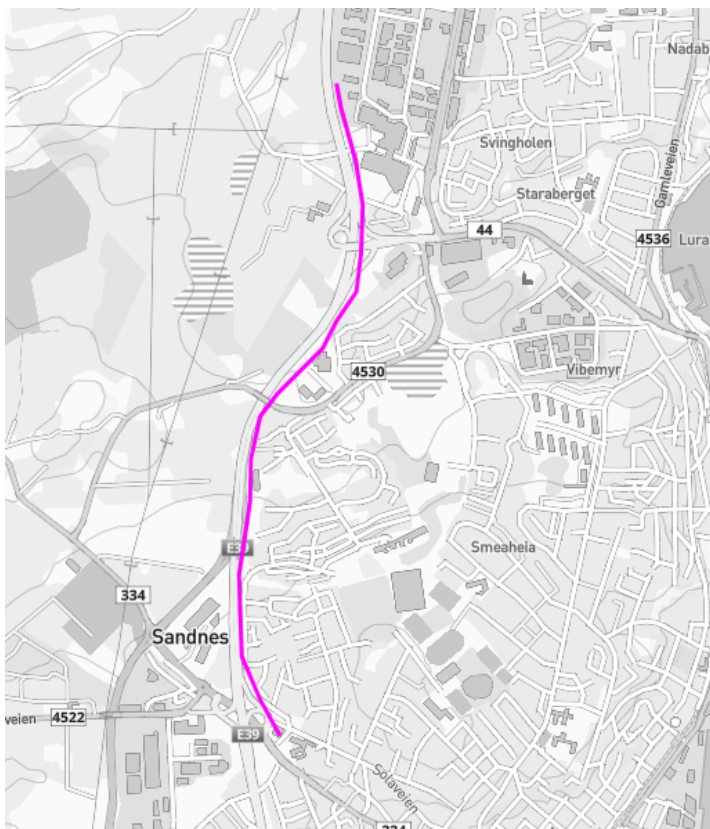
Avtalen ble behandlet i Formannskapet 17. januar, og ble endelig godkjent i Kommunestyret 31. januar. Oppgjøret ble utbetalt til rettighetshaverne i slutten av februar.

Sykkelstamvei - kommunekonsernprosjekt

Tomteselskapet har i oppdrag fra rådmannen å forhandle med Statens vegvesen om avståelse av grunn til den nye sykkelstamvegen. Det er satt ned en arbeidsgruppe med representanter fra Rådmannen, Park, idrett og vei, Byplan, Utbygging, samt tomteselskapet.

Arealene det gjelder ligger i grove trekk langs E39 fra Solaveien og nordover til grensen mot Stavanger. Samlet er det snakk om i overkant av 30 da. Det aller meste av arealene er regulert og opparbeidet til grønt-formål, eksempelvis vollen langs E39. En liten del (anslagsvis 1 %) er regulert til utbyggingsformål (bolig, næring).

Vegvesenet har lagt fram et forslag til avtale. Da forslaget var noe mangelfullt i forhold til tegnings-/kartvedlegg ble dette etterlyst. Supplerende opplysninger er nylig mottatt, og det arbeides nå med kommentarer og tilbakemelding på avtaleforslaget.



Oversikt trase for sykkelstamvei som i stor grad berører arealer eid av Sandnes kommune

Torgeir Ravndal:

Sørbø Hove as

Det ble etablert et arbeidsfellesskap de første årene i forbindelse med forberedelse av planarbeidet på Sørbø Hove. Ved godkjent plan ble arbeidsfellesskapet omdannet til et AS der tomteselskapets eierandel er 36%, dette skjedde i 2007.

Det er 888 boenheter på feltet. Alle delfelt er solgt fra selskapet til aksjonær, samt områder til offentlig formål, (kirke, boas, barnehager og div. kommunale boliger

Status økonomi:

Aksjekapital på etablerings tidspunktet var 2 mill. og en overkurs på 3.6 mill. Utbytte til aksjonærene fra 2016 er på totalt på 59 mill. EK i selskapet pr 31.12.21 er 15 mill.

Gjenstående arbeider: Det er 3 delfelt som det gjenstår noe arbeid på. 2 av disse delfeltene er ca 90% ferdige. Det delfeltet som har mest arbeid igjen er B01/B03 (dette delfeltet består av blokkleiligheter til

Bloch Watne/Obos og Østerhus) gjenstående arbeid er ca 30%. Rest kalkylen er 33 mill. pr årsskifte. I balansen er det avsatt en buffer på 2 mill. til dette arbeidet.

Vivian Fasseland Skjebstad:

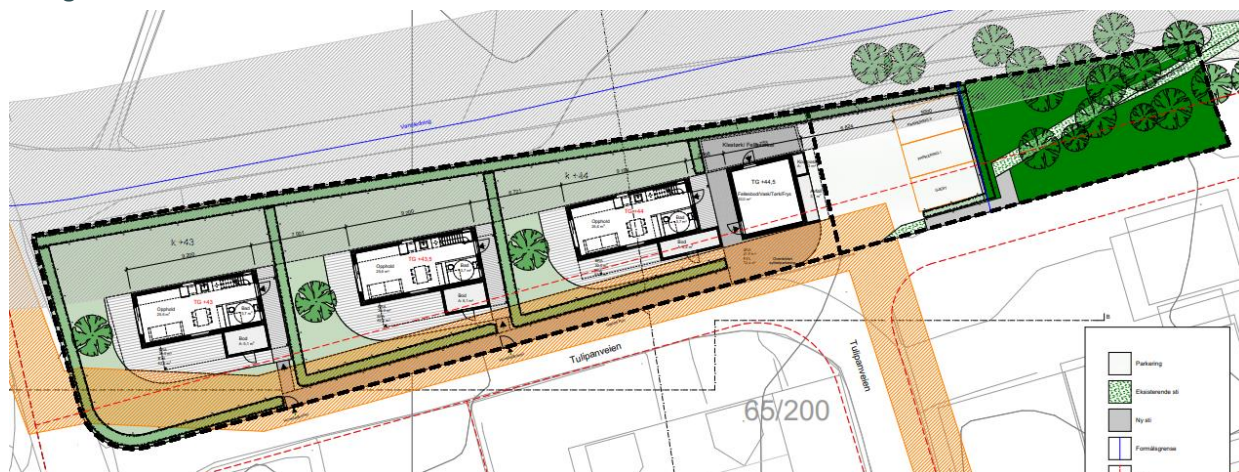
Minihus – Marius Skadsems vei – prosjekt i egen regi

Teknisk planlegging for tre tomter til mini eneboliger på 55 kvm er under utarbeidelse. Norconsult står for tekniske planer og det er inngått avtale med Riska anleggsteknikk om byggeledelse.

Entreprenør kontraheres i løpet av våren med planlagt oppstart til sommeren.

Eiendommen er spilt inn for salg til Sandnes kommune i første omgang. Prosjektkonkurranse eller salg direkte til utbygger vurderes fortløpende.

Prosjektet vil være et pilotprosjekt i Sandnes kommune, og et viktig bidrag for at kommunen skal tilby mangfoldet ulike boalternativer.



Illustrasjon: Asplan Viak

Sponsoravtale - Nordsjørittet

Det er i april inngått sponsoravtale til Nordsjørittet på kr. 187 500,- inkl mva. Beløpet er øremerket til konsert/underholdning for å bidra til folkefest i Sandnes. Sandnes tomteselskap/mitt i Sandnes skal profileres under arrangementet.

Forslag til vedtak:

Styret tar driftsrapporten til orientering.

7/22 Boligreserver

Foretakets hovedformål er å bidra til å realisere kommunens utbyggingsvirksomhet gjennom å anskaffe og tilrettelegge byggeklare tomter/arealer for bolig-, næring og offentlig formål.

Foretaket er kommunens virkemiddel til å realisere samfunnsoppdraget om å fremskaffe rimelige boliger til førstegangsetablerere. Det forventes at foretaket til enhver tid har en beholdning av regulerte byggeklare arealer som muliggjør tilbud av tomter også i perioder der utbyggingsbransjen har nedgangstider/stillstand. Foretaket skal med sin beholdning være kommunens korrektiv i markedet. Det fremgår av eierstrategien en målsetningen om at foretaket skal ha 40% av utbudet av byggeklare tomter/boenheter i Sandnes.

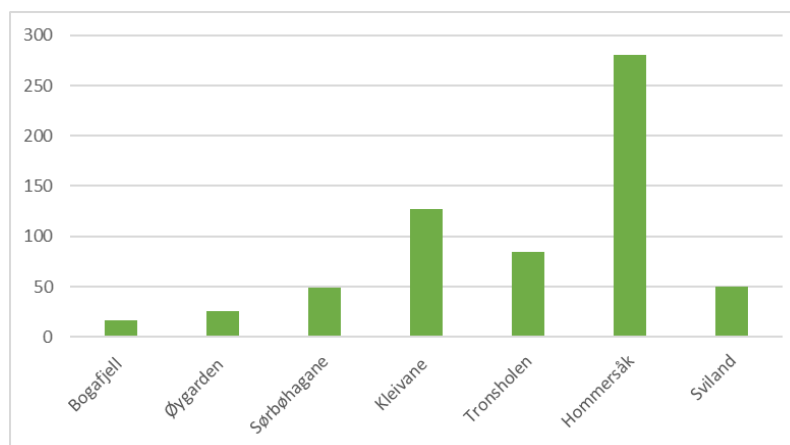
Det forventes det at foretaket til enhver tid har tilgjengelige, ferdig regulert og byggeklart næringsareal innen ulike kategorier, men særskilt vekt på kategori 2 og 3.

Tomter til offentlig formål selges fra foretaket til kommunen og prisfastsettes i tråd med selvkostprinsippet. Næringstomter selges til markedspris. Tomter til boligformål prises nøkternt med hensyn til målet om oppfyllelse av samfunnsoppdraget som er å bidra til fremskaffelse av rimelige boliger.

Det langsiktige lønnsomhetsmålet for foretaket er minimum 15% etter finanstransaksjoner. Fra og med regnskapsåret 2020 og ut økonomiplanperioden er lønnsomhetsmålet imidlertid justert ned til 10%.

Tomteselskapet har siden foretaket ble etablert i 1999 vært en viktig aktør i markedet og står bak store feltutbygginger blant annet på Sørbø Hove, Kleivane, Brattebø og Bogafjell.

Innenfor bolig har foretaket pr i dag en arealreserve på ca 630 boenheter fordelt på følgende områder:



Samtlige områder, med unntak av Sviland, er regulert eller under regulering. I følge våre prognoser vil alle områder, med unntak av Hommersåk og Sviland være ferdig utbygd i løpet av de neste 5 årene.

Foretaket vil i et langsiktig perspektiv ha utfordringer med å oppfylle forventningene i eierstrategien. Dette skyldes flere faktorer:

- Kommunen har store arealreserver avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan.
- Arealreservene er under utvikling av andre utbyggingsaktører.

- Det tillates ikke nye store feltutbygginger.
- Jordvern hensyn står sterkere enn noen gang.

Arbeidet med ny kommuneplan for Sandnes for perioden 2023 – 2028 pågår nå og forslaget skal etter kommunestyrets behandling 25. april. legges ut til offentlig høring.

Foretaket har spilt inn følgende fire områder som gjelder bolig:

1. Skarabakken. Foretaket har opsjon på et område på ca 26 daa som foreslås omdisponert fra LNRF til boligbebyggelse. Forslaget innebærer en omdisponering av 20 daa jordbruksareal, det gjøres oppmerksom på at gårdsdriften er nedlagt. Området ligger inneklemt mellom annen bebyggelse og langs en kollektiv rute med høy frekvens.

2. Folkvord. Sandnes kommune eier et område på 3,7 daa som er avsatt til grøntstruktur/friområde. Foretaket vurderer området som godt egnet for bolig.

3. Sviland. Foretaket har opsjon på et område i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Det er landbruksvirksomhet på området i dag. Området er disponert til bebyggelse og anlegg i gjeldende kommuneplan, men med bestemmelse om at det ikke kan realiseres før 80% av fase 2 er realisert og tidligst etter 2032. Foretaket mener at dette området bør kunne bygges ut tidligere og bør ses i sammenheng med den omfattende næringsutviklingen som det legges opp til på Sviland. Det planlagte næringsområde gir grunnlag for et stort antall nye arbeidsplasser og vil derigjennom generere et behov for flere nye boliger enn det dagens prognoser tilsier.

4. Høle. Foretaket eier en eiendom på 9 daa som i gjeldende kommuneplan er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. Foretaket har foreslått at det åpnes for at det også kan bygges bolig på området.

Foretakets innspill knyttet til Skarabakken, Folkvord og Sviland frarådes av kommunedirektøren. Skarabakken på grunn av at boligbehovet allerede er dekket, Folkvord på grunn av vern av grøntstruktur og Sviland fordi kommunedirektøren ønsker å se det i sammenheng med fremtidig utviklingsstrategi for Sviland. Innspillet om å åpne opp for bolig på Høle anbefales av kommunedirektøren.

Selv om foretaket får aksept for alle sine innspill vil det allikevel være for lite i forhold til volum med hensyn til antall boliger og lønnsom drift i foretaket.

Kommunedirektøren foreslår å videreføre satsingen på Sandnes sentrum, områdene langs bussveien og ved togstoppene. Det totale boligbehovet for i Sandnes kommune er beregnet til ca 8 000 boliger frem til 2040. I boligreserven ligger det i dag ca 13 000 boliger, av disse er ca 5 500 detaljregulert, 2 000 områderegulert og 5 500 er avsatt i kommuneplan. Dette viser at det i kommuneplanen er tilstrekkelig med boligareal de neste 15 – 20 årene.

På bakgrunn av dette har kommunedirektøren frarådet nye innspill som ikke ligger i byutviklingsaksen og begrunner dette med at kommunen har tilstrekkelig med boligreserver samt jordvern hensyn. Det legges også vekt på at dersom det åpnes for større utbygginger utenfor byutviklingsaksen så vil dette utsette nødvendig prioritering av transformasjon- og fortetningsprosesser. I følge kommunedirektøren har

boligbyggingen vært uforholdsmessig høy i bydelene utenfor prioritert byutviklingsakse de siste 10 årene, sammenlignet med områder innenfor prioritert akse.

Arealstrategien i kommuneplanen bygger opp om en utvikling «innenfra og ut». Fortetting i Sandnes sentrum, langs bussvei og lokalsenter bidrar til å oppfylle målsetninger om jordvern, samordnet arealtransport og nullvekstmål i trafikken. Selv om mye av utbyggingen de siste 10 årene har skjedd utenfor byutviklingsaksen så er stadig flere sentrumsnære prosjekter under utvikling og salg, herunder Havneparken, Øglændskvartalet, Rovik brygge, Teglværket, Møllekvartalet og Rådhusmarka. I tillegg er det flere sentrumsnære prosjekter som er under regulering, eksempler på dette er Slakterikvartalet, Brueland, Elveparken, Østraadt havn, Langgata 90 og Thon Hotell (Motorhotellet).

Foretaket har de siste årene gjort flere forsøk på å komme i posisjon på nye områder i byutviklingsaksen hvor det meste av den fremtiden boligutvikling skal skje. Det har vært ført konkrete forhandlinger på Sven Kvia eiendommen, to eiendommer på Forusletta, Stokkelandsmarka og gartneritomta ved Gangeren. I tillegg har flere eiendommer vært oppe til vurdering uten at det har resultert i konkrete forhandlinger. Samtlige prosjekter har stoppet opp, enten på grunn av at vi ikke har klart å vise til tilfredsstillende lønnsomhet eller risikoen i prosjektet har vurdert å være for stor.

Foretaket vil fortsette å lete etter potensielle prosjekter, men ser at dette blir stadig mer krevende med de krav som er satt med hensyn til lønnsomhet og risiko. På de store feltutbyggingene hvor foretaket historisk har levert lønnsomme prosjekter har foretaket inngått opsjonsavtaler med grunneier på lave prisnivå for deretter å forestå regulering, teknisk planlegging, prosjektering og kalkulering før tiltredelse av avtale, det vil si at risikoen ved tiltredelse har vært svært liten. Avtalene har også hatt gunstige oppgjørsbetingelser. På områder i byutviklingsaksen er det helt andre betingelser med tidlig oppgjør og langt større risiko både med hensyn til planlegging, utnyttelse og rekkefølgekrav.

Tilgang på areal er foretakets «råvare», når tilgang på råvare blir en mangelvare får foretaket utfordringer med å levere byggeklare tomter i tråd med forventningene. Foretakets verdiutvikling skjer ved regulering, planlegging, opparbeidelse av teknisk infrastruktur samt oppfyllelse av rekkefølgekrav. Vi kjenner til regulerte prosjekter i byutviklingsaksen som er for salg, vi ser det imidlertid som vanskelig å få lønnsomhet i å kjøpe ferdig regulerte eiendommer for så å selge videre i prosjektkonkurranse. Aktuelle kjøpere til denne typen prosjekter er utbyggere/eiendomsutviklere som står lenger i verdikjeden ved at de bygger selger boliger.

Arealreservene innenfor næring reduseres også. Stangeland næringspark er utsolgt, på Hesthammer i Hommersåk gjenstår ca 14 daa, dette vil med stor sannsynlighet være utsolgt i de neste to til tre årene. På Foss Eikeland vil 30 daa frigjøres når ny lokalisering av ridesenteret er på plass. I tillegg er det mulighet for en utvidelse på ca 50 daa mot øst. På Vagle gjenstår ca 80 daa som ikke er solgt.

For foretaket vil det være viktig å lykkes med utvikling av nytt næringsområde på Sviland, både på grunn av behov for næringsareal og for at dette generer arbeidsplasser som deretter generer behov for nye boliger.

Forslag til vedtak:

Styret tar saken til orientering.