

Styremøte 29.10.2020

Sandnes tomteselskap KF

48/20 Godkjenning av innkalling og saksliste.

Forslag til vedtak:

Styret godkjenner innkalling og saksliste.

49/20 Driftsrapport.

Næringsområde Stangeland

Alle tomtene på sørsiden av Årsvollveien er solgt, og med unntak av den ene er alle bebygde. Det er foreløpig ikke inngått avtale på de 2 tomtene på nordsiden av Årsvollveien (omtales ofte som KA-1). Likevel dialog med 2-3 interessenter, og derfor håp om at den ene tomten kan bli solgt i løpet av året.

Næringsområde Hesthammeren

Siden vi startet salget i 2018 har det vært veldig god respons på Hesthammeren på Hommersåk. Mye av årsaken ligger i konkurransedyktige priser (nå fra kr 1 250,- pr m2 tomtegrunn), fleksible tomtestørrelser, god byggegrunn (fjell), lett adkomst, osv. Det er til nå solgt 6 tomter, som utgjør ca 1/3 av samlet næringsareal, hvorav samtlige med unntak av den sist solgte, er utbygd/under bygging. Det har i senere tid vært færre henvendelser, men varierende pågang må påregnes.

Næringsområde Gøysamyra

Arealet på Gøysamyra ble godkjent regulert til næringsformål i 2015. Området har fram til dd. vært benyttet som sanduttak. Disse arbeidene forventes slutført i løpet av inneværende år.

Kommunestyret i Forsand la i sitt vedtak i desember 2019 følgende premisser til grunn:

- Arealet som innløses er foreløpig målt opp til ca. 30 da.
- Basert på takst er det avtalt en kvadratmeterpris på kr. 325,- for arealet i bunn/effektivt næringsareal, samt at kommunen innløser skråninger til kr. 0,-.
- Arealet skal overleveres kommunen som fast byggegrunn, det skal ikke forekomme tilkjørte eller utskiftede masser, og ellers i samsvar med vedtatt reguleringsplan.

Det er 6 eiendommer som i større eller mindre grad blir berørt. Basert på vedtaket i Forsand, er det utarbeidet utkast til avtale, men denne er foreløpig ikke oversendt grunneierne. Bakgrunnen for dette er at oppmåling av arealet som skal danne grunnlag for oppgjøret, ikke lar seg gjennomføre før det samlede arealet er planert slik vedtaket beskriver. Det er nylig gjennomført en foreløpig oppmåling av den delen av området som er ferdig planert. Resterende areal vil bli oppmålt så snart det lar seg gjennomføre. Etter det vi har fått opplyst vil Forsand sandkompani være ferdig med planeringen ved årsskiftet, da vil arealet bli endelig oppmålt og oppgjør overfor grunneier vil bli gjennomført. Dersom arbeidene ikke blir ferdigstilt vil vi tilby grunneierne et deloppgjør på 50% av beregnet areal. Det er søkt om fradeling av arealene som inngår i næringsområdet, samt arealer regulert til offentlig formål som skal overdras til kommunen for fremtidig drift og vedlikehold.

Aktuelle aktører i dette området kan være innen kraftintensiv industri, landbasert oppdrett, datalagring, annen lagring, ikke-arbeidsintensiv produksjon, etc. Områdets fortrinn er beliggenhet i forhold til sjø og kai, gunstig pris, samt tilgang på kraft. Begrenset profilering til nå, men det legges framover opp til å markedsføre prosjektet i ulike kanaler.

Hammaren Utvikling AS:

Selskapet eies av Sandnes tomteselskap KF (78 % av aksjene) og Solon Sørvest AS (22 % av aksjene). Selskapet arbeider med prosjekter i 3 forskjellige bydeler, Høle, Hommersand og Rossåsen.

Høle 1 (8 boenheter)

Av de totalt 8 boligene i dette delfeltet er 4 til nå solgt. Solon Sørvest og Rygehus har solgt 2 hver. Innflytting i den første boligen før jul.

Høle II (ca. 35 enheter)

Reguleringsarbeid pågår med utfordringer i tilknytning til adkomst og krav om blant annet gang og sykkelvei. Godkjent plan tidligst medio 2021. Ellers fokus på kvalitetssikring av kalkyle. Dette skyldes kombinasjonen av relativt høye kostnader (grunn og opparbeidelse) og usikkert marked (prisnivå og forventet salgstakt).

Hommersandslia nord og sør

Detaljreguleringsplanen for nordre del er godkjent, grunnet markedssituasjonen er det ikke besluttet oppstart i anleggsarbeidet. Søndre del er i påvente av avklaring mht. flomrapport.

Rossåsen

Alt av gjenstående arbeid er utført, og samtlige forpliktelser innfridd.

Ny rammeavtale advokattjenester

Sandnes tomteselskap KF benytter seg i stor grad av juridiske tjenester til forhandlinger, utforming av avtaler og oppgjørsfunksjon. Foretaket benytter tjenester hos kommuneadvokaten, men grunnet omfang og behov for oppgjørsfunksjon har foretaket også hatt rammeavtale med ekstern advokat. Prinsippet for rammeavtalen har vært avtaleperiode på 2 år med mulighet for 1 + 1 års opsjon. Gjeldende avtale ble inngått i desember 2016, der vi nå benytter siste året av opsjonen. Vi legger opp til å inngå ny avtale med oppstart rett etter utløpet av gjeldende.

Åpen tilbudskonkurranse er lyst ut med tilbudsfrist 27. oktober. Som i gjeldende avtale legges opp til 3 fagområder:

- o Eiendom (bistand i forhandlinger, utarbeidelse og inngåelse av kjøps-, salgs og opsjonsavtaler for fast eiendom, og alt som står i forbindelse med dette).
- o Oppgjør (bistå i forbindelse med oppgjør med grunneiere, og ved salg av næringsareal, besørge tinglysing, sikring av rettigheter, osv.).
- o Selskapsrett (bistå i forbindelse med utarbeidelse av stiftelsesdokumenter, aksjonæravtaler, osv.).

Det legges opp til å inngå avtale med 1 leverandør.

Det er klare krav til kvalifisering, og tilbyderne konkurrerer på kvalitet (vektes 60 %) og timepriser for ulikt personell (vektes 40 %). Avtalen har en samlet verdi på ca. kr. 650.000,-. pr år. STKF har rett, men ikke plikt til å benytte rammeavtalen. Det betyr at vi kan gjennomføre egne konkurranser der man finner det mest formålstjenlig.

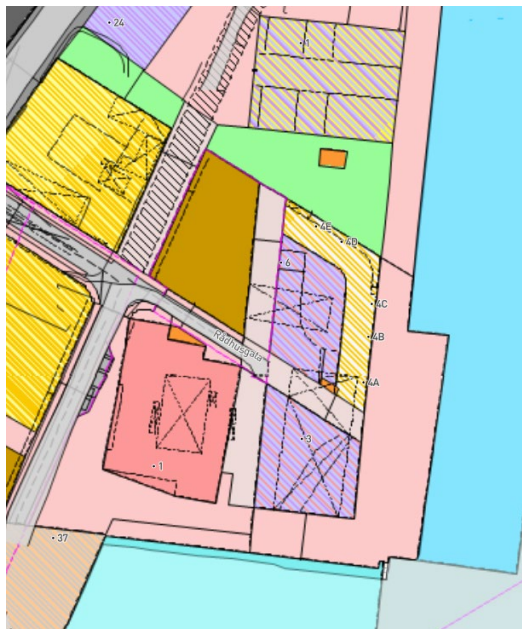
Martin Magnar Eskeland

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 bygge ut kommunalteknisk infrastruktur innenfor områdeplanen for Havneparken.

Erstatningssak for ødelagte vann- og avløpsledninger samt dekker i Havneparken:

Det er inngått forliksavtale med Sandnes kommune (Rådhuset) og Ovalen i skadesaken i Havneparken. SIAS har fått kr 6,9 millioner i erstatning. Arbeidet med å reparere de ødelagte dekkene i Rådhusgata og Karen Thorsensgate er i full gang og skal ferdigstilles i løpet av oktober.



Kartutsnitt del av Havneparken med rådhuset og Ovalen.

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 i disse dager.



Kartutsnitt promenaden etappe 2.

Detaljprosjektering byrom Havneparken:

Byrommene sentralt i Havneparken er detaljprosjektert og er sendt til kommunen for godkjenning. Del av parken langs Ovalen søkes ferdigstilt forutsatt nødvendig finansiering og styrebeslutning i SIAS.



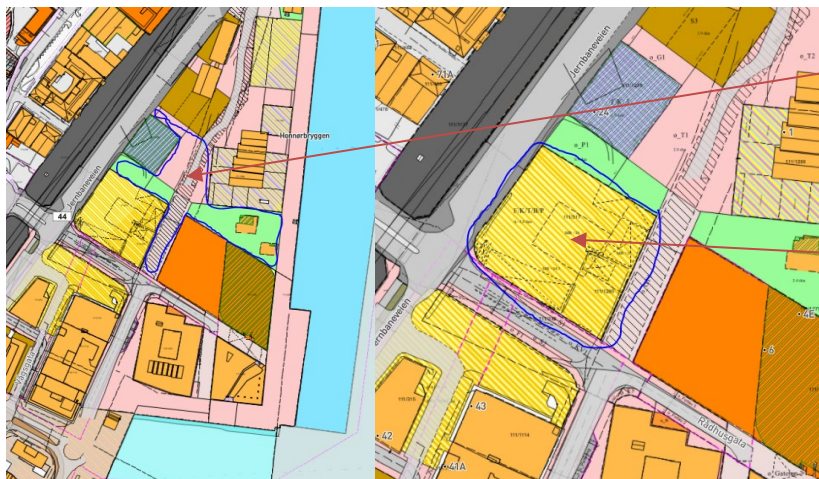
Kartutsnitt byrom som er under detaljprosjektering

Det er behov for å forfine områdene rundt byggene som er tatt i bruk i Havneparken, og det inngås refusjonsavtale med Sandnes tomteselskap KF for kvartal BFK2 hvor det betales et a-kontobeløpt på kr 12,5 millioner som muliggjør disse tiltakene.

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

Det er politisk vedtak om at realiseringen av kvartal S1 utsettes på ubestemt tid. Konsekvensen av vedtaket er at opparbeidelse av kommunalteknisk infrastruktur ikke kan gjennomføres. Det søkes å finne en løsning for tverrforbindelsen i regulert trase for å adkomsten til Havneparken i tråd med reguleringen. Videre utbygging av park, byrom og infrastruktur betinger refusjonsinntekter og er satt på vent.

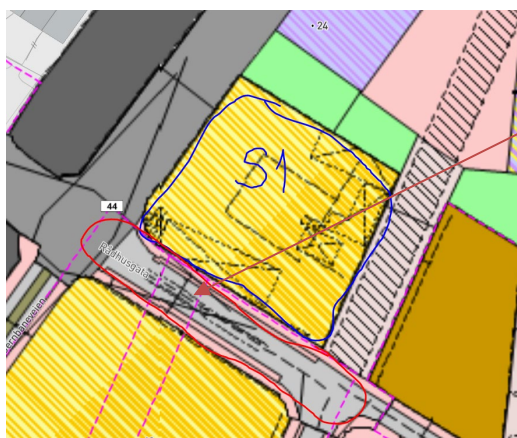
Arealene er vist med blå strek under.



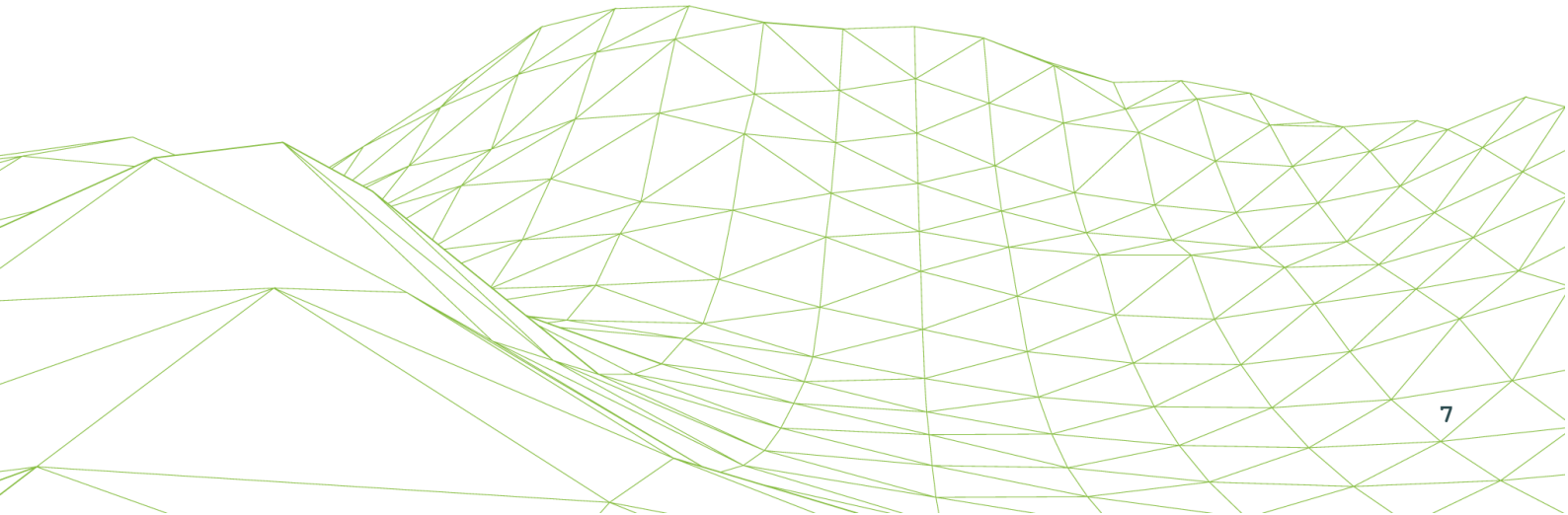
Byrom som avhenger av
refusjonsinntekter
fra kvartal S1.

Kvartal S1.

Tverrforbindelsen som



Kartutsnitt Havneparken



Sørbø Hove AS

Sandnes tomteselskap KF har en aksjeandel på 36% i Sørbø Hove AS, øvrige aksjonærer er Optimera, OBOS Block Watne AS, Solon Sørvest AS og ØsterHus AS.

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. Neste etappe i tilknytning til første boligblokk overleveres til kommunen i oktober/november 2020.

Boligpartner har besluttet oppstart av blokk nr. tre. Oppgjør er i henhold til kontrakt.

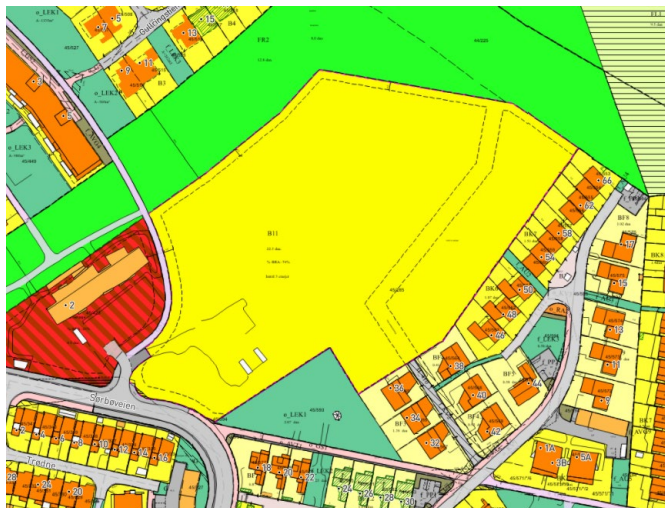
Boligpartner har videresolgt 4 blokker til Backe Prosjekt AS. Leilighetene ligger nå ute for salg.



Kart som viser HUP1 - Sørbøhagane

Sørbøhagane B11 – status:

Detaljplanen for Sørbøhagane B11 ligger hos saksbehandler og skal opp til andre gangs behandling. Vi jobber nå med å få dokumentert tilfredsstillende solforhold. Oppgjør for tomte skjer nå i oktober 2020.



Kart som viser felt B11 - Sørbøhagane

Kleivane utviklingselskap AS:

Sandnes tomteselskap KF er største aksjonær i Kleivane utviklingselskap AS med 93,5% av aksjene, Optimera AS har 6,5% av aksjene. Selskapet utvikler Kleivane boligområde og har opsjon på Tronsholen.



Oversiktskart Kleivane

Kleivane B2

Alle tomtene (18 stk) er pr. 06.10.2020 solgt. 16 av tomtene er solgt fra Kleivane utviklingselskap AS til profesjonelle utbyggere v/ Hellvikhus, Rygehus, Stolt bolig og Aalgaard bygg.

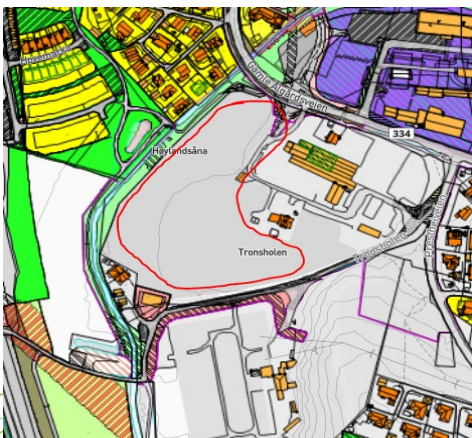
To av tomtene er solgt fra selskapet til Optimera AS (aksjonær).



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

Mikrohus i Marius Skadsemsvei



Mikrohus er et boligkonsept som er litt «i vinden» for tiden. Sandnes tomteselskap har i løpet av det siste året sjekket ut muligheten for denne typen boliger på en smal tomt i Marius Skadsem vei. Konseptet bygger på små eneboliger på ca. 35m² som fortrinnsvis er på hjul. Skissen under viser Asplan sin skisse til permanente mikrohus der private funksjoner ivaretas i egen bolig, og at det legges til rette for felles funksjoner som vaskerom, bodplass til hagemøbler etc. i felles bod i tilknytning til parkeringsplass.



Det er igangsatt et planarbeid for permanente mikrohus, og i dette arbeidet er det avdekket hensynssoner til offentlige vannledninger som begrenser handlingsrommet på tomta. Det jobbes nå med å vurdere om tomta er egnet til formålet, og hvor mange enheter det ev. er mulig å få plass til på tomta. Vi må parallelt med planarbeidet ha en grundig markedsvurdering av konseptet, samt modell for eie/leie/borettslag.

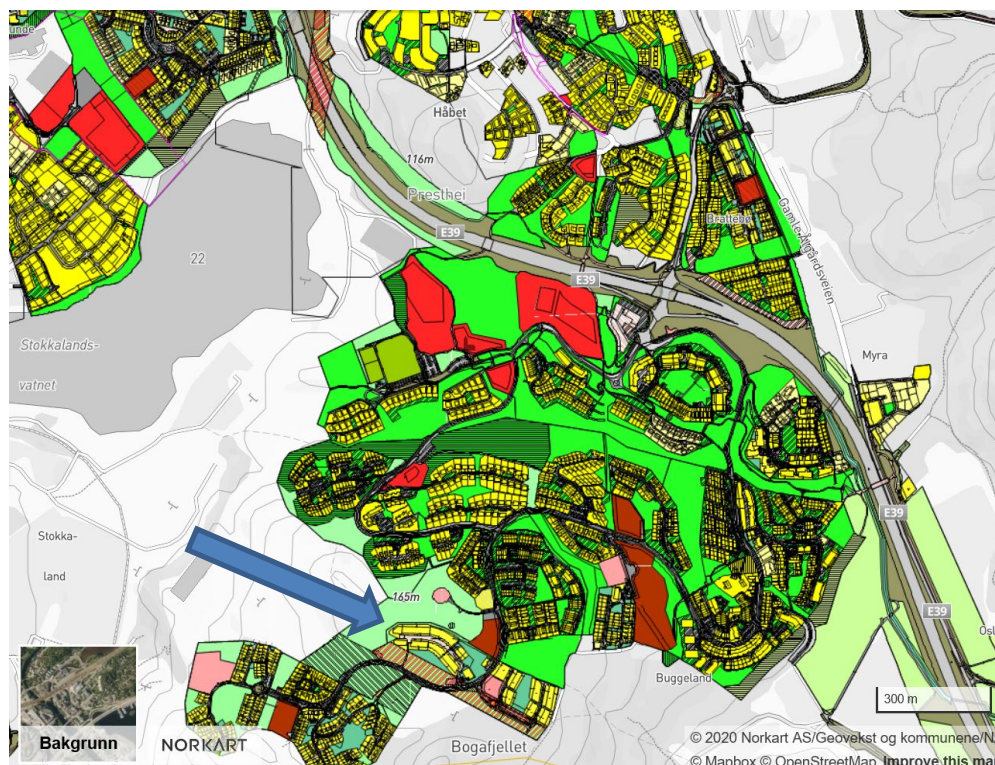
Mona Stangborli

Bogafjell Vest Utvikling AS (BVU) delfelt G4 - Tranebærstien

G4 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 ungenes premisser og består av en bred miljøgata 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 markeditilpasset 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.

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.

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 avvente prosjektet. Nå arbeides det videre med å starte opp igjen på nyåret.

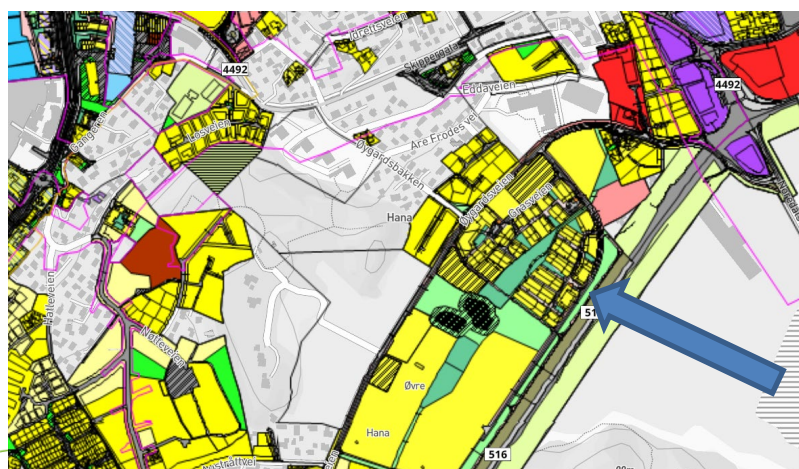


Kartutsnitt Bogafjell G4

Austrått Utvikling AS – Øygarden

Austrått Utvikling AS eies av Block Watne, Solon, Favoritt Hus, Øster Hus og Sandnes tomteselskap (6,7% aksjeandel). Boligfeltet har totalt 550 boenheter fordelt på ca. 60% leiligheter og 40 % rekkehus. Første delfelt B3.1 med 117 boenheter ble igangsatt 2017.

Vi har avholdt prosjektkonkurranse for første delfelt, på 6 boenheter, som Stolt Bolig ble vinner av i sommer. Neste delfelt, B4 med 114 boenheter er godkjent, og det er opp til styret i Austrått Utvikling å beslutte igangsetting.



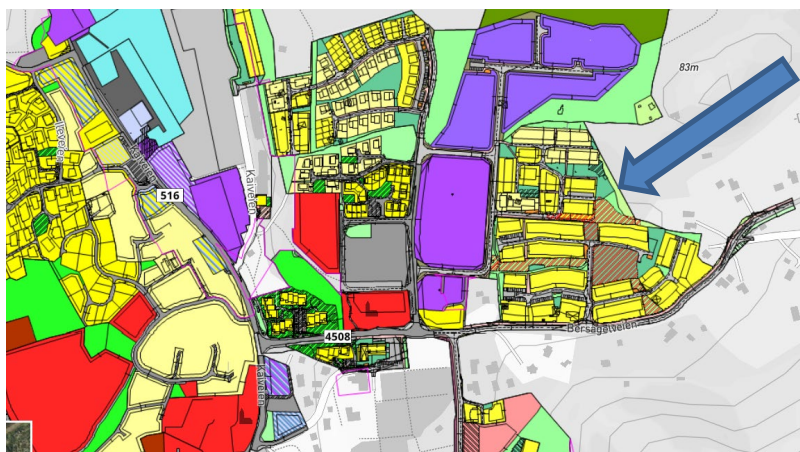
Delfelt/plan 4, pilen viser fra øst til vest over R13. Vatnekrøssen oppe til høyre

Hommersåk Ho17, Anna`s hage:

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

Entreprenør Mellemstrand som har en totalentreprise for feltet overlevere feltet i slutten av oktober. Det ble igangsatt oppstart av teknisk anlegg november 2019 og arbeidet med feltet har gått meget bra uten noen uheldige hendelser. I totalentreprisen ligger det at entreprenøren selv må lage tekniske planer og sende disse inn til godkjenning.

Feltet har fått navnet Anna`s hage etter jordmor Anna som var en kjent person og virket i område på tidlig 1900 tallet. Første prosjektkonkurranse er avholdt og Aalgaard Bygg ble vinneren av 4 gode eneboliger som legges ut for salg i begynnelsen av november. Avtalen med Aalgaard Bygg er en opsjon på 6 måneder noe som er nytt tilpasset tiden vi er i og at Hommersåk er tyngre å selge enn øvrige områder. Øster Hus har kjøpt 10 leiligheter hvor salget kommer ved årsskiftet. Det planlegges ny konkurranse på 6 rekkehus i slutten av året.



Prosjektkonkurranser

Det har vært merkbar interesse etter nye prosjekter fra sommeren av selv om vi fortsatt er inne i Covid-19 tid. Vi planlegger å legge ut mer på Hommersåk, Bogafjell og Kleivane. God boligmix, med eneboliger, rekkehus og leiligheter, er viktig samtidig som vi har fokus på boliger til førstegangs beboere.

Bogafjell er et område hvor det har vært stor etterspørsel etter større boliger og første byggetrinn 23 boenheter på G4 har ivaretatt dette.

Prosjekt	Boligtype	Antall		Konkurransen
Øygarden /Austrått	rekkehus	6	avholdt	Stolt Bolig
Hommersåk Ho17	Eneboliger	4	avholdt	Aalgaard Bygg
Hommersåk Ho17	Rekkehus	6	Legges ut i slutten av 2020	
Bogafjell G4	Eneboliger	11	Planlegges å legges ut februar 2021	
Kleivane B3/B4	Rekkehus	13	pågår	Øster Hus, Stolt bolig, Hellvik Hus
Bogafjell G4	tomannsbolig	6	Forventes høsten 2021	
Sum år 2020		16		
Sum år 2021		30		

Magnar Eidsvåg

Utvikling av areal til (sjø) landbasert oppdrett:

Blue Planet som er et interkommunalt kompetansesenter for dette fagfeltet er gitt oppdrag for å utvikle er forstudie innenfor sjø og landbasert akvakultur.

Følgende tema skal som skal belyses er: Biologisk risiko, vann tilgang, utslipp av næringsalter og strøm behov.

Rapporten vil være klar i uke 48 og skal danne grunnlag for videre vurdering av fremtidig areal denne type virksomhet.

Torgeir Ravndal

Forsalg til vedtak:

Styret tar driftsrapporten til orientering.

