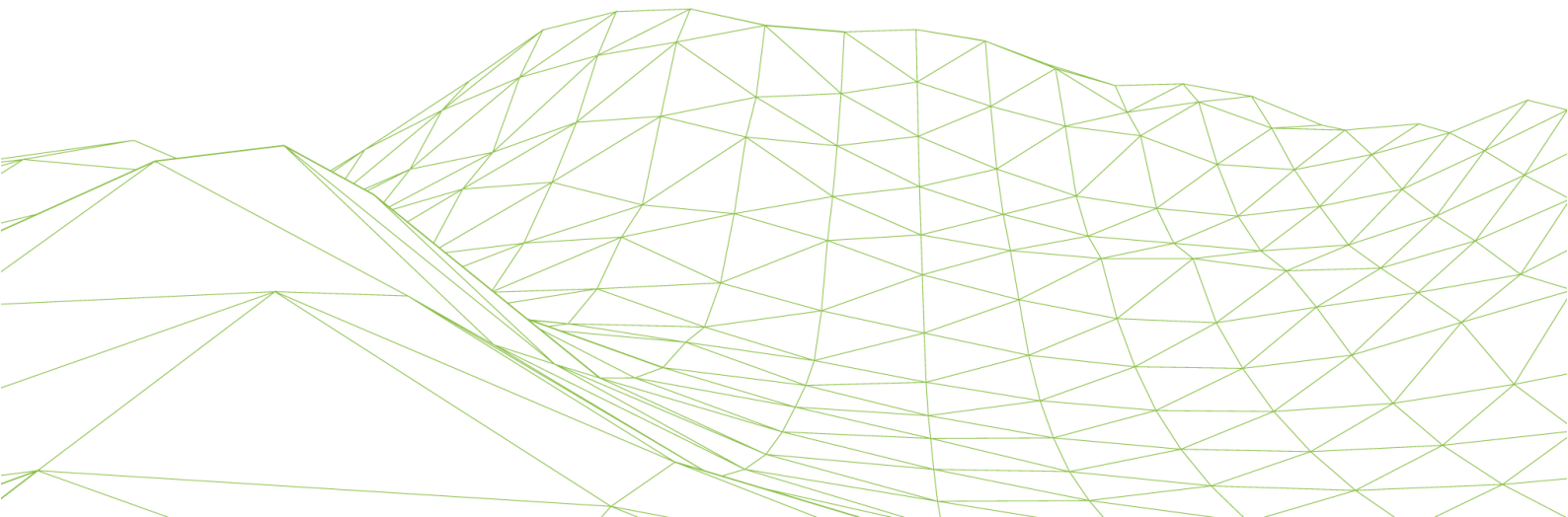


SANDNES
TOMTESELSKAP

Styremøte 05.12.2019

Sandnes tomteselskap KF



32/19 Makebytte av tomteareal Brueland – Stangeland Næringspark

Tomteselskapet hadde for en del år tilbake ansvar for regulering og byggemodning av tomt til ny kommunal barnehage på Brueland. Arealene som i planen ikke medgikk til barnehage, infrastruktur eller grøntområder, ble regulert til boligformål. I kartvedlegget er dette angitt som «Boligarealet». Det ble i dette formålet også inkludert arealer i privat eie. I forbindelse med byggemodningen av barnehagetomten, viste det seg imidlertid av flere årsaker vanskelig å få realisert arealene regulert til boligformål, og derfor ble denne delen av området satt på vent.

Eier av eiendommen gnr 42, bnr 65, tilstøtende ovenfor nevnte planområde ønsker nå å gjennomføre en reguleringsendring i området. Denne er tenkt omfatte deres egen eiendom, samt tilgrensende naboeiendommer regulert til bolig. Det er selskapet Sandvedbygget AS som eier 42/65, og de har i dialog med tomteselskapet ytret ønske om å overta sistnevntes arealer regulert til bolig.

Sandvedbygget AS har gjennom selskapet Istangeland AS fra tidligere ervervet en tomt av tomteselskapet regulert til næringsformål på Stangeland. I kartvedlegget er tomten benevnt «K/I-2». Deres forutsetninger for ervervet har i ettertid endret seg, og Istangeland AS har ikke lyktes med å realisere en utbygging av denne tomten.

Med dette som bakgrunn er det tatt initiativ til et makebytte mellom arealene regulert til bolig som tomteselskapet eier på Brueland, og næringstomten på Stangeland. Det er gjort markedsmessige vurderinger av verdien på begge eiendommene, tomteselskapets eiendom på Brueland anses for å være noe mer verdt enn tomten på Stangeland, anslagsvis kr. 750.000,-. Det er fremforhandlet en avtale om makebytte av de 2 tomtene mot et vederlag på kr 750 000,-. Avtalen er undertegnet av partene med styreforbehold, og overtakelse 06.12.2019.

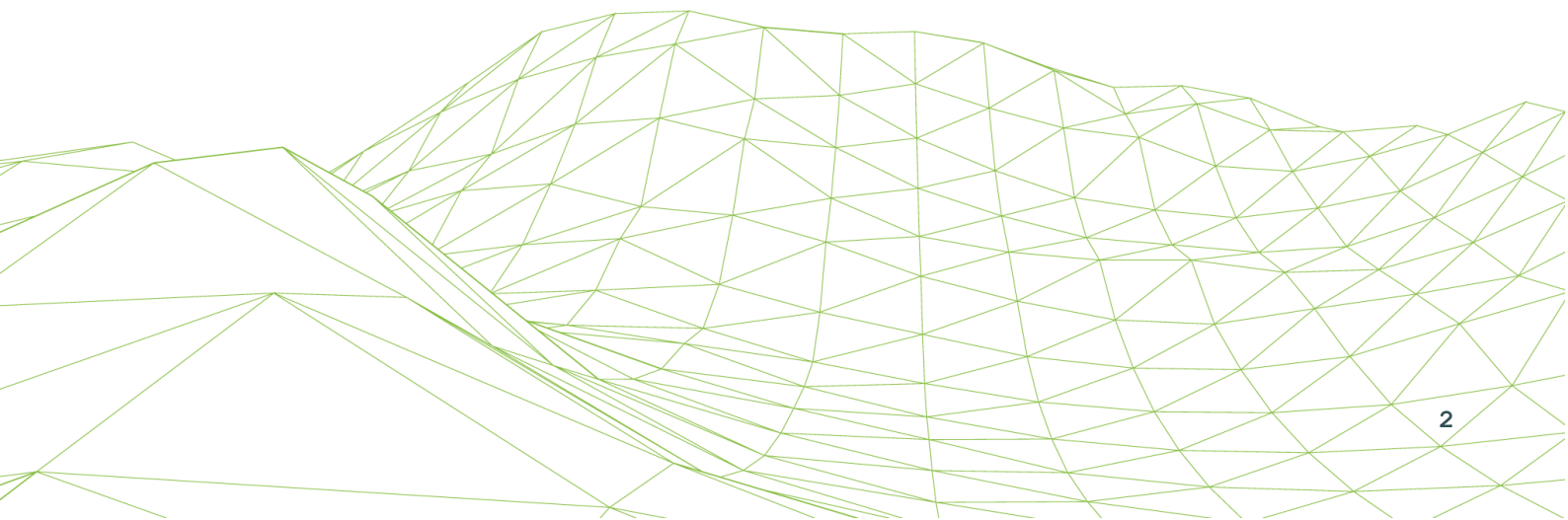
Etter at avtalen ble signert har Sandvedbygget AS uttrykt ønske om noe bedre tid da det er oppstått usikkerhet med hensyn til hvor stor tomteutnyttelse de vil få på eiendommen på Brueland, og Sandvedbygget AS ber konkret om at styrebeslutningen utsettes. Vi har valgt om å imøtekomme anmodningen og utsetter styrebeslutning til neste ordinære styremøte.

Forslag til vedtak:

Styret tar saken om makebytte av arealer til orientering. Saken vil bli tatt opp til endelig behandling/beslutning på neste styremøte.

- Kartvedlegg Brueland
- Kartvedlegg Stangeland

28.11.19, MME



33/19 Tiltredelse av opsjon på Lauvvik

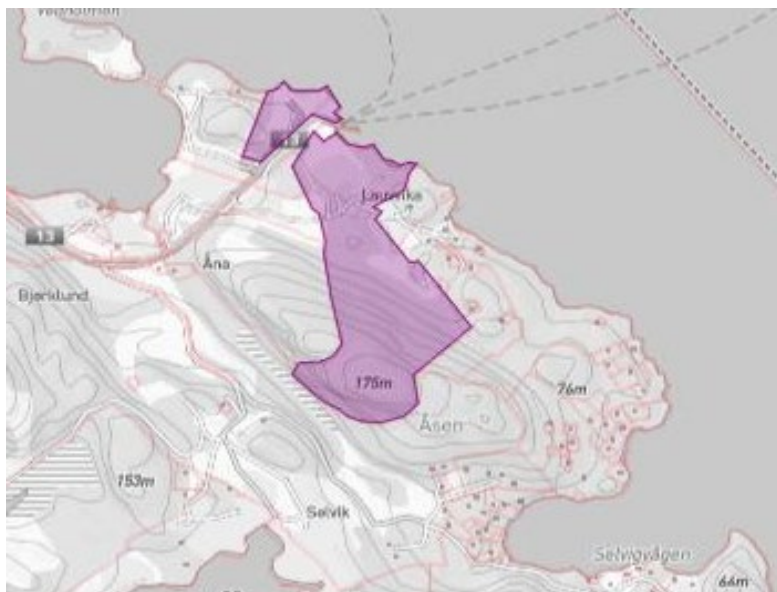
Bakgrunn:

Sandnes tomteselskap inngikk 23.2.2017 en opsjonsavtale med Hilde Lauvvik, som ble godkjent i styret 26.1.17 og en tilleggsavtale 10.10.2017 på Gnr 71 bnr 2 på Lauvvik, totalt 215 dekar, eiendommen var avsatt til LNF i gjeldende kommuneplan (2017). Bakgrunnen for inngåelsen av opsjonsavtalen var en ambisjon om å utvikle et reiselivsenter med fokus på Lysefjorden. I forbindelse med inngåelsen av opsjonsavtalen ble det foretatt en takst av område. Det er også utarbeidet et mulighetsstudie av område i forbindelse med revideringen av kommuneplanen.

Ny kommuneplan er godkjent i bystyret 2019 (sak 13/19). Det er avsatt 130 dekar til næring/reiselivsformål, ca. 30 dekar av dette arealet eier Sandnes tomteselskap allerede. Dette arealet er på nordsiden av fergekaien.



Det lilla område som vises under er 246 dekar, 130 av disse er disponert til reiseliv i kommuneplanen. Det arealet som tomteselskapet eier i dag ligger er det som er markert nord for kaien.



I Reiselivstrategien for Nye Sandnes er Lauvvik løftet frem som er prioritert satsingsområde.

Som en forberedelse til realiseringen av Lauvvik som et reisemål har tomteselskapet utviklet en investor presentasjon for område. Det er også foretatt 2 annonse innrykk i Dagens næringsliv og Stavanger Aftenblad, for å gjøre prosjektet kjent.

Vedlegg, annonse i DN, SA og investor presentasjon.

I forbindelse med utarbeidelse av forretningsplan ble flere mulige forretningsområder fremhevet som aktuelle. Det er et betydelig kundegrunnlag basert på gjennomfartstrafikken i Lauvvik og fergeleie. Etablering av en restaurant som skal bli et stoppested for gjester på gjennomreise vurderes som godt konsept. Det har 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.

Overnatting i «fjordrom» som er unike sett fra et arkitektonisk perspektiv. Etterspørselen etter overnatting i hytter øker og betalingsvilligheten for dette produktet er god. Hytter bør ha et unikt uttrykk, høy komfort og fleksible løsninger for kunne tilpasses ulike gjestebehov.

For å oppnå god lønnsomhet må investerings - og driftskostnadene holdes lave. Etablering av hytter «Fjordrom» møter disse kriteriene.

Det er også anbefalt å utvikle et aktivitetsprodukt i Lauvvik for 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 til Lysefjorden som destinasjon med gjenkjennelige elementer i miniatyr som Preikestolen, Kjeragbolten og Flørli. Lang sesong og høyt volum i sommermånedene skal gi lønnsomhet og skape overrassingseffekter til restaurant og «fjordrom». Det er utarbeidet en intensjonsavtale med Jorunn Hodne som ønsker å utvikle å drive en aktivitet som foreløpig defineres som «Rogaland i miniatyr».

Vurdering:

I forbindelse med inngåelse av opsjonsavtalen ble det gjennomført en takst av området. Takstverdien er 9,8 mill. for område inkl. bebyggelsen. I forbindelse med tiltredelse av eiendommen er det foretatt en vurdering av mulige inntekter før en evt. utbygging. Anslaget er kr. 150 000 pr år inkl. 3 boliger til utleie samt utleie av jord (120 000 + 30 000). Søknad om konsesjon er sendt for det arealet som er større enn arealet som er disponert til utbygging i kommuneplanen.

Prosjektet er nå i en ny fase. Administrasjonen søker nå etter reiselivsaktører (nasjonale og lokale) som ser muligheter i område for drift av område samt investorer som kan være interessert i å bygge ut område for eie eller leie. I den forbindelse er det strategisk viktig at vi har kontroll på eiendommen.

Avtalen med grunneier er slik at vi kan tiltre innen 31.12.2019 til en pris av 10,6 mill.

Utsettes tiltredelsen til 15.04.2020 øker prisen til 11,2 mill. pluss 200 000 i opsjonspremie, totalt 11,4 mill. På dette tidspunktet kan også grunneier anmode om tiltredelse.

Så langt er det påløpt kr 1.1 mill. i kostnader, hovedpostene er i forberedelse med innspill til kommuneplanen, og utvikling av forretningsplan. I tillegg har tomteselskapet en inngående bokført verdi på 1.5 mill. på det eksisterende areal (30dekar), totalt 2.6 mill. Salgsverdien av område som vi allerede eier (hotelltomta), ca. 31 dekar anslås til et sted mellom 7-9 mill. I tillegg kommer salgsverdi av det nye område på 100 dekar som anslås til et sted mellom 10-11 mill. totalt et sted mellom 17-20 mill. i salgsinntekter. Fratrasket totale kostnader på 13,5 mill. inkl. nytt areal. Administrasjonen har satt på gang et forprosjekt vedr lokal vannforsyning og privat avløp, foreløpig estimert kostnad er et sted mellom kr 2-3 mill.

Totalt vil det gi et resultat på kr 1-3 mill.

Det kan også være et alternativ med utleie av areal.

Infrastruktur:

Et fullt utbygd Lauvvik krever videreføring av vann og avløp til Lauvvik samt forsterkning av energiforsyningen. Sweco har gjennomført et enkelt forprosjekt og anslår kostnadene til underkant av 25 mill. for fremføring av vann og avløp. En videreutvikling/samordning av offentlig vann og avløp til Forsand og Lauvvik kan redusere disse kostnadene.

Lauvvik blir mest sannsynlig utbygd trinnvis, kanskje i løpet av 10 års periode. Første fase kan gjøres noe enklere med lokal vannforsyning og privat avløp. Det er først når hotellprosjektet kommer at vi må ha en mer omfattende infrastruktur på plass.

En utviklingsmodell for område kan være slik:

Avklare nasjonal/lokale reiselivsaktører, samt mulige investorer, en eller flere. Det dannes et arbeidsfellesskap med investorer, reiselivsaktører og Sandnes tomteselskap KF frem til godkjent plan. Ved godkjent plan etableres et aksjeselskap der Sandnes tomteselskap ikke er med som aksjonær, alternativt kan tomteselskapet være med som aksjonær under betingelse av at nevnte selskap ikke skal bygge bygg men kun tilrettelegge infrastrukturen for infrastrukturen i området. Aksjonærene kan evt. kjøpe ut tomter som kan bebygges og leies ut eller selges, som Vagle Næringspark har i sin aksjonæravtale.

Skulle vi ikke lykkes med reiselivssatsingen på Lauvvik de første årene kan arealet ha et potensiale for landbasert sjøaktivitet som er definert i tomteselskapets nye eierstrategi.

Forlag til vedtak:

1. Sandnes tomteselskap KF kjøper eiendommen til Hilde Lauvvik til en pris av 10.6 mill. innen 31.12.2019
2. Sandnes tomteselskap KF utarbeider en stedsanalyse av område som en forprosjekt før oppstart av regulering.
3. Før administrasjonen starter omfattende infrastrukturarbeid kreves ny styrebehandling.

* * *

05.12.2019

Nytt forslag til vedtak.

Sandnes Tomteselskap KF tilrer 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.

34/19 Sponsoravtale Nordsjøritt 2020

Samarbeidsavtale mellom Sandnes Tomteselskap KF og Nordsjøritt AS

Sandnes Tomteselskap KF har de siste tre årene samarbeidet med og gitt økonomisk støtte til Nordsjørittet. Bakgrunnen for dette er at Nordsjørittet bidrar positivt til profileringen av Sandnes, og gjør Sandnes til mer attraktiv by. Arrangementet er positivt sett i folkehelseperspektiv med aktiviteter for barn, unge og eldre. Det er i stor grad basert på frivillig innsats fra lag og organisasjoner og folkefesten som arrangeres i målområdet er gratis for alle. Det foreslås at tomteselskapet gir et bidrag på kr 250.000 eks mva til støtte av konsert som skal ha karakter av folkefest. Tomteselskapet får som motytelse gode profileringsmuligheter, se vedlagt utkast til avtale. Kostnaden inngår som en del av annonse og reklamebudsjettet for 2020.

Forslag til vedtak:

Sandnes Tomteselskap KF inngår samarbeidsavtale med Nordsjørittet AS på de vilkår som fremgår av vedlagte avtaleutkast.

35/19 Revidert Eierstrategi

Arkivsak-dok. 15/16645-7
 Saksbehandler Sidsel Haugen
 pva arbeidsgruppne

Behandles av	Sakstype	Møtedato
Styrt Sandnes tomteselskap KF	Utvalgssaker	05.12.2019
Kommunestyret 2019-2023	Utvalgssaker	16.12.2019

Sandnes tomteselskap KF - endelig godkjenning av revidert eierstrategi og ajourførte vedtekter

1. SAKEN GJELDER

Det følger av tidligere behandlede saker i Sandnes bystyre og Fellesnemnda nye Sandnes om organisering av virksomhet i kommunale foretak endelig vedtak om at Sandnes tomteselskap KF skal videreføres i ny kommune. Prinsippdokumentet for den nye kommunen hjemler dette, men også endrede rammer for foretakets virksomhet i nye Sandnes.

Gjeldende eierstrategi og vedtekter ble siste gang revidert 18.06.2013, som følge av at Sandnes Indre Havn KF ble fusjonert inn i Sandnes tomteselskap KF (Sandnes bystyre sak 83/13). Ansvaret for utøvelsen av kommunens grunneierrolle i Havneparken Sandnes spesielt og i sentrumsområder generelt ble da tatt inn som nye arbeidsområder.

Styringsdokumentene for foretaket må ajourføres, slik at de er i samsvar med ny kommunelov med forskrifter, nye Sandnes sine nylig vedtatte retningslinjer, økonomireglement, saks- og delegasjonsreglement mv. Videre må dokumentene oppdateres i samsvar med målene i Prinsippdokumentet samt vedtatt kommuneplan for Sandnes og Regionalplanene for hhv. Jæren og Ryfylket.

Videre er det lagt vekt på at erfaringer, rutiner som er kommet til og praksis som har blitt etablert over år innarbeides og klargjøres i styringsdokumentene. Dette gjelder særlig styring av datter- og tilknyttede selskaper i foretaket. Her har lovverk endret seg og rutiner er utviklet i samsvar med dette. Videre gjelder det rapportering til kommunestyret og formalkrav jf kommuneloven, men også samlede styringslinjer for konsernoppdrag som foretaket utfører. Foretakets styre har arbeidet med flere av disse forholdene og dette er nå søkt innarbeidet og klargjort i vedtekter og eierstrategien.

Forslag til revidert eierstrategi og ajourførte vedtekter for Sandnes tomteselskap KF har vært 1. gangsbehandlet av (sakprotokoller vedlegg 5):

Styret i Sandnes tomteselskap KF	26.09.2019
Fellesnemnda nye Sandnes	24.09.2019
Formannskapet i (dagens) Sandnes kommune	30.09.2019
Fellesnemnda nye Sandnes	15.10.2019

Forslag til endelig eierstrategi og vedtekter er bearbeidet med merknader som fremkom av behandlingen. Det ble i tillegg bedt om versjon av vedtektene med endringer merket, følger med til 2.gangsbehandling (vedlegg 4B).

Saken fremmes for behandling i styret i tomteforetaket og kommunestyret godkjenner endelig eierstrategi og vedtekter for Sandnes tomteselskap KF.

2. EIERSTRATEGIEN – VENSTLIGSTE ENDRING

Prinsipdokumentet for den nye kommunen beskriver to nye satsingsområder hhv. reiseliv/turisme/opplevelse og havbruksnæring/blå sektor. I tillegg er det fremholdt at ny kommune vil være en sentral aktør med god ressurstilgang innenfor byggeråstoff. Revidert eierstrategi tar opp i seg dette og definerer foretakets ansvar og oppgaver i kraft av å utøve kommunens grunneierrolle, og utvikler av arealer frem til salg til utviklere og utbyggere.

- Innenfor blå sektor er foretakets kjerneområde konsentrert om å fremskaffe relevante landbaserte sjøretta arealer.
- Reiseliv/turisme/opplevelse kan fremover også handle om å fremskaffe arealer som tilrettelegges for grønn turisme. Det kan dreie seg om å få frem avtaler som gjør at områder gjøres tilgjengelige som turområde, forbinder sammen eksisterende osv. Tilrettelegging og forvaltning ligger til forvaltningsenhetene i linjeorganisasjonen.

Regionalplan for Jæren og nylig vedtatt kommuneplan for Sandnes gir rammebetingelser for foretakets virksomhet. Disse overordnede planene dreier fokus fremover over fra store utbyggingsområder både til næring og bolig, til byomforming og fortetting i byutviklingsaksen, langs kollektiv trasene og i sentrum samt lokalsentrene. Det er ubebygde utbyggingsområder i dagens Forsand kommune. Disse er i hovedsak i privat eie. Felles kommuneplan for nye Sandnes vil være et viktig styringsverktøy for foretaket. Inntil den foreligger er rammene for foretaket sin virksomhet gitt av de gjeldende kommuneplanene i Sandnes og Forsand kommuner.

Foretakets roller og oppgaver har blitt drøftet, bl.a. i lys av endrede rammebetingelser i regionalplan for Jæren, kommuneplan og etableringen av nye Sandnes.

- *Grunneierrollen* fastholdes som nå. Foretakets formål defineres å være å anskaffe og tilrettelegge arealer frem til byggeklare tomter/arealer innenfor bolig-, næring og offentlig formål, reiseliv/turisme/ opplevelse å anskaffe og overdra disse til tomtekjøpere og til kommunens egne virksomheter.

Innenfor næringsarealer har foretaket i dag en tomteportefølje på ca 30 daa, i tillegg til arealer som utvikles gjennom eierskapet i Vagle Næringspark AS. Tomteporteføljen innenfor bolig tilsvarer med en antatt årsproduksjon på 70-110 tomter/arealer i året, en produksjon av byggeklaretomter i 10 år fremover. Det er områder her som det er grunn til å forvente vil aktualiseres om flere år, mens andre er underplanlegging/i produksjon med tomteteknisk opparbeidelse nå og de nærmeste årene.

- Helt nye utbyggingsarealer i byutviklingsaksen og i sentrum/senterområdene medfører endringer. Det forventes at akkvisjon og regulering blir mer krevende, enn tilfellet er i ordinære felter. Andelen kombinerte formål bolig og næring i samme bygg, offentlig i kombinasjon med andre formål, felles parkeringsanlegg under bakken som noen eksempler.
- Å videreutvikle kompetansen og sikre kapasitet i foretaket til å møte og håndtere disse endringene er en oppgave som ligger til foretaksstyret.

De senere årene er tomteforetaket gitt oppdrag om å gjennomføre stadig flere *konsernprosjekter*. Prosjektene som kan gå over ett eller flere år. Oppdragene kan være både rene salgsoppdrag av kommunale eiendommer f.eks. gamle rådhuset, men også større planarbeider som f.eks. områdeplan Ruten.

- Gjennomføring, rapportering og økonomisk styring av disse har det vært nødvendig å tydeliggjøre. Rutiner som er utformet i samarbeid med revisjonen sammen med rapporteringsrutinene som fremgår av økonomi-reglementet er lagt til grunn i utformingen av eierstrategien knyttet til styring av konsernoppdrag. Kapasitet til å påta seg oppdragene inngår i dette.

Siden foretaket ble reetablert høsten 2008 fra aksjeselskap til kommunalt foretak har omfanget av produksjon i *datterselskaper/tilknyttede selskaper* økt. Ved utgangen av 2018 var foretaket aksjonær i 10 utbyggingsselskaper. Produksjonen som skjer i foretakets egenregi er tilsvarende redusert. Foretaksstyret har derfor de senere årene lagt ned betydelig arbeid i konsern- rapporteringen i foretaket.

- Måltall, utviklingstrend, produksjonsstatus, risiko og økonomisk resultat er utviklet og det avlegges tertialvise konsernregnskaper. Etablerte rutiner og tydeliggjøring av foretakstyrets rolle og ansvar i styringen av datterselskapene pva bystyret, er tatt inn i eierstrategien.

Det er vedtatt *økonomiske måltall* i oppfølgingen av Sandnes tomteselskap KF viderføres. De bygger på at foretaket overholder sine forpliktelser om betaling av rente og avdrag på ansvarlig lån til bykassen og prinsippet om at foretaket skal være selvfinansierende over tid. Videre at arealer/tomter til offentlig formål fremskaffes til en pris tilsvarende kostnadsdekning i tomtepris.

- Måltall og prinsipper videreføres, med unntak av måltallet for lønnsomhet. Det foreslås justert ned fra 15% til 10% i økonomiplanperioden. Overordnet mål om 15% består, men det foreslås at måltallet fremover justeres med grunnlag i revidert kommuneplan – dvs. hvert fjerde år. Erfaringer viser at nye bestemmelser i kommuneplan har konsekvenser både for pågående og kommende prosjekter. Måltallet om lønnsomhet de første fire årene må være realistisk fundamentert, samtidig som de skal være et mål å strekke seg etter. Historiske tall viser at måltallet kun er nådd en gang siden 2012.

Revidert eierstrategi er utformet med tydelige *produksjonsmål og resultatmål*.

- Boligpolitisk fastholdes produksjonsmålet om 40% av byggeklare tomter/ boenheter i nye Sandnes. Målgruppen rimelige boliger til førstegangsetablerere opprettholdes.
- For å nå målet understrekes i eierstrategien betydningen av å videreutvikle prosjektkonkurranskonseptet, slik at det også kan brukes i fortettings- og transformasjonsområder. Produksjonsmålene er ambisiøse sette i lys av fremtidens dreining i produksjonen fra utbyggingsfelte til fortetting og transformasjon. En viktig

oppgave for foretaket fremover blir derfor å videreutvikle sine verktøy for å møte endringene og ta posisjoner i byutviklingsaksen og senter-/sentrumsområdene.

- Prioritering av å gjennomføre boligsosial handlingsplan videreføres og konkretiseres med leveranser ihht vedtatt økonomiplan på fremdrift og kostnader.
- Produksjonsmål innenfor næringsarealer og offentlig formål er også konkretisert i eierstrategien.

3. VEDTEKTENE - VESENTLIGSTE ENDRINGER

Vedtektene er oppdatert med nødvendige endringer som følger av lov- og regelverk, herunder ny kommunelov. Videre er vedtektene justert for helt nødvendige presiseringer som følger av revidert eierstrategi f.eks. styring av datterselskaper, konsernoppdrag og økonomistyring. Det er lagt vekt på at vedtektene skal være enkle og tydelige så de har en reell bruksverdi både for foretaksstyret og kommunestyret, samt administrasjonene.

I 1.gangsbehandlingen fremkom at grunneirollen skal fastholdes, også når det dreier seg transformasjonsområder. Det er presisert i formålet (§2).

4. ANBEFALING

Forslaget til endelig revidert eierstrategi og oppdaterte vedtekter legges frem for foretakstyret og kommunestyret i nye Sandnes kommune til endelig behandling og godkjenning.

Forslag til vedtak:

1. Kommunestyret godkjenner eierstrategien overfor Sandnes tomteselskap KF datert 28.11.2019.
2. Kommunestyret godkjenner vedtekter for Sandnes tomteselskap KF datert 28.11.2019.

Sandnes, 28.11.2019

Laila Haugland
daglig leder

Vedlegg:

- 1_Revidert_eierstrategi_2g_behandling_END
- 2_Vedlegg1_Orgkart_31122018
- 3_Vedlegg2_Oversikt_datterselskaper_31122018
- 4A_Vedtekter_2g_behandling_ajourførte_28.nov2019END
- 4B_Vedtekter_ajourførte_28.nov2019_merkede_endringer
- 5_Sakprotokoller_1g_behandling

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Styremøteplan 2020

Saksliste	Utsendelse	Møtedag	Temu
27.1	30.1	06.2 kl 0900	Foreløpig Årsmelding
23.3	26.3	02.4 kl 0900	Årsregnskap 2019
27.4	30.4	07.5 kl 0900	
25.5	28.5	04.6 kl 0900	1. Tertial regnskap 2020
17.8	20.8	27.8 kl 0900	
14.9	17.9	24.9 kl 0900	2. Tertial regnskap 2020 Budsjett 2021-2024
19.10	22.10	29.10 kl 0900	
23.11	26.11	03.12 kl 1630	Oppsummering 2020

Godkjenningsdøder kommunestyrets rapport 23. mai, Perioderapport 23. juni og 19. okt. Adm utvalgt skal ha saken i utle for kommunestyret.
* Særlig rapport. Fysisk møte ved behov.

37/19 Eventuelt

