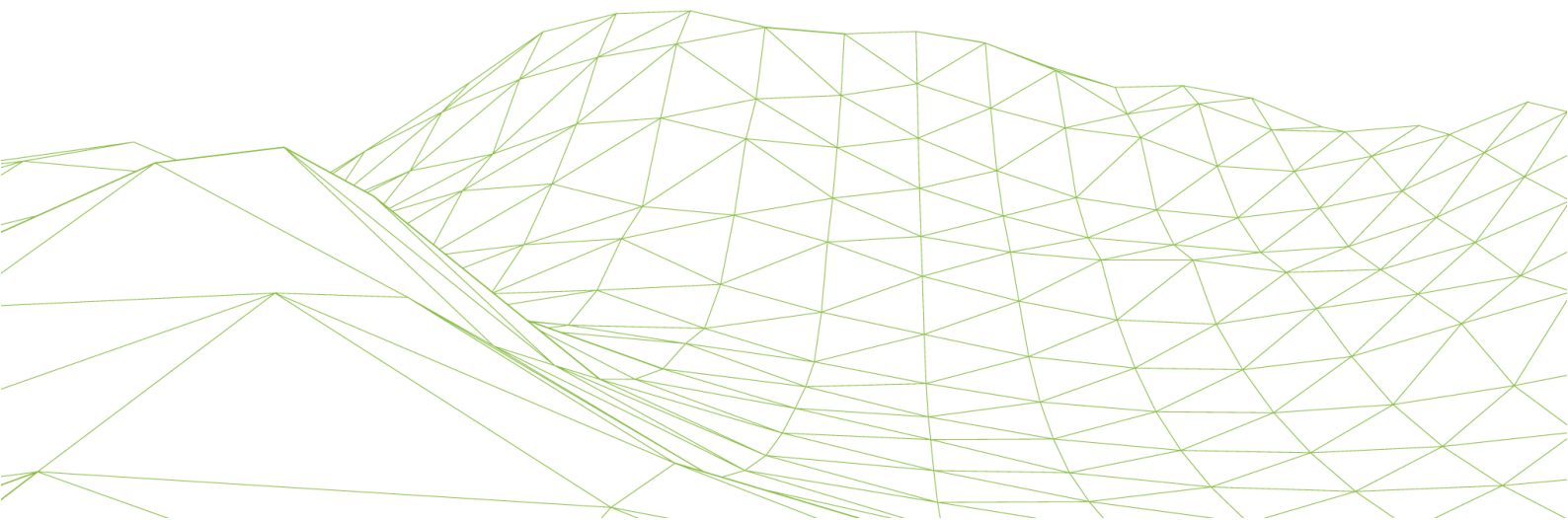




SANDNES
TOMTESELSKAP

Styremøte 29.09.2016

Sandnes tomteselskap KF



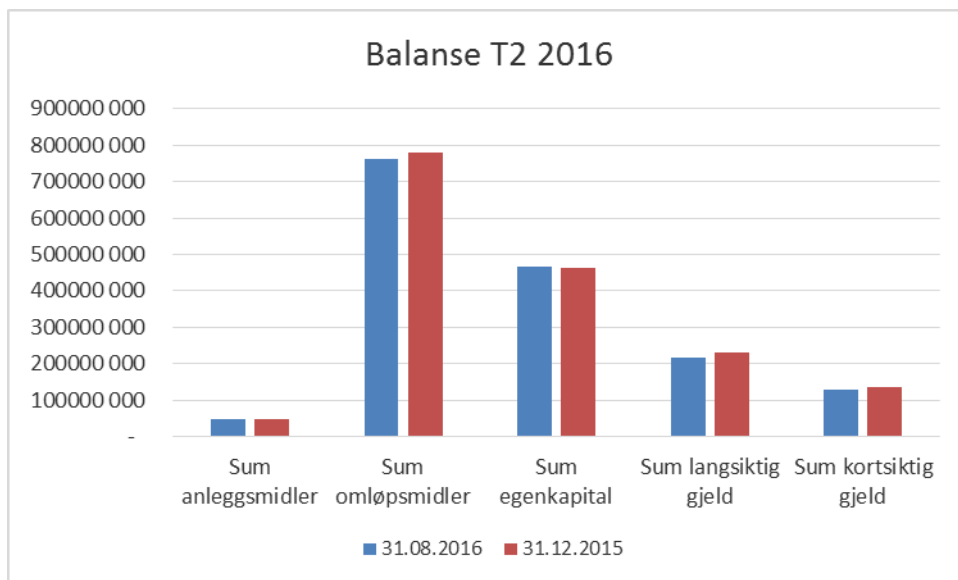
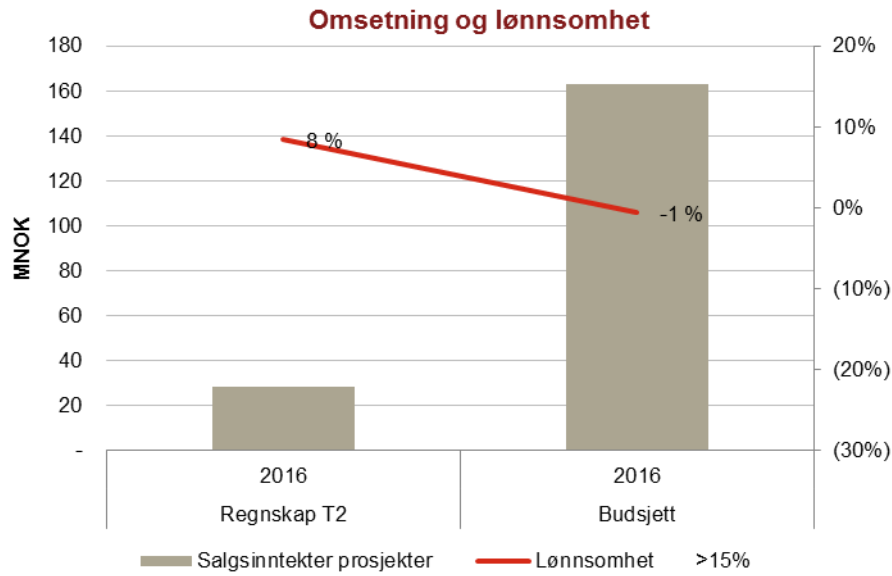
32/16 Regnskap T2 og prognose 2016

Regnskap Sandnes tomteselskap KF Tertial 2 og års prognose 2016

SANDNES TOMTESELSKAP KF

RESULTATREGNSKAP 31.08.2016

	Noter	Regnskap 31.08.2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015
Driftsinntekt				
Salgsinntekter	1	28 093 618	163 000 000	256 333 192
Annen driftsinntekt		3 213 133	3 000 000	7 202 516
Sum driftsinntekt		31 306 751	166 000 000	263 535 708
Driftskostnad				
Lønnskostnad		6 360 735	9 000 000	10 270 802
Kostnader solgte tomter	1	21 161 480	153 000 000	209 624 650
Annen driftskostnad		4 827 062	10 000 000	9 465 096
Sum driftskostnad		32 349 277	172 000 000	229 360 548
Driftsresultat		(1 042 526)	(6 000 000)	34 175 160
Finansposter				
Renteinntekt		2 370 642	5 000 000	6 331 910
Utbytte		1 300 000		
Gevinst v/salg aksjer				16 840 000
Rentekostnad		3 037 058	5 000 000	5 240 813
Sum finansposter		633 584	-	17 931 097
Utbytte/overføring Sandnes kommune				6 000 000
Bruk av disposisjonsfond				(6 000 000)
Aktivering av renter		(3 037 058)	(5 000 000)	(5 240 813)
		(3 037 058)	(5 000 000)	(5 240 813)
Overskudd		2 628 116	(1 000 000)	57 347 070



SANDNES TOMTESELSKAP KF**Balanse 31.08. 2016**

EIENDELER	Noter	31.08.2016	31.12.2015
ANLEGGSMIDLER			
Inventar, bil		501 388	501 388
Aksjer	2	37 330 454	37 330 454
Pensjonsmidler		600 575	600 575
Ansvarlige lån		7 994 628	8 764 628
Fordring Nord-Jæren Utvikling Sandnes AS			
Sum anleggsmidler		46 427 045	47 197 045
OMLØPSMIDLER			
Tomter		377 053 727	362 117 207
Kundefordringer		232 228	4 288 439
Andre fordringer	3	51 219 197	96 837 607
Bankinnskudd, kontanter og lignende		334 545 307	317 122 310
Sum omløpsmidler		763 050 459	780 365 563
SUM EIENDELER		809 477 504	827 562 608

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		100 322 564	100 322 564
Opptjent egenkapital		366 421 769	363 793 653
Sum egenkapital		466 744 333	464 116 217
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning	5	10 000 000	10 000 000
Lån Sandnes havn KF	6	93 157 541	106 258 977
Ansvarlig lån Sandnes kommune	7	112 668 000	112 668 000
Sum langsiktig gjeld		215 825 541	228 926 977
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		661 511	2 222 240
Skyldig skattetrekk, arbeidsgiveravgift, feriepenger		1 704 025	2 938 080
Gjeld Sandnes kommune, Havnen KF		6 451 200	12 768 200
Forskudd solgte tomter	4	17 210 000	17 210 000
Annen kortsiktig gjeld	4	100 880 894	99 380 894
Sum kortsiktig gjeld		126 907 630	134 519 414
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		809 477 504	827 562 608

NOTER Sandnes tomteselskap KF
31.08.2016

Note 1	Bolig	Næring	Offentlig	Sum
Salgsinntekter	25 457 987	70 250	2 565 381	28 093 618
Kostnader	19 700 625		1 460 894	21 161 519
Bruttofortjeneste	5 757 362	70 250	1 104 487	6 932 099

Note 2	Aksjer	Eierandel %	Egenkapital	Kostpris
	Kvelluren Næringseiendom AS	34,0	3 947 310	1 670 000
	Sørbø Hove AS	36,0	31 466 667	1 520 225
	Brattebø Gård AS	70,0	2 297 382	105 000
	Kleivane utviklingselskap AS	64,5	25 304 782	12 900 000
	Sandnes Øst Utvikling AS	60,0	4 444 914	1 800 000
	Nord Jæren Utviklingselskap AS	39,6	20 096 906	9 574 231
	Sandnes indre havn infrastruktur AS	70,5	4 865 000	2 900 005
	Bærheim Utvikling AS	60,0	489 701	600 000
	Austrått Utvikling AS	6,7	7 603 133	607 880
	Bogafell Vest Utvikling AS	60,0	2 156 728	1 500 000
	Sandnes byutvikling AS	9,9	4 743 636	495 000
	Vagle Næringspark AS	20,0	1 749 615	1 211 226
	Hammaren Utvikling AS	78,0	2 863 749	2 340 000
	Vagle Posten AS	20,0	(188 220)	43 425
	Vagle Login AS	20,0	(99 474)	34 674
	Vagle Blå AS	20,0	(60 153)	19 369
	Vagle Grønn AS	20,0	(23 940)	9 419
				37 330 454

Note 3 Andre fordringer
kr 51 219 197,- er andre fordringer knyttet til opptjente ikke fakturerte inntekter. Det knytter seg til inngåtte bindende salgssavtaler hel eller delvis betalingsutsettelse. Eiendommene overføres ikke før hele salgssummen er gjort opp. Det er en nedgang fra 31.12.2015 på kr 45 618 410. Hvor kr 59 088 410,- er innbetaling av fordringer og kr 13 470 000 er nye periodiseringer.

Note 4 Annen kortsiktig gjeld
kr 100 880 895 består av gjennstående arbeider og fremtidige forpliktelser knyttet til bidragsføring.

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

Note 5 Avsetning for forpliktelse
Foretaket har en forpliktelse til å betale kr 10 millioner for en skoletomt i Skaarlaia dersom det ikke blir noe av en fremtidig utbygging på Gramstad.

Avsetning for forpliktelse
Foretaket har en forpliktelse til å betale kr 10 millioner for en skoletomt i Skaarlaia dersom det ikke blir noe av et fremtidig utbyggingsområde.

Note 6 Lån Sandnes Havn KF
Lånet (kr 135 mill) er oppstått ved overføringen av tomter fra Sandnes Havn KF til Sandnes tomteselskap KF.
Lånet forrentes med 3 måneders NIBOR fra det tidspunkt del av tomt stilles til disposisjon og frem til betaling av det enkelte avdrag. Avdrag på lånet skjer etter hvert og i samme takt som delfelter selges sluttkjøper.

Note 7 Ansvarlig lån Sandnes kommune
Ansvarlig lån fra Sandnes kommune skal nedbetales over 30 år. Lånet reneberegnes etter 3 måneder NIBOR + marginpåslag.

Kommentar regnskap T2 2016 Sandnes tomteselskap KF

Regnskap T2 2016 viser et resultat på kr 2,6 mill. Årsbudsjett 2016 er minus 1 mill.

Bidrag fra drift er kr 6,9 mill. Fordelt på bolig kr 5,8 mill. og offentlig kr 1,1 mill.

Største bidrag kommer fra bolig på Kleivane B5, Bogafjell G3.

Lønnskostnader holdes på budsjett kr 9 mill. Det forventes en minimal økning av lønn i opplæringsperioden for vikar kontor da vi kjører dobbel lønn i ca 1 mnd. Annen driftskostnad er ihht budsjett. Det forventes at rammen på kr 5 mill for annonser og reklame vil holdes. De største postene til årets BLINK og Tour des Fjord er kostnadsført. Det forventes å holde prognoserammen for konsulentbruk i 2016. Netto finans forventes å bli ihht budsjett inkl utbytte.

Resultat T2 2016 består av driftsresultat på minus kr 1 mill og renteinntekter pluss utbytte kr 3,6 mill.

Balansen

Anleggsmidler er redusert med oppgjør for ansvarlig lån fra Vagle Næringspark as.

Største endringer i omløpsmidler er innbetalinger av fordringer. Hovedtyngden er gjenstående fordringer knytter seg til oppgjør av salgsavtaler og tiltredelse av opsjonsavtaler i 2015. Kontantbeholdningen er økt med kr 17 mill siden 31.12.15

Langsiktig gjeld er redusert med kr 13 mill og gjelder avdrag og renter til Sandnes Havn.

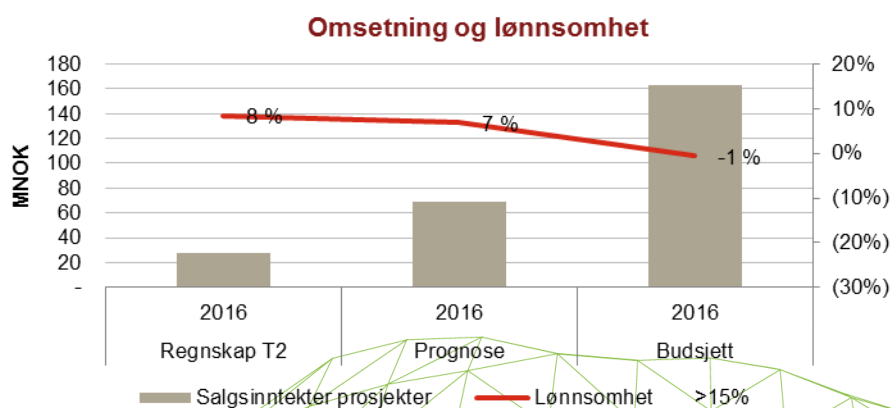
Endringer på kortsiktig gjeld er betalte renter på lån til Sandnes kommune kr 7,8 mill samt reduksjon av leverandørgjeld.

Kommentar prognose 2016 Sandnes tomteselskap KF

Prognosen 2016 er basert på regnskap T2 2016 pluss hvilke salg som er realistisk å signere frem tom. desember.

Endelig regnskap STS KF	Regnskap T2 Prognose Budsjett		
	2016	2016	2016
Alle tall i MNOK (nominelle kroner)			
Resultatregnskap			
Salgsinntekter prosjekter	28	69	163
Annen driftsinntekt	3	4	3
Kostnader prosjekter	-21	-53	-153
Lønnskostnad	-6	-9	-9
Annen driftskostnad *	-5	-10	-10
Nedsalg aksjer	0	1	0
Netto finans	4	3	5
Resultat	3	5	-1
Balanse			
Eiendeler			
Aksjer	37	37	32
Andre anleggsmidler	9	10	5
Tomter	377	347	312
Kundefordringer	0	3	3
Andre kortsiktige fordringer	51	51	76
Bankinnskudd, kontanter og lignende	335	338	382
Sum eiendeler	809	787	810
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital	100	100	100
Opptjent egenkapital	366	369	358
Sum EK	467	469	458
Ansvarlig lån	206	213	252
Leverandørgjeld *	1	1	-70
Skyldige offentlige avgifter	2	2	2
Kortsiktig gjeld Sandnes kommune	6	6	2
Forskudd	17	10	126
Annen kortsiktig gjeld	111	86	40
Sum gjeld	343	318	352
Sum egenkapital og gjeld	809	787	810

	Regnskap T2	Prognose	Budsjett
Alle tall i MNOK (nominelle kroner)	2016	2016	2016
Kontantstrøm fra drift			
Innbetaling salg	0	79	225
Utbetaling tomter og opparbeidelse	-14	-45	-123
Netto aksjer	1	1	-13
Utbetaling/innbetaling ifm ansvarlige lån	0	0	0
Innbetaling/utbetaling øvrige investeringer	0	0	0
Lønnskostnad	-3	-9	-9
Annen driftskostnad	-1	-10	-10
Annen driftsinntekt	2	4	3
Renteinntekter	1	3	5
Kontantstrøm fra drift	-14	24	78
Kontantstrøm fra finansiering			
Nedbetaling KG Sandnes Kommune	0	0	0
Opptak av annen kortsiktig gjeld	0	0	0
Rentekostnader gjeld	-2	-7	-13
Kontantstrøm fra finansiering	-2	-7	-13
Endring i likviditetsbeholdning	-15	18	65
Nøkkeltall			
Lønnsomhet >15%	8 %	7 %	-1 %
Likviditet og finansieringsevne >100	-65	-68	-112
Soliditet >45% inkl Ans lån	81 %	84 %	82 %



Prognose for 2016 er kr 5 mill. Budsjett for 2016 er kr - 1. Det er en forbedring på kr 6 mill

Dekningsbidrag

	Budsjett 2016				Prognose 2016			
	Salgsinntekt	Varekostnad	Dekningbidrag	DG	Salgsinntekt	Varekostnad	Dekningbidrag	DG
Bolig	105	95	10	10 %	69	53	16	23 %
Næring	26	13	13	50 %	0	0	0	0 %
Offentlig	32	30	2	5 %	0	0	0	#DIV/0!
Prisavsetning		15						
Sum	163	153	10	6 %	69	53	16	23 %

Bolig

Prognose justeres opp med kr 6 mill i bidrag. Største endring bidrag er et salg på Bogafjell som var budsjettert i 2015, men ble solgt i 2016. Største reduksjon salg er Sørbø HUP og Kleivane B7 som forutsettes solgt i 2017.

Øvrige bidrag er mindre boligområder og enkelttomter.

Næring

Prognose bidrag justeres ned med kr 13 mill. Markedet for næring er preget av usikkerhet. Derfor vurderer tomteselskapet å flytte budsjettert salg fra 2016 til 2017. Det er salgsklare næringstomter på Foss Eikeland og Stangeland.

Offentlig

Alt budsjettert salg 2016 til offentlig bruk er flyttet til 2017. Forskyvningen til 2017 skyldes en noe lengre saksbehandlingsgang enn forutsatt i budsjett. Prosjektkostnader Ruten Lysing og Gml Rådhus blir nå ført som aktiverte kostnader og vil bli dekket ved ferdig prosjekt eller salg.

Lønn og annen driftskostnad

Annen inntekt økes med kr 1 mill. til totalt kr 4 mill. Eksempel på andre inntekter er leieinntekter, utleie av daglig leder og diverse salg.

Lønnskostnader holdes på samme nivå som budsjett.

Andre driftskostnader økes med kr 0,4 mill knyttet til stand ONS og kjøp av regnskapstjenester fra kommunen.

Renteinntekter justeres ned pga nye innskuddsbetingelser ved bankbytte. Dette utgjør kr 2 mill.

I budsjett 2016 var det tatt høyde for en generell avsetning knyttet til prisrisiko på kr 15 mill. I prognosen 2016 er avsetningen tatt ut. Prisrisikoen var kun knyttet til budsjett 2016 og ikke bokført. Tidligere bokførte avsetninger til prisfall og usikkerhet knyttet til opsjonsavtaler kr 7,2 mill består. I fremtiden så vil all risikovurdering bli vurdert pr prosjekt og ikke som samleposter. Risikovurderingen vil i hovedsak bli vurdert i kalkyle og hensyntatt ved bidragsføring. Ved spesielle tilfeller så kan egne bokføringer bli vurdert, men da med direkte henvisning til konkrete prosjekt.

33/16 Budsjett 2017-2020

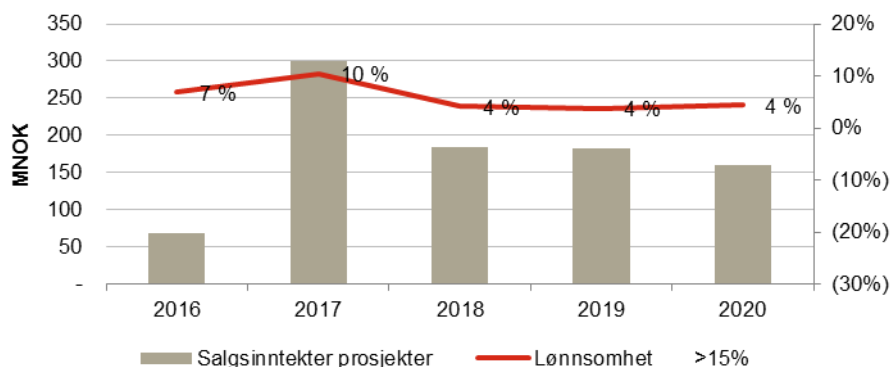
Budsjett 2017-2020

Budsjett 2017-2020 er basert på prosjektstatus og markedsvurdering i samråd med prosjektlederne i tomteselskapet. Urolighetene i 2016 er ikke over, men markedet har den siste tiden vist signaler på bedring. Dette gjelder særlig boligmarkedet. For næring så er markedssituasjon preget av samme usikkerhet som i 2016. Markedet for offentlig tomter er stort sett likt som 2016 og er knyttet til befolkningsvekst og klargjøring av tomter for kommende behov.

Prognose STS KF

Til simulering

Alle tall i MNOK (nominelle kroner)	2016	2017	2018	2019	2020
Resultatregnskap					
Salgsinntekter prosjekter	69	301	184	183	161
Annen driftsinntekt	4	3	3	3	3
Kostnader prosjekter	-53	-255	-161	-161	-138
Lønnskostnad	-9	-10	-10	-10	-11
Annen driftskostnad	-10	-11	-12	-12	-12
Utbytte fra investering/datter/TS - avgitt	1	0	0	0	0
Netto finans	3	4	4	4	4
Resultat	5	32	8	7	7
Balanse					
Eiendeler					
Aksjer	37	42	42	42	42
Andre anleggsmidler	10	10	10	10	10
Tomter	347	346	360	367	359
Kundefordringer	3	3	3	3	3
Andre kortsiktige fordringer	51	51	51	51	51
Bankinnskudd, kontanter og lignende	338	283	323	368	392
Sum eiendeler	787	736	789	842	858
Egenkapital og gjeld					
Innskutt egenkapital	100	100	100	100	100
Opptjent egenkapital	369	401	408	416	423
Sum EK	469	501	509	516	523
Ansvarlig lån	213	209	204	200	195
Leverandørgjeld	1	1	1	0	0
Skyldige offentlige avgifter	2	2	2	2	2
Kortsiktig gjeld Sandnes kommune	6	6	6	6	6
Forskudd	10	22	41	67	96
Annen kortsiktig gjeld	86	-4	26	51	36
Sum gjeld	318	235	280	326	335
Sum egenkapital og gjeld	787	736	789	842	858

Prognose: Omsetning og lønnsomhet**Alle tall i MNOK (nominelle kroner) 2016 2017 2018 2019 2020****Kontantstrøm fra drift**

Innbetaling salg	79	223	234	234	174
Utbetaling tomter og opparbeidelse	-45	-243	-164	-158	-119
Netto aksjer	1	0	0	0	0
Utbetaling/innbetaling ifm ansvarlige lån	0	0	0	0	0
Innbetaling/utbetaling øvrige investeringer	0	-5	0	0	0
Lønnskostnad	-9	-10	-10	-10	-11
Annen driftskostnad	-10	-11	-12	-12	-12
Annen driftsinntekt	4	3	3	3	3
Renteinntekter	3	3	7	7	8
Kontantstrøm fra drift	24	-40	58	64	43

Kontantstrøm fra finansiering

Nedbetaling KG Sandnes Kommune	0	0	0	0	0
Opptak av annen kortsiktig gjeld	0	0	0	0	0
Rentekostnader gjeld	-7	-10	-10	-10	-10
Kontantstrøm fra finansiering	-7	-10	-10	-10	-10

Endring i likviditetsbeholdning 2016 2017 2018 2019 2020**Nøkkeltall 2016 2017 2018 2019 2020**

Lønnsomhet >15%	7%	10%	4%	4%	4%
Likviditet og finansieringsevne >100	-68	-102	-128	-168	-213
Soliditet >45% inkl ans lån	84%	94%	87%	81%	79%

Likviditet og finansieringsevne for 2019 og 2020 blir feil pga modellen mangler input for 2 år frem i tid. (2021 og 2022)

Generelle forutsetninger som er lagt til grunn:

- Lønnsjustering 2% pr år 2017 - 2020
- Generell kostnadsvekst på 2% pr år
- Alle salg- og produksjonstall er basert på individuelle prosjektkalkyler.
- Forsiktighetsprinsipp er lagt til grunn ved uttak av bidrag.

Hovedfokus er 2017.

2018-2020 er vurdert nøkternt og det er usikkerhet knyttet til både antall enheter og tidspunkt for salg.

Vi legger samme prinsipper til grunn ved budsjett som ved løpende bidragsrapportering. Dvs vi inntektsfører salg av tomter når både risiko og kontroll i hovedsak er overført til kunden. Inntektene anses opptjent ved inngåelse av gjensidig bindende kontrakt. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Eksempler her er videre belastning av administrasjonskostnader fra KF til as. Kostnader regnskaps føres i samme periode som tilhørende inntekt.

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

	Budsjett 2017			
	Salgsinntekt	Varekostnad	Dekningbidrag	DG
Bolig	137	115	23	17 %
Næring	134	113	21	15 %
Offentlig	31	28	3	9 %
Sum	301	256	46	15 %

Bolig

Prosjektene som er lagt inn i budsjett 2017 er basert på områder vi antar utbyggerne vil vurdere som attraktive. Kleivane er i produksjon og er et populært boområde. Siste del av Bogafjell kommer for salg i 2017. Sørbøhagane HUP1 boligdel er videreført fra 2016 til 2017. Nytt prosjekt er Rossåsen med 30 boenheter. Prosjektet blir opparbeidet i Hammaren Utvikling as.

Næring

I 2017 vil flere Havneparkprosjekt bidra til positivt bidrag. I tillegg vil en videreføre budsjettene på Stangeland og Foss Eikeland fra 2016 til 2017. Nytt av året er Hesthammer på Hommersåk med en tomt.

Offentlig

Offentlige tomter i 2017 består hovedsakelig av 2 tomter i Skaarlia Au06 og 1 tomt til svømmeanlegg Iglemyr.

Annet

Tidligere års bokførte avsetninger på kr 3,2 mill til tap på opsjonsavtaler og kr 4 mill til prisendringer består.

Administrasjon

Lønn justeres for lønnsøkning. Det er ikke foretatt justering av lønn som følge av vikarbruk.

Annen driftskostnad justeres opp ca kr 0,5 mill fra 2016. Dette skyldes hovedsakelig kostnader knyttet til annonser og reklame, ny el-bil som vil bli leaset, samt midler til kundearrangement. Støtten til BLINK og Tour des Fjord opprettholdes på samme nivå som tidligere totalt kr 4,2 mill. Det er satt av midler til bistand fra kommunen for bruk av ny regnskap/konsern funksjon i tertialavslutningene.

34/16 Driftsrapport

Ruten

Områdeplanen for Ruten ble 1. gangs behandlet i UBU 15. juni i år. Planen ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Det ble samtidig vedtatt at det frem mot 2. gangsbehandling skal vurderes om det kan bygges et bygningsvolum på inntil ca.

30.000 m2 BRA på søndre del av området. Det er nedsatt en prosjektgruppe som skal arbeide med dette. Prosjektgruppen er sammensatt av representanter fra planavdelingen, Rom Eiendom og tomteselskapet.

Proessen med å stifte et utviklingselskap sammen med Rom Eiendom er igangsatt. Rom Eiendom har lang og god erfaring med utbygging av kollektivknutepunkt, de eier også 87,25% av eksisterende kollektivterminalbygg på Ruten, dette forutsettes revet.

Skeiane

Vi har som målsetning at områdeplanen for Skeiane blir endelig godkjent i desember 2016. Tomteselskapet har oppdraget med å verdiutvikle og realisere eiendommene. Området er stort og vil bli solgt i flere faser:

Rådhusmarka

Områdeplanen åpner for totalt 28.000 m2 BRA til boligformål, det tilsvarer mellom 300 og 350 boliger. Området kan deles opp i tre separate utbyggingsområder. Vi kan velge å selge til 1 aktør, eventuelt 2 eller 3 som samarbeider. I dagens krevende marked er det lite sannsynlig at en aktør ønsker å ta hele prosjektet.

Vi vurderer også om det er hensiktsmessig å etablere utviklingselskap hvor tomteselskapet er med som aksjonær frem til godkjent detaljplan.

Det er viktig å få avklart når barnehagen legges ned/flyttes, vi forutsetter at det gjøres i forbindelse med barnehagebehovsplan. Vi må også avklare forhold rundt eksisterende p-plass da denne inngår i utbyggingsområdet og følgelig legges ned når byggingen på Rådhusmarka starter.

Salgsprosessen vil starte våren 2017.

Rådhouseiendommen

Formål: Offentlig og privat kontorvirksomhet

Innenfor områdene tillates følgende funksjoner:

- Offentlig og privat kontorvirksomhet.
- Tjenesteytende virksomheter, herunder også helserelaterte virksomheter og mindre forretningslokaler.
- Beverting.
- Kulturformidling og andre forsamlingslokaler.
- Undervisning.

Den eldste delen av rådhuset, og deler av uteområdet, har vernebestemmelser som vil kunne eventuell salgpris.

Sandnes eiendomsselskap KF har vist interesse for å overta eiendommen og foretar nå en konkret vurdering av om eiendommen egner seg for samlokalisering av FBU, SLS og Flykning enheten.

Dersom eiendommen ikke skal overdras til Sandnes Eiendomsselskap KF vil vi starte salgsprosessen så snart det foreligger endelig vedtak om bygging av nytt rådhus og endelig utflyttingsdato er vedtatt. For å få en god salgsprosess må vi ha forutsigbarhet med hensyn til når eiendommen blir fristilt/utflyttet.

Aktuelle kjøpere kan være større eiendomsutviklere (ikke typisk småhusbyggere). Det kan også være interessant for aktører som vil ha eiendommen til eget bruk for eksempel undervisning, helse, kultur.

For å nå bredest mulig kjøpergruppe vil vi benytte megler til å bistå i salgsprosessen.

Helsebygget

Bygget forutsettes revet. Eiendommen er regulert til bolig med næring (forretninger, beverting, service) i første etasje.

Også for dette bygget er det viktig å få avklart når bygget blir fraflyttet/ledig.

Liten blokk på p-plass: BKB6

Også denne eiendommen er regulert til bolig med næring i første etasje. Vi vil vurdere å selge denne eiendommen i prosjektkonkurranse.

Vi er i prosess med å få avklart hvilke rekkefølgekrav som blir stilt til det enkelte utbyggingsprosjekt. Det er av stor betydning for hvilken salgpris vi kan forvente å oppnå.

Laila Haugland

Sandved

På oppdrag fra kommunen har Sandnes tomteselskap påtatt seg å regulere område på 19 daa. Planen med 9 boenheter har ligget på høring frem til 9 september. Det antas en endelig godkjenning av reguleringsplanen februar 2017. Med saksbehandling på tekniske planer på opptil 8 måneder + kontrahering, kan en forvente oppstart anlegg i begynnelsen på 2018.

Lyse har nylig fått godkjenning av NVE til å legge ned høyspentlinja i bakken, og vil ikke være til hinder for fremdriften.

Dette er et prosjekt som blir lagt opp til selvkost.

Hommersåk Ho14 > (Hommersand Utvikling AS)

Et samarbeid med Øster Hus, hvor ST har 64% og ØH har 36%

Detaljplan ble endelig godkjent i UBU 31 august 2016, og inneholder opptil 136 boenheter (hvorav ST har 87 bh).

Den tekniske planen er nesten ferdig og forventes innlevert til bymiljø oktober 2016.

Når den tekniske plan er godkjent sommeren 2017 vil vi vurdere å etablere et selskap med Øster Hus. ST har tiltrådt alle avtalene som har vært til godkjenning i styremøte januar 2016. Dersom alt går etter planen kan det være mulig å starte anleggsdrift etter sommeren 2017.

Det ligger en kalkyle i bunn som er forankret med dagens salgspriser og opparbeidelses kostnader som også er vurdert av konsulent.

Hommersåk Ho17

ST har 100% andel av utbyggingsområdet.

Område ligger øst i Hommersåk, og grenser opp til Ho14 i nordvest.

Utbyggingsområde er på ca 20 daa. Første skisse utkast på 43 boenheter, er basert på god boligmix med gode innslag av eneboliger.

Forvente godkjent detaljplan og teknisk plan i løpet av 2017, med en oppstart av anlegg på nyåret 2018.

Kalkylene er basert på kjente priser fra Ho14.

Magnar Eidsvåg

Stangeland FKI-1

Det er gitt opsjon til interessent på tomten som ble kjøpt tilbake, og har vært ute for salg en tid. Tomten er 2,5 da. og er regulert til kontor-formål. Opsjonen har en varighet til jul, og den avløses av en salgssavtale med oppgjør neste sommer.

Foss Eikeland

Størsteparten av anleggsarbeidet er ferdig. Også delen som er overtatt fra Statskog er nå oppfylt og planert, klar for utbygging. Det gjenstår etablering av avløp for siste del. Her er traséene noe endret, og det gjenstår nå godkjenning fra kommunen på disse planene før arbeidene kan settes i gang. Denne løsningen vil også gi mulighet for påkobling av framtidige næringsarealer når ridesenteret blir re lokalisert.

Det er ingen vesentlige avvik i forhold til tidligere kalkyler.

Hesthammer

Sandnes kommune har over flere år arbeidet med ny hovedvannledning mellom Hommersåk og Høle. For strekningen Hesthammer-Hetland har det vært vurdert flere alternativer, men flere av disse har hatt krevende utfordringer. Et nytt alternativ kom opp rett før ferien. Dette innebærer at hovedvannledningen blir lagt i ny kommunal gate gjennom næringsområdet. I praksis blir ledningen lagt i samme grøfter som de som skal opparbeides for de ordinære vann- og avløpsledningene, så det blir en begrenset økning i kostnadene. Besparelsen for tomteselskapet er at kommunen vil bidra med midler tilsvarende det det ville kostet å legge hovedvannledningen uten at næringsområdet skulle opparbeides. Grunnet framdriften i kommunens prosjekt er det valgt å starte arbeid med tekniske planer nå, slik at disse vil være klar når detaljreguleringsplanen vedtas. Dette ventes skje som planlagt mot slutten av året.

Det er gitt opsjon til interessent på ikke nærmere definert (størrelse/beliggenhet) næringstomt.

Lauvik

Opsjonshavers (BR Industrier) konsulent varsel oppstart i planarbeidet i vår. Utover våren og sommeren ble det i flere fora arbeidet med forslag til plan. Det viste seg etter hvert at de største utfordringene i området er av teknisk art. Etter det vi kjenner til er det begrenset kapasitet i strømforsyningen. For å kunne forsyne området med nok strøm har det som et alternativ vært nevnt å legge ny høyspentkabel mellom Riska og Lauvvik. Selv om Lyse er ansvarlig for å levere strøm, vil dette vil være et omfattende og tidkrevende prosjekt. I tillegg er det ikke kommunal vannforsyning til Lauvvik. Dette kan muligens løses lokalt.

Slik vi forstår er det videre arbeid foreløpig satt på vent.

Lurabyen

Dette er et stort og komplisert prosjekt med mange aktører. Ettersom tomteselskapets rolle er begrenset til å ivareta rollen som grunneier, vil framdrift og utvikling være styrt av de som er utbyggere i området.

Tomteselskapet har inngått 1 av tre avtaler med utbyggere i områder, (salg av små teiger innfor område)

Ruten

Fasen fram mot vedtatt områdereguleringsplan:

Områdeplanen ble førstegangsbehandlet i Utvalg for byutvikling 15. juni d.å. Planen ble deretter lagt ut på høring med frist for innspill 8. september. Denne fristen er senere utsatt til 23.09.

Organiseringen av arbeidet fram mot 2. gangs behandling blir i stor grad lik som tidligere. Styringsgruppen og prosjektgruppen beholdes med de samme medlemmene. Det opprettes 2 nye arbeidsgrupper: Bygg og Park og uterom. Arbeidsgruppen som skal ha ansvaret for bygg vil ha som hovedoppgave å besvare punktet i UBU om

vurdering av bygningsvolum, mens den andre arbeidsgruppen vil ha ansvaret for å utarbeide en overordnet utomhusplan som skal være en del av områdereguleringsplanen når denne vedtas i bystyret. Videre behov for arbeidsgrupper/tema vil bli avklart når alle innspill fra høringen foreligger og er gjennomgått.

Fasen etter vedtatt områdeplan:

Videre arbeid kan forenklet deles i 2:

1. Areal avsatt til ny bebyggelse. Ved vedtatt områdereguleringsplan skal dette detaljreguleres.
2. Arealer avsatt til festplass, Ringen, park, kollektiv, bussvei, osv. Når vedtatt områdereguleringsplan foreligger er det klart for tekniske-/byggeplaner.

Pkt. 1 håndteres separat, og mest sannsynlig i et eget utbyggingselskap.

Pkt. 2 bør/må håndteres i kommunal regi. Bymiljø vil være en naturlig prosjekteier. Bymiljø skal både utforme og detaljere området, godkjenne planene, bygge ut, eie, drifte og vedlikeholde disse arealene. Det skal her ikke tilrettelegges for bebyggelse.

Dette arbeidet krever tung kompetanse både innen det landskapsfaglige, vei og trafikk. Dette er et prosjekt som mer kan sammenlignes med oppgraderingen av Langgata.

Det er ikke naturlig at ST forestår videre prosjektering og opparbeidelse.

Martin Eskeland

36/16 Eventuelt