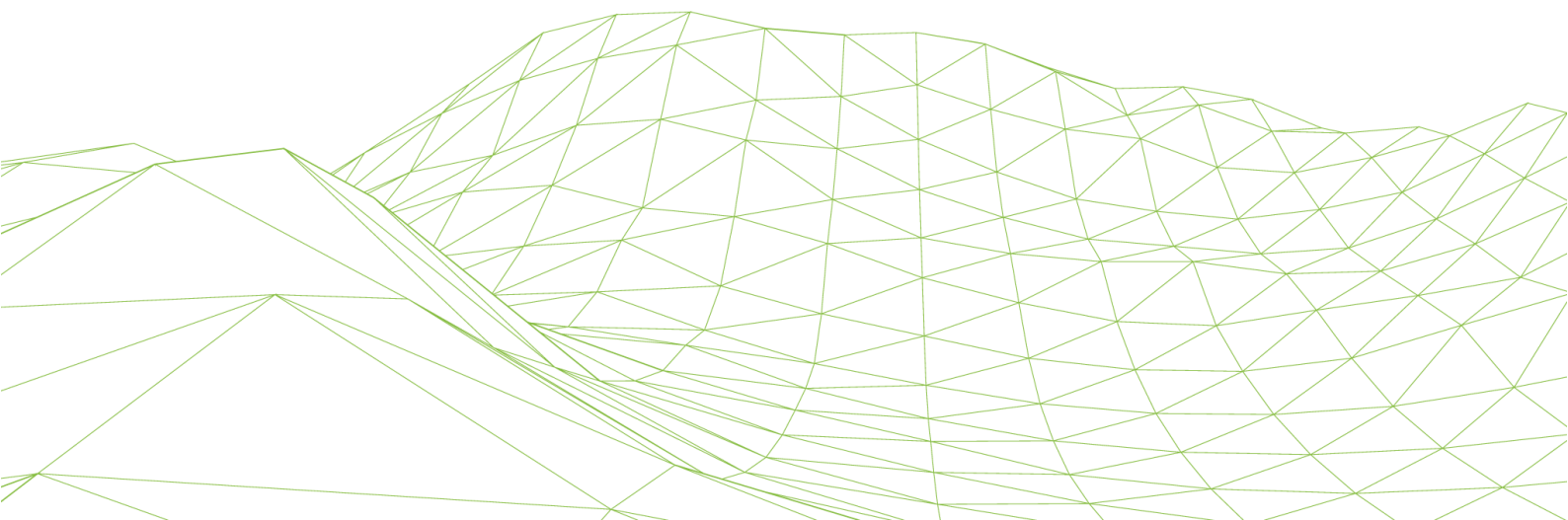




Styremøte 09.12.2022

Sandnes tomteselskap KF



36/22 Godkjenning av innkalling og saksliste samt signering av protokoll.

Forslag til vedtak:

Styret godkjenner innkalling, saksliste til styremøte 09.12.2022 samt protokoll fra styremøte 23.09.2022 og 31.10.2022.

37/22 Møtekalender 2023

Styremøteplan 2023

Saksfrist	Utsendelse	Møtedag	Tema
06.2	09.2	16.2 kl 0900	Årsregnskap/årsmelding 2022
27.3	31.3	14.4 kl 0900	Styremøte (konsern)
15.5	19.5	26.5 kl 0900	1. Tertial regnskap 2023
05.6	09.6	16.6 kl 0900	
07.8	11.8	18.8 kl 0900	*
04.9	08.9	15.09 kl 0900	2. Tertial regnskap 2023 Budsjett 2024-2027
16.10	19.10	26.10 kl 0900	Styremøte (konsern)
27.11	30.11	07.12 kl 0900	Oppsummering 2023

* Møte ved behov.

Forslag til vedtak:

Styret godkjenner møtekalender for 2023.

38/22 Driftsrapport

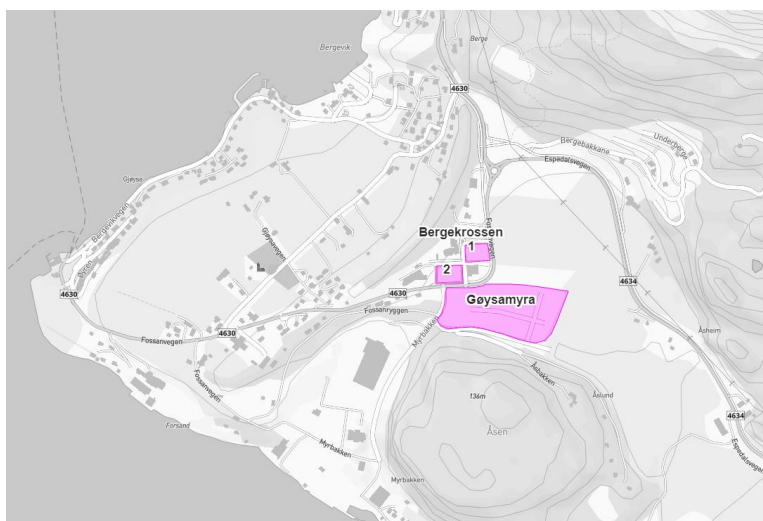
Gøysamyra

Kommunestyret behandlet 23. mai d.å. kjøpsavtalene med de 6 berørte grunneierne i Gøysamyra.

Grunnet uklarheten som på dette tidspunktet hersket rundt kommunegrensejusteringen, ble det vedtatt å avvente kjøpet. Men det ble også påpekt at dersom avgjørelse i grensejusteringssaken kom snarlig, ga kommunestyret kommunedirektøren fullmakt til å effektivere kjøpsavtalene. Fem av de berørte grunneierne påklaget dette vedtaket, men kort tid etter kom avgjørelsen fra departementet om at kommunegrensen ikke skulle endres, og dermed lå alt til rette for å gjennomføre kjøpet.

Oppgjør og overtakelse ble gjennomført i sommer/tidlig høst. Det innebærer at Sandnes kommune nå står som hjemmelshaver av de aktuelle arealene.

Det ligger derfor nå til rette for at vi kan starte profilering, markedsføring og salg av næringsarealer i Gøysamyra. Som del av dette arbeidet vil vi blant annet avklare tilgjengelig kraft i området.



Oversiktskart Gøysamyra og tomt 1 og 2 i Bergekrossen

Bergekrossen

Det ble i vår inngått leieavtale med selskapet Brødrene Espedal AS om næringstomten i Bergekrossen 2 (angitt som «1» i kartet over). I avtalen er det påpekt at leietaker er ansvarlig for å innhente tillatelse fra berørte myndigheter for den bruk han tenker på tomten. Det har vært litt spørsmål fra publikum knyttet til hvorvidt bruken (lagring av maskiner og utstyr) er iht. gjeldende regulering, og vi har derfor minnet leietaker på at han er ansvarlig for å avklare med bla. bygningsmyndighetene. Dette har han bekreftet vil bli utført.

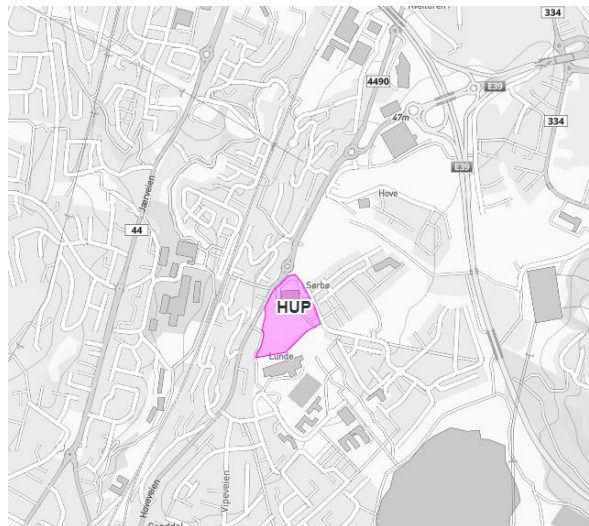
Når det gjelder tomten benevnt «2» så er det dialog med en konkret interessent, et selskap i bygg- og anleggsbransjen. Det forventes nærmere avklaring i tiden framover.

Sørbo Hove – HUP1

Det ble i mai inngått avtale med Sandnes Eiendom om den delen av feltet som heter BB/T.

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

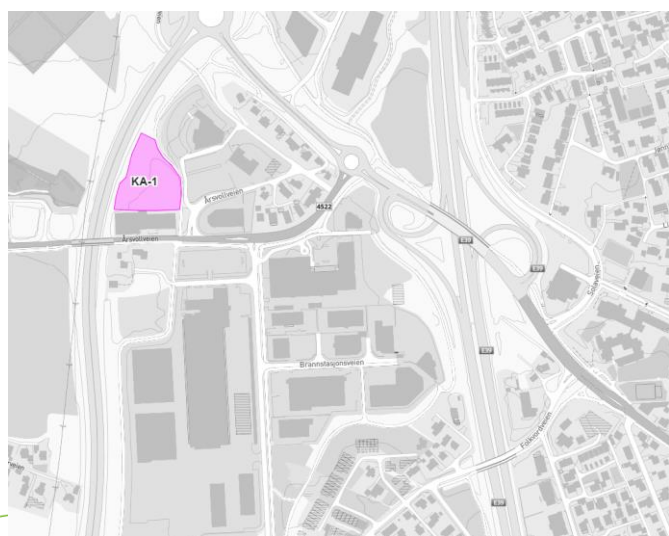
Det er også regulert tomt for ny kirke. Ganddalen Sokn blir kjøper av tomten. Likeledes er det regulert tomt for nytt BOAS. Det er dialog med Sandnes Eiendom om sistnevnte tomt.



Oversiktskart HUP, Sørbo Hove

Stangeland KA-1

De 2 næringstomtene på nordsiden av Årsvollveien ble i fjor solgt til A3 Transport AS og Rørlegger Torgersen AS. Det lå en forutsetning i avtalene om å endre gjeldende detaljregulering. Dette for at kjøperne skal ha en plan som er bedre tilpasset deres behov mht. bla. adkomst og manøvrering, samt begrenset innslag med grøntarealer. Endringen ble søkt om og behandlet som «forenklet planprosess». Etter en del avklaringer ble endringen godkjent administrativt 16. september d.å. Med bakgrunn i dette er næringstomtene søkt fradelt iht. ny plan. Oppmåling ble gjennomført sammen med kjøperne 4. november, og oppgjør og overtakelse skjer i disse dager.



Oversiktskart næringsareal nord for Årsvollveien.

Folkvordveien

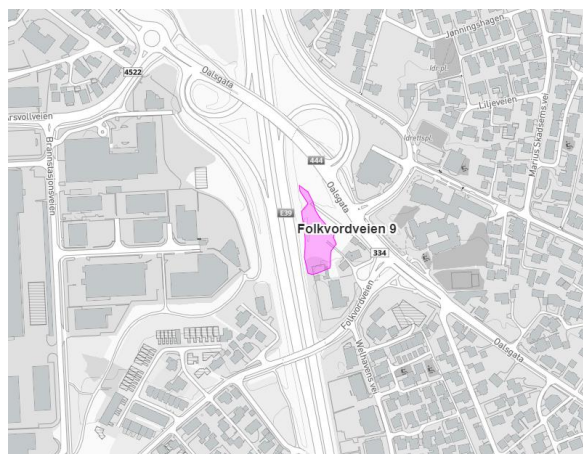
Rett sørøst for krysset E39/Oalsgata er det regulert en næringstomt på ca. 3 da. med adresse Folkvordveien 9. Denne inngikk i reguleringsplanen for «utvidelse av Rv509 Sandnesveien til 4-felt mellom Folkvordveien og ny Rv44 – plan 2007 115».

Tomteselskapet eier størsteparten av det regulerte arealet, resten eies av Statens vegvesen.

Det var Statens vegvesen som foresto reguleringsarbeidet, og det var naturlig nok mest fokus på selve veiløsningene i det store kryssområdet. Utnyttelse av næringstomten ble dermed ikke viet så mye oppmerksomhet, noe som bla. medførte at det ikke er regulert byggelinjer. Dermed er det veiløven som vil være gjeldende med byggelinje 50 m fra senter vei. Grunnet beliggenheten såpass nær E39 har konsekvensen av dette vært at tomten ikke har vært byggbar, noe som kan virke som en selvmotsigelse. Det har for oss heller ikke vært mulig å utvikle tomten grunnet manglende adkomst.

I forbindelse med planlegging av oppstart i Oalsgate-prosjektet har tomteselskapet via naboeiendom i sør (Folkvordveien 11) kommet i dialog med Rogaland fylkeskommune som er ansvarlig for sistnevnte prosjekt. I den forbindelse har tomteselskapet signalisert ønske om nærmere avklaring av byggelinjene på nr. 9. Dette har blitt fulgt opp med flere møter der både vegvesenet og fylkeskommunen i tillegg til planavdelingen i kommunen har vært representert. Alle instanser er positive til å se på reduserte byggegrenser for dermed å kunne utnytte arealet på en mer effektiv måte. Slik det ser ut nå vil byggelinjen mot E39 kunne bli redusert til 30 m, og mot riks- og fylkesvei til 20 m. Dette betyr at det vil kunne bli mulig å bebygge tomten med et ordinært næringsbygg. Det er ikke enda avklart om vi må via en endring av reguleringsplanen, dette vil vi få svar på når vi kommer litt videre med arbeidet. Det kan da bli aktuelt å selge tomten før man går inn i sluttfasen av endringen, slik at kjøper kan få delta og tilpasset planen til sitt behov.

Vi vurderer den aktuelle tomten til å ha en attraktiv og svært sentral beliggenhet. Den vil kunne passe for flere typer virksomheter grunnet både gode eksponeringsmuligheter og direkte adkomst til overordnet vegnett.

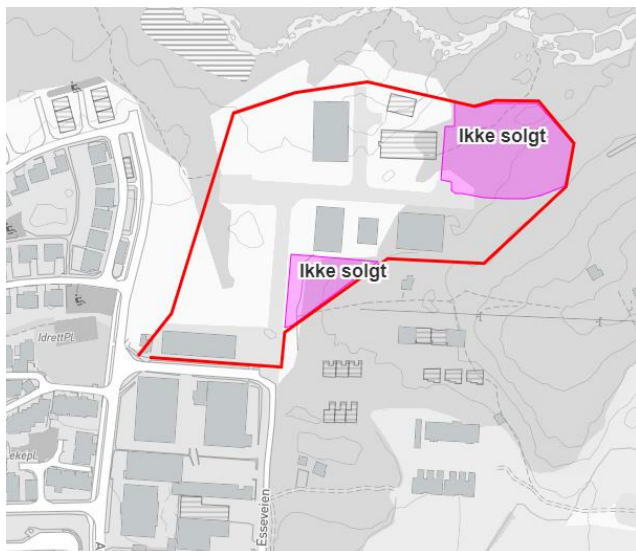


Næringstomt Folkvordveien

Hesthammeren

Det ble i sommer/tidlig høst inngått ytterligere 3 avtaler på næringsområdet på Hesthammeren. Det er snakk om salg av 2 næringsstomter og opsjonsavtale på et nærmere angitt areal.

I kartet under er angitt arealene/tomtene som pr. nå ikke er solgt. Det kan legges til at der er interessenter til disse også, så det kan forventes at disse også blir solgt om ikke lenge.



Status salg Hesthammeren pr. november 2022

Foss Eikeland

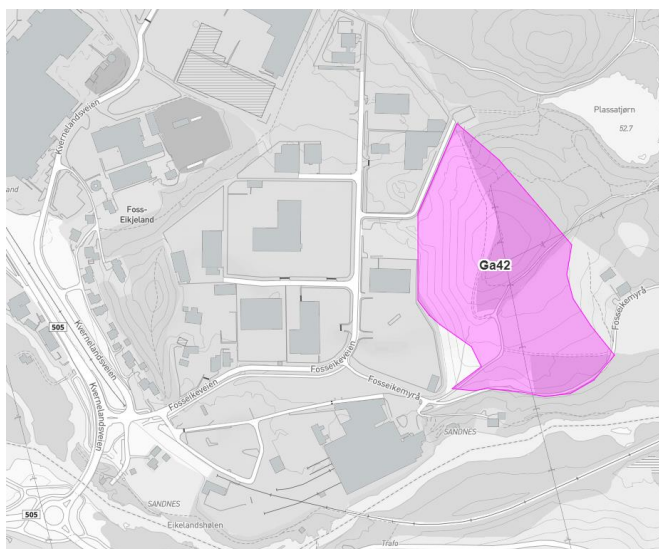
Næring

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 %.

I forrige rullering av kommuneplanen ble det foreslått en utvidelse av området mot øst. Arealet som ble foreslått er rester av det tidligere sanduttaket som ligger igjen som en forrhøyning i landskapet og er på ca. 60 da.

Etter mekling med regionale myndigheter ble deler av arealet avsatt til næring, mens den mest sentrale delen ble avsatt til Grønnstruktur, og med begrensninger knyttet til et kulturminne. Grønnstrukturen ble liggende i den høyeste delen av arealet, og gjorde det umulig å utvikle og bebygge arealene som nylig var avsatt til næring.

Alternativet var å fremme et forslag til detaljregulering med utbygging over hele arealet, men dette ville bli møtt med innsigelser, trolig også fra Riksantikvaren. Det ble derfor i samråd med kommunen valgt å heller foreslå området samlet til næring i den nye kommuneplanen. Området er derfor spilt inn under betegnelsen Ga42. Hensikten er å søke avklaring av begrensningene på et overordnet plannivå. Forslaget er med i tilleggshøringen.

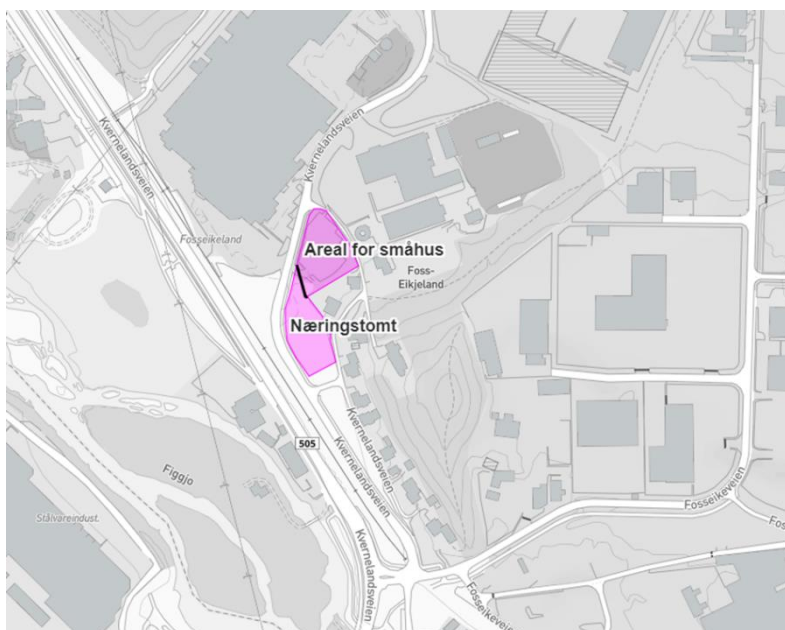


Oversiktskart Foss Eikeland med plassering av Ga42

Areal for småhus og ledig næringstomt

Det ble i september inngått avtale med Sandnes Eiendom om tomten avsatt til småhus like sørøst for Ullvaren. Tomten er i overkant av 2,7 da., og ble solgt for rett over kr. 4,6 mill. Sandnes Eiendom overtar dermed ansvar for regulering og utbygging av tomten.

Tilgrensende småhus-tomten ligger en ledig tomt på ca. 2,5 da. som fra tidligere er regulert til næringsformål. Tomten ligger forholdsvis nær eksisterende boligbebyggelse, og vil derfor være best egnet for støysvak virksomhet. Det ligger også kommunale vann- og avløpsledninger som må hensynstas ved salg og utbygging.



Areal avsatt til småhus i gjeldende kommuneplan og ledig næringstomt.

Skårliia Au06

Detaljreguleringsplanen ble godkjent i kommunestyret 20. juni d.å. Det ble kort tid etter igangsatt arbeid med tekniske planer som nylig er levert inn for behandling og godkjenning i kommunen.

Detaljreguleringsplanen legger til rette for etablering av et kommunalt aktivitetssenter og SFO (skolefritidsordning) for personer med nedsatt funksjonsevne (Våggjerd Aktivitetssenter), samt ny barnehage med inntil 10 avdelinger. Planen viser også et udisponert areal som reguleres til offentlig- og privat tjenesteyting, men endelig funksjon og/eller underformål er ikke avklart i plan. Planområdet utgjør 30,6 dekar.

Barnehagetomten var opprinnelig tiltenkt relokalisering av den private barnehagen Strutsen som i dag driver på dispensasjon i et LNF-areal ikke langt fra Skårliia. Endrede rammebetingelser for private barnehager kan medføre at eierne av barnehagen ikke finner det økonomisk forsvarlig å bygge ny barnehage. Et utfall av dette kan være at Sandnes kommune selv bygger ny barnehage på denne tomten. Foreløpig ligger dette inne som forlag i Handlings- og økonomiplanen. Endelig avklaring vil komme i løpet av året.

Av ovenfor nevnte årsaker har vi valgt å avvente utlysning av selve opparbeidelsen. Dersom det besluttes å bygge på begge tomtene, vil den foreløpig angitte framdriften medføre at vi raskt på nyåret må i gang med arbeidene vi er ansvarlige for.



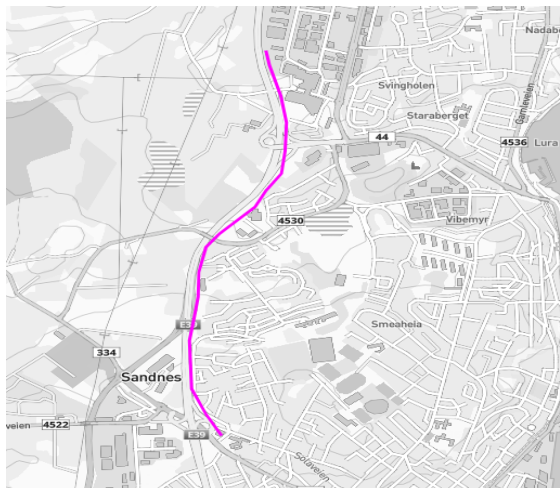
Oversiktskart andre del av Au06 i Skårliia

Sykelstamvei (oppdrag for kommunedirektøren)

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 for en tid tilbake lagt fram et forslag til avtale. Det har vært krevende å få vegvesenet til å framskaffe tegningsgrunnlag som gir de ulike avdelingene i kommunen mulighet til å komme med innspill. Med utgangspunktet som forelå ble det gitt tilbakemelding til vegvesenet på avtalesforslaget i august. Dette inkluderte forslag til oppgjør for de aktuelle arealene i form av bytte med arealer som vegvesenet eier, men ikke har behov for. Vi mottok først nylig svar i form av ønske om møte. Det ble derfor avholdt et møte der også kommunaldirektør deltok der utfordringer knyttet til både avtalens grunnlag og betingelser ble diskutert. Det er enighet om at vegvesenet skal se på materiellet og komme tilbake med et nytt forslag.



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

Hestå bruk

Tomteselskapet ble senhøstes 2020 kontaktet av rådgiver for eier av næringseiendommen gnr 101, bnr 35 på Hommersåk. Eiendommen er også kalt «Hestå Bruk» og var nylig kjøpt av selskapet Fiskå Undervannservice A/S. De hadde et ønske om å overta et areal i størrelsesorden 200 m² fra vår tilgrensende eiendom gnr 101, bnr 1.

Med bakgrunn i at størsteparten av arealet fra bnr 1 var avsatt til LNF i gjeldende kommuneplan, ble eier rådet å søke endring av det omsøkte arealet i den pågående rulleringen av kommuneplanen. Dette er behandlet som et ordinært innspill, og foreløpig ser det ut for at endringen kan bli gjennomført.

Eier av bnr 36 har også ytret ønske om å gjennomføre diverse tiltak på arealet han skal kjøpe. Dette er sikring av allerede etablert kai/front som trolig er oppført av tidligere eier av bnr 36. For å unngå uklarheter i ettertid har vi derfor utarbeidet et forslag til avtale med Fiskå Undervannservice der både kjøp av areal, og evt. arbeider før overtakelse er omtalt. Det er satt betingelser knyttet til både kjøpers ansvar for å innhente tillatelser, at han er økonomisk ansvarlig for arbeider som måtte bli utført, osv. Avtale er ikke inngått enda. *Hestå bruk, Hommersåk*



Høyland gravlund (oppdrag for kommunedirektøren)

I Hana, Høyland og Sviland sokn er det i dag begrenset kapasitet for kistegraver. Forventet varighet er kun 1 – 1,5 år, og det er derfor akutt behov for å finne nytt areal til denne type graver.

Utgangspunktet har vært at utvidelse av Høyland gravlund skulle løse kapasitetsutfordringene i dette soknet. Det har tidligere vært utført forberedende arbeid for utvidelse av gravplassen for nye kistegraver i nord på Au37, samt nytt areal for urnelund i sør på Au39. Konklusjonen ble imidlertid at denne planen må ses nærmere på både med henvisning til økonomiske og tekniske forhold.

For Au37 gjelder dette blant annet konflikt med flomsone langs Høylandsåna, behov for masseutskiftninger, stedlig masse ikke egnet for kistegraver, adkomst, og høyspentledning over området. Det er anslått en kapasitet på ca. 400 nye kistegraver. Kostnadene pr. grav vil bli uforholdsmessig høye.

For Au39 er utfordringene knyttet til bratt terreng. Kistegraver blir dermed lite aktuelt, men det viser seg at selv for urnegraver vil det bli svært krevende å kunne tilrettelegger for universell utforming.

Når det gjelder situasjonen for Høyland gravlund som helhet, så legger man opp til en politisk sak i mars neste år der man vil se på hvilke mulige løsninger som kan tilrådes. Det er etablert både en styrings- og en prosjektgruppe som vil arbeide videre fram mot neste vår.

En utvidelse av dagens kirkegård på Sviland har også vært vurdert. Beliggenhet i forhold til aktivt landbruksareal, samt begrenset parkering, gjør at dette arealet ikke kan anbefales.

Det er derfor i den pågående rulleringen av kommuneplanen foreslått å omdefinere arealet tidligere avsatt til hestesport på Sviland, til gravlund for kistegraver. Arealet er ca. 200 da. og eies i hovedsak av Statskog. Dersom dette forslaget blir vedtatt, vil det løse utfordringene kommunen har for lang tid framover.

Rogaland Industripark (RIPS)

I tilleggshøringen av kommuneplanen er det gjort noen justeringer. Arealet nord for Noredalveien er tatt ut. Dette har vært et ønske både fra RIPS sin side, men også av grunneier. Nevnte areal var også omtalt blant innsigelsene fra Statsforvalteren. Likeledes er det foreslåtte næringsområdet redusert noe i sør for å skape større buffer mot den eksisterende boligbebyggelsen på Sviland. Utover dette er det tatt inn krav om områderegulering. Dette for at forhold knyttet til adkomst, landskap, kulturminner, etc. skal løses på overordnet nivå. I praksis betyr dette at hele eller deler av det samlede området må inngå i en områderegulering før detaljregulering av første delfelt kan behandles. For prosjektet sin del er konsekvensen først og fremst tidsmessig, altså at det tar lenger tid før de første detaljregulerte tomtene er klar. Materiellet som er utarbeidet for detaljreguleringsplanen som nå må avventes, kan inngå i nevnte områdeplan.

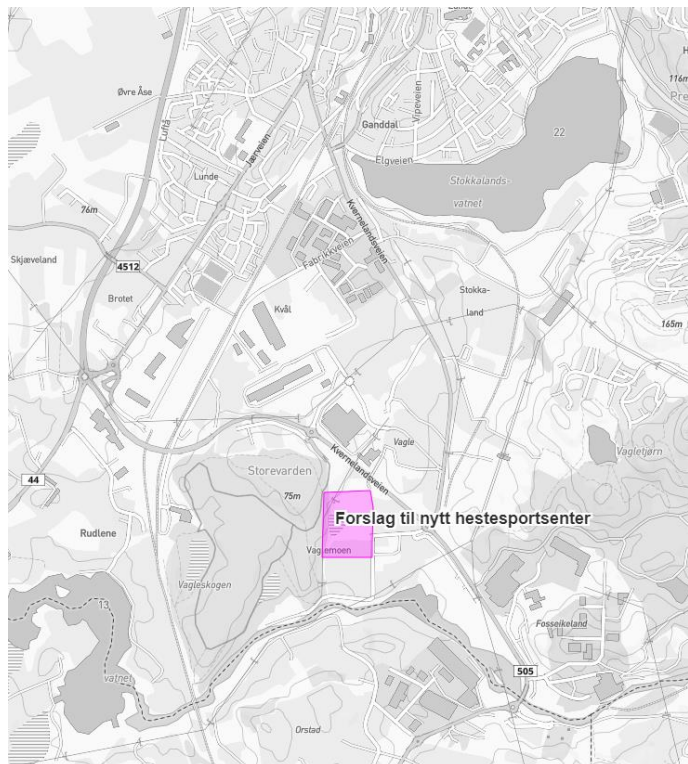
Grunneieravtaler: Det er valgt å avvente inngåelse av avtale med de 2 siste grunneierne til de planmessige forholdene er mer avklart.

Flytting ridesenter (oppdrag for kommunedirektøren)

Kommunedirektøren har gitt tomteselskapet i oppdrag å se på mulighet for å relokalisere Sandnes og Jæren rideklubb fra dagens plassering på Foss Eikeland.

Vagle som ble det foretrukne alternativet ble spilt inn til hovedhøringen av kommuneplanen. Det kom innsigelse fra Statsforvalteren med fokus på landbruksjord. For å imøtekomme dette er forslaget bearbeidet noe, der

arealet for plassering av bygningsmasse er noe redusert. Dette ligger nå ute på tilleggshøringen som har frist for innspill 4. desember.



Plassering av forslaget til nytt hestesportsenter på Vagle

Martin Eskeland

Aksjeselskap

SIAS – 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

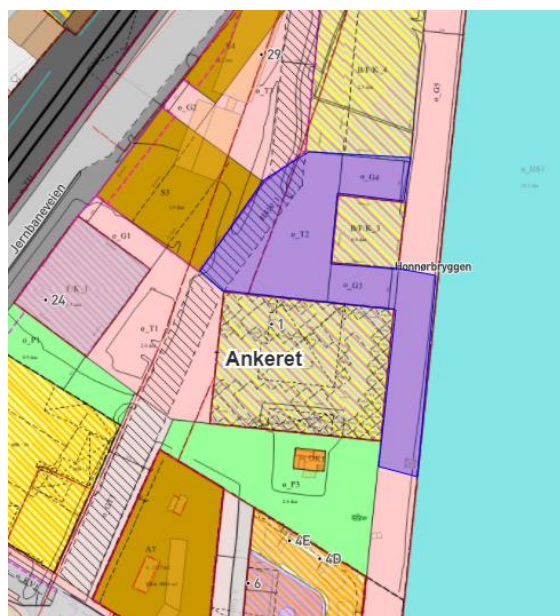
SIAS har inngått en samarbeidsavtale med Sandnes kommune for oppfølging av eksisterende spillvannsledning og pumpeledning som er lagt i Havneparken. Sandnes kommune eier denne infrastrukturen. Administrasjonen jobber tett med kommunen for å løfte fram utfordringer knyttet til at kvartalene og infrastrukturen ikke nødvendigvis følger hverandre.

Fundamenteringen av Ankeret medførte skader på overflater og ledninger. Vi jobber nå med å forberede erstatningskrav som sendes byggherren for videre behandling. For SIAS 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
 Parken mellom Ankeret og Ovalen skal ferdigstilles i forbindelse med innflyttingen i Ankeret.

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 utbyggerne. Solon har meldt at de sannsynligvis skal omregulere kvartal BFK3 og BFK4. Vi konsentrerer oss derfor om å prosjektere ferdig promenaden og midlertidigheter på nord og vestsiden av Ankeret.



Hammaren utvikling AS

Reguleringen av Høle 2 er fortsatt 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.

Kommunestyret har vedtatt at Sandnes tomteselskap sitt ansvarlige lån konverteres til egenkapital. Formell prosess knyttet til dette er satt i gang.

Egenregi

Iglemyr kirke

Detaljregulering for Iglemyr kirke er godkjent. Deling av eiendommen er gjennomført og det tas sikte på å gjennomføre avtalen med Høyland sokn i løpet av året.

Sørbohagane B11

Reguleringsplanen er godkjent. Tekniske planer er utarbeidet og vi har nå grunnentreprise ute på anbud. Frist for

levering av tilbud er 14.12.22. Kostnadsnivået er urovekkende høyt, så vi er spente på om kalkylen holder. Vi jobber for å få tomtene ut i salg i løpet av 2023.



Bilde fra 3D-modell utarbeidet av Asplan.

Åsveien

Opparbeidelsen nærmer seg slutten og vi tar sikte på å ferdigstille anlegget i løpet av året. Nabomøte er avholdt og det er enighet om at velforeningen og fellesområdene overleveres til beboerne så fort ferdigattest foreligger.

Oppdrag for kommunedirektøren

Telthusveien/Jærveien

Arbeidet med gjennomføring av rekkefølgekravene i områdeplanen for Skeiane er i full gang. Telthusveien ble asfaltert og åpnet for trafikk sommeren 2022. Prosesjonsveien må av hensyn til koordinering mot arbeidene på Rådhusmarka ferdigstilles når tilgrensende arealer er opparbeidet. Arbeidet starter opp igjen 1.4.23.

Haakon 7`s gate – nytt byrom

Detaljprosjekteringen av Haakon 7`s gate – nytt byrom – er godt i gang. Vi er forsinket med de tekniske planen og jobber for å ha de klar til innsending innen nyttår. Det er interne drøftinger som er hovedårsaken til forsinkelsene.



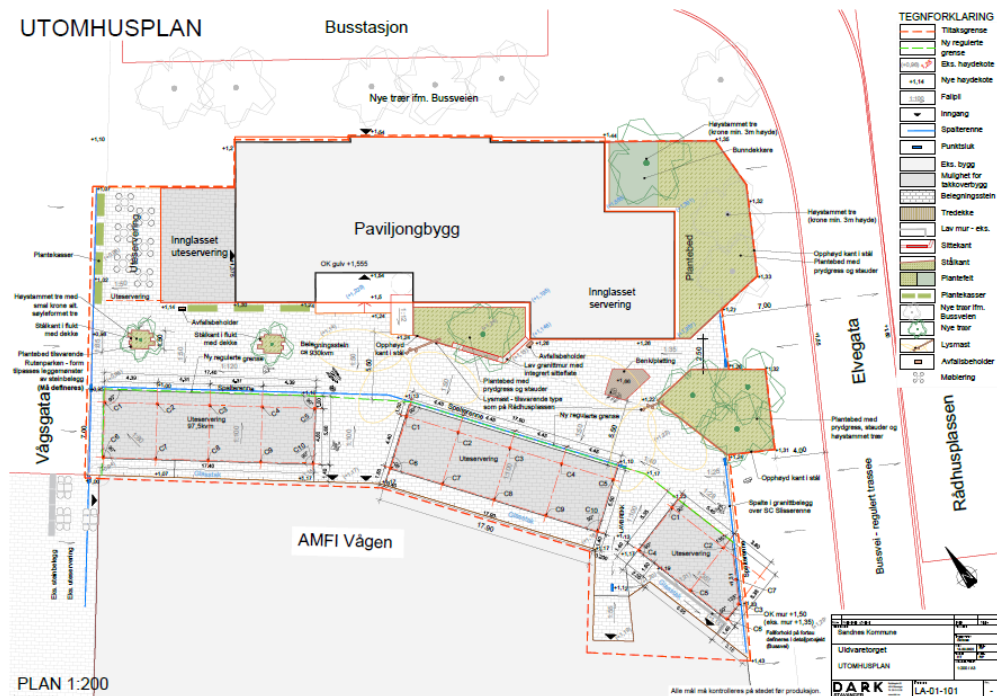
Illustrasjon utarbeidet av Norconsult.

Bussveien (JOE – Jernbaneveien, Olav V’s plass og Elvegata)

Sandnes tomteselskap har overtatt prosjektledelsen for Sandnes kommune sitt bidrag i forbindelse med byggingen av bussveien gjennom sentrum. Prosjektet er delt i tre traseer – Elvegata, Olav V’s plass og Jernbaneveien. Entreprenøren skal starte i Elvegata og vi jobber med de siste avklaringer knyttet til kommunen sine krav på dette strekket. Det er godt samarbeid med Rogaland fylkeskommune og byggelederen deres.

Uldvaretorget

Sandnes tomteselskap har overtatt prosjektledelsen på vegne av Sandnes kommune for oppgradering av Uldvaretorget – byrommet mellom Amfi Vågen 33 og paviljongbygget. Det er inngått samarbeidsavtale med Thongruppen for gjennomføring av prosjektet. Det er press på framdriften, og vi jobber «på spreng» for å få på plass nødvendig tegningsgrunnlag til entreprenøren.



Ruten nord#10

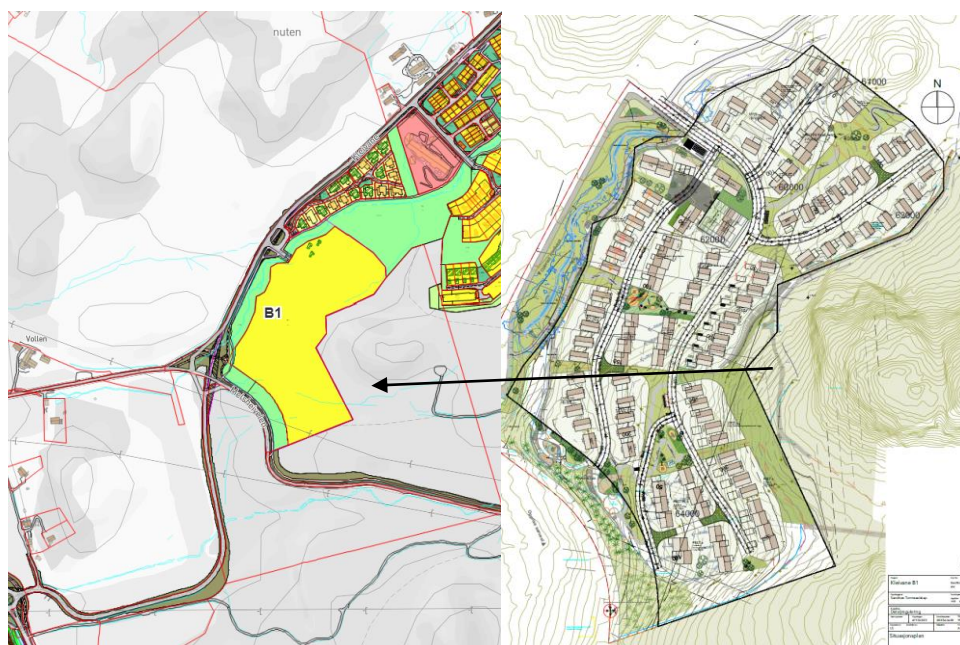
Sandnes tomteselskap har overtatt prosjektledelsen fra Sandnes kommune for ferdigstilling av Ruten nord#10 som skal bygges i forbindelse med bussveien og Olav V's plass. Tekniske planer foreligger, men kommunen ønsker noe justeringer som vi nå skal gå i gang med.

Mona Stangborl

Kleivane

I hovedsak gjenstår kun felt B1 innenfor områdeplanen for Kleivane. Vi har jobbet med justeringer av planen for å imøtekomme kommentarer fra kommunen, både i forhold til veistruktur og antall boliger.

Kleivane er et populært boligområde og vi søker å få en variert boligmix 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 mindre bygg. Det er parkeringsanlegg under deler av leilighetsbyggene. Dette er også i tråd med ønskene fra planavdelingen.



Ellers er det garantioppfølging på felt B2 og B3/B4. På Kleivane B2 er det avdekket at veien på et mindre strekk er lagt 0,5 meter for høyt i forhold til rammene i reguleringsplanen. Ansvarlig søker for veien er på saken og følger opp pålegg som er sendt fra byggesak.

Tronsholen

Reguleringsplanen for Tronsholen er ute på høring med frist for kommentarer 28.11.2022. Vi har fokus på å sjekke ut merknadene for å få planen til 2. gangs behandling så fort som mulig. Det er inngått tilleggsavtale med grunneier slik at opsjonsperioden nå er forlenget og ses i sammenheng med godkjent plan og beslutning om oppstart av E39. Vi må starte arbeidet med å refusjonsberegne interne og eksterne (les rundkjøring) anlegg.



Markering i utvalg					
Prosjekt					
Sissasprosjekt					
Eiendomsnr. Sandnes Tomteselskap					
Tronsholen Regulering					
Tronsholen					
Tittel					
Illustrasjon Sør_Vest					
Segningsnr.	Målestokk	Dato	Rev.	Bilavst.	Antall Tiltak
A10 9		19.08.22		19.8.25/9	Regul. av Sør_Vest
ARKVEST					
Bergt. 38 407 SANDNES tlf. 51 69 12 40 e-post arkvest@arkvest.no www.arkvest.no					

Hølenesveien

På Høle i Hølenesveien foreligger godkjent reguleringsplan fra 1973. Sandnes kommune eier ca. 4 tomter innenfor planen, se markering i blått under:



Det er foretatt estimater for utbygging, basert på erfaringstall, forslag til utbyggingsavtale og estimat fra Lyse for arbeider med å legge høyspentlinjen i bakken og flytte trafostasjon. Estimaten viser at planen vil være gjennomførbar basert på utvikling av samtlige tomter i planområdet.

I september ble det avholdt møte med grunneiere. Representanter fra alle eiendommene var tilstede. For realiseringen av planen er det avgjørende å få med grunneierne, noe som ser ut til å være svært krevende. Vi arbeider videre med grunneierne og eventuelle alternative løsninger.

Nordsjørittet - Samarbeidsavtale

Ny samarbeidsavtale med Nordsjørittet ble inngått i november. Avtalen på kr. 187 500,- inkl. mva. gjelder for år 2023, og skal bidra til folkefest i målområdet i Sandnes. Sandnes tomteselskap KF vil profileres under arrangementet.

Vinterland

Sandnes tomteselskap har inngått samarbeidsavtale med Vinterland i Sandnes hvor tomteselskapet får profilering til en verdi a kr 100.000.

Vivian Fasselund Skjebstad

Bogafjell Vest Utvikling AS (BVU) delfelt G4 – Tranebærstien



Siste boligfelt på Bogafjell. G4 - Tranebærstien 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.

Denne gaten er på ungenes 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 av større boliger som har vært for Bogafjell. Prising av tomtene er markeditilpasset.

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

17. oktober ble feltet ferdigstilt fra entreprenør og det var duket for offisiell åpning med snorklipp av ordføreren. 100

fremmøtte derav nærmeste nabo, Kreative barnehage som vartet opp med sang og dans. Det hele avsluttet med kaker og fest-tale.

Salget har gått jevnt bra med unntak av et par delfelt som skyldes noe usikkert marked.

Det gjenstår å selge 16 leiligheter (4 etasjer m/garasjeanlegg) fra Statskog og 16 leiligheter fra Sandnes tomteselskap. Statskog har tatt sin tomt av salget pga. liten interesse for leiligheter på Bogafjell.

Styret i BVU har besluttet at en tar en dialog med kommunen for å se på en eventuell omprosjektering av leiligheter til tett lav.

Teknisk opparbeidelse ble igangsatt 1. februar 2021. Nå gjenstår 3 år med skjøtselsperiode, samt at entreprenøren har noe mindre tomtearbeid igjen på utbyggerens tomter. Det er en god byggeaktivitet av boligene på feltet.

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.

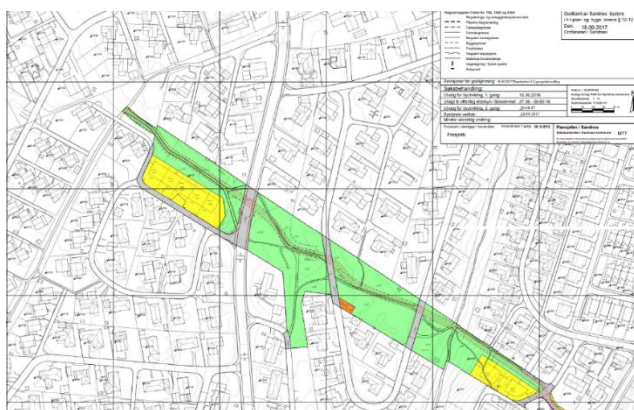


Sandved

Det pågår opparbeidelse av teknisk anlegg i område av entreprenør Bjelland.

I forbindelse med nedleggingen av høyspentlinja i 2019 mellom gammel og ny R44, gjennom grøntområde, Sandvedlia og Juvelveien, ble det bestemt at det skulle gjøres utbedringer av eksisterende grøntområde. Det ble i prosessen også godkjent for å tilrettelegge 7 eneboliger som skal finansiere prosjektet.

Det er politisk bestemt at dette skal være et null prosjekt. Inntekten i salg ble på 20 mill. og den totale kostanden ligger på kr 19 mill. pluss noe tillegg som kan komme i prosessen.



Austrått Utvikling – Øygarden

Austrått Utvikling AS eies av Block Watne, Øster Hus (har kjøpt alle Solon og Favoritt Hus sine aksjer) og Sandnes tomteselskap med 6,7 % eierskap.

Boligfeltet har totalt 550 boenheter fordelt på ca. 60% leiligheter og 40 % rekkehus.

Opparbeidelsen av neste boligfelt, B4 med 114 boenheter, er så vidt påbegynt. Sandnes tomteselskap sine 4 rekkehus forventes solgt i 2024.

Det er nå igangsatt forberedelser for regulering av neste delfelt, B2 som har ca.120 boenheter.

Hommersåk Ho17 «Annas hage»

Boligfelt er ferdig tilrettelagt og ligger på Hesthammeren og har en god boligmix på totalt 47 boenheter, bestående av eneboliger, rekkehus og leiligheter. Feltet har fått navnet Anna`s hage etter jordmor Anna som var en kjent person og virket i område på tidlig 1900 tallet.

Status prosjektkonkurranse:

- 4 eneboliger (BF2) ble tildelt Aalgaard Bygg oktober 2020, alle solgt.
- 6 rekkehus (BK6), ble tildelt Rygehus mars 2021, alle solgt.
- 2x3 rekkehus (BK1 og BK3), ble tildelt Øster Hus, desember 2021. Ble lagt ut for salg i oktober-22, 1 solgt, så langt.
- 3 rekkehus (BK4), ble tildelt Øster Hus august 2022, ikke for salg enda.
- 2 eneboliger (BF3) ble solgt til Rygehus medio november 2022.

Det har vært en rimelig bra henvendelser etter tomter i Annas hage frem til i sommer 2022, da merket en et mye tregere salg. Salg av de to siste eneboligtomter (BF3) gikk tregere enn forventet. Ble lagt ut for salg sensommer 2022 og solgt i november.

Øster Hus har kjøpt 10 leiligheter (BK7), som ledd i en samarbeids-avtale vi har med dem på nabofeltet, Marthas hage (Ho14). BK7 ble innflyttingsklar i april 2022. Alt er solgt.

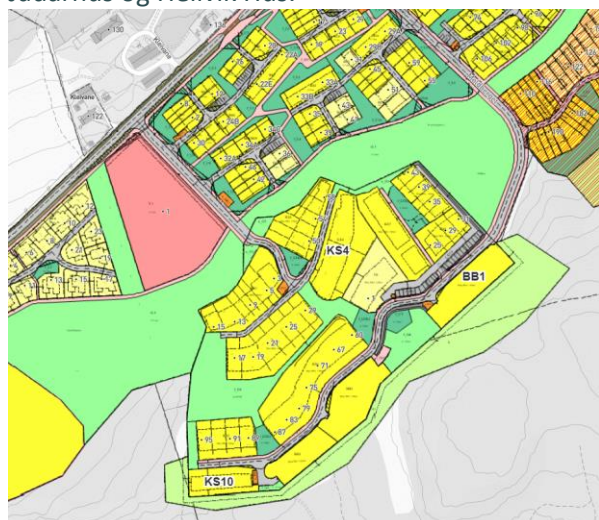
Sandnes Eiendom har kjøpt 6 rekkehus (BK2) april 2022, boligene er et ledd i satsingen via boligsosial som påbegynnes i desember 2022.

Kleivane

Delområde B3/B4, delfelt KS10

Avholdt prosjektkonkurranse på 6 rekkehus i sommer som ble tildelt Hellvik Hus.

Det var stor interesse for å være med i dette prosjektet. De som var med i selve konkurransen var Boligpartner, Jadarhus og Hellvik Hus.



BB1

Det er ingen interesse for leilighetstomten som er tilrettelagt for 15-21 boenheter.

Tomten har ligget lenge ute for salg for kr. 9,5 mill. via Aktiv Eiendomsmegler.

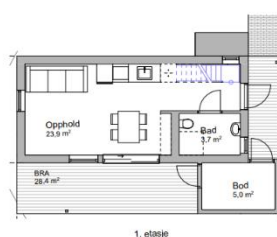
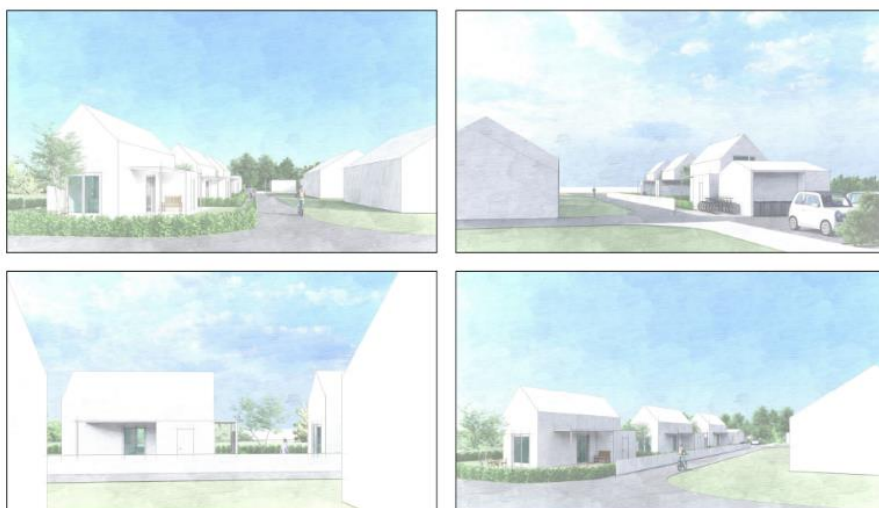
Mikro hus – Marius Skadsems vei

På bakgrunn av kommunens målsetting om å være en attraktiv kommune og tilby boliger til mangfoldet, er nytt boligkonsept, mikro-hus, et viktig bidrag.

Tomtearealet i Marius Skadsems vei var allerede regulert til boligformål, og med dens smale form ble mikro-hus et godt alternativ for utnyttelse av tomten. Beliggenheten til tomten ansees som svært aktuell for konseptet grunnet en fin beliggenheten i et etablert boligfelt, med kun en liten gåtur unna sentrum.

Mikro-hus, også kalt minihus, er små eneboliger på ca. 35 m² i grunnflate. Boformen er en voksende trend og føyer seg inn i dagens fokus på bærekraft ved å bidra til å redusere arealbruk og klimaavtrykk. Boligene kan være et godt supplement i markedet for dem som ønsker seg et mindre areal og rimelig boform, men som fremdeles ønsker litt rom rundt seg i form av hage.

Prosjektet består av 3 mikro-hus, et felleshus og parkering, samt et mindre offentlig grøntområde.



Akkvisisjon - Oppdrag for kommundirektøren:

På oppdrag for kommune har vi inngått avtale med grunneiere på Iglemyr tiltenkt primært tennis bane. Område ble bearbejdet og lagt inn til kommuneplan. Saken ble ikke tatt med i andre runde.

Magnar Eidsvåg

Vagle næringspark AS

Tomteselskapet har en eierandel på 20% i selskapet.

Arbeidet med tomteorganisering med tilhørende prosjektselskaper er nå ferdigstilt.

Selskapet har solgt en tomt til Coop på ca 60 daa. Vagle næringspark har ansvar for intern opparbeidelse av tomten. Partene er i dialog om nivået på opparbeidelsen.

Aksjonærene Relog AS/NHP AS og K2 AS har kjøpt en tomt på 35 daa av selskapet. Relog/K2 skal bygge for kunde og regner med oppstart av byggearbeider i 2023.

Havneparken

Kvartal S3 og S4 – nord for Læringssenteret

Kvartalene er solgt til Solon. Begge kvartal ble nylig detaljregulert til næring. Solon arbeider med å finne leietakere/kjøpere til kvartalene. Boligprosjektet Ankeret er under oppføring, 45 av 71 leiligheter er solgt.

Kvartal A7

Tomteselskapet solgte i 2014 og 2017 kvartalene A6 (Ovalen) og A7 til Urban Sea AS (eid av Base property og Ineo Eiendom). Kjøperne hadde plankrav om å bygge parkeringsanlegg under begge kvartalene samtidig som Ovalen ble oppført. På kvartal A7 er intensjonen å oppføre hotell, og mulighet for kontorlokaler. Kjøpesummen for kvartal A7 ble i 2017 avtalt til 18 mill. I 2017 var 1,8 mill av kjøpesummen betalt, resterende del av kjøpesummen (16,2 mill) skulle betales ved igangsettingstillatelse, dog senest 5 år fra avtalens signering som var i april 2017. Markedet for hotell har vært meget krevende i vår region og det ble forverret av coronapandemien. Kjøper har dermed ikke klart å realisere hotellprosjektet. Betalingsfristen for siste del i kjøpesummen ble etter forhandlinger utsatt fra april 2022 til 1. desember, det ble avtalt et rentepåslag på 3 måneders NIBOR + 2%. I tillegg ble det stilt påkravsgaranti fra morselskapene Base property og Ineo Eiendom.

Kjøperne har siden før sommeren i år forhandlet med Sandes kommune ved Eiendom om at kommunen skulle kjøpe av parkeringsanlegget og tomterettigheten oppå. I forhandlingene ble det lagt til grunn at Urban Sea skulle oppføre hotell og Sandnes kommune skulle bygge kontorlokaler, byggingen skulle skje i fellesskap. Kommunen skulle betale for p-anlegget og tomten 15. desember og tomteselskapet skulle samtidig få sitt sluttoppgjør. Hjemmelen til tomten står fortsatt på Sandnes kommune og det var lite hensiktsmessig å overføre hjemmelen til Urban Sea all den tid tomten nå skulle kjøpes av Sandnes kommune. Forhandlingene ble imidlertid stoppet samme uke som oppgjøret skulle skje. Base property har etter dette bedt om ytterligere utsettelse av betalingsforpliktelsen på 7 – 8 måneder uten rentekostnad. Bakgrunnen for forespørselen er at selskapet har «kastet bort» tid i forhandlinger med kommunen. Denne forespørselen ble avslått av tomteselskapet og vi er i gang med å forberede sluttoppgjøret. Rentetillegg på kjøpesummen utgjør totalt ca 2,1 mill fra avtalen ble inngått i 2017, det vil si at Urban Sea skal betale 18,3 mill til tomteselskapet 15. desember.

Laila Haugland

Forslag til vedtak:

Styret tok saken til orientering.