

## ÅRSMELDING FOR GRIMSTAD BOLIG- OG TOMTEUTVIKLING KF



Bilder av den planerte siste parsell på Østerhus (Lidl-tomta).



## **Om Grimstad bolig- og tomteselskap**

Grimstad bolig- og tomteselskap KF er et kommunalt foretak, eid av Grimstad kommune.

### **Styret i Grimstad bolig- og tomteutvikling KF**

Beate Skretting, styreleder

Per Svenningsen, nestleder

Nils Erik Henriksen, styremedlem

Arnfinn Taraldsen, styremedlem

Line J. Nicolaisen, styremedlem

Issifou Koanda, varamedlem

Anna Elise Svennevig, varamedlem

### **Styremøter**

Styret har avholdt 9 styremøter i 2016

## Årsmelding

Denne årsmeldingen er Grimstad bolig- og tomteutvikling KFs rapportering til kommunestyret som en del av en felles kommunal rapportering. Dette er andre året Grimstad bolig- og tomteutvikling KF har vært i drift.

Selskapet har følgende prosjekter i sin portefølje:

Ramshaugveien, Homborsund

Jortveit II, Homborsund

Morholtåsen (Sauehaven), Myråsen

Trolldalen, Fevik

Vollekjær tomteområde, Vollekjær

Østerhus Næringsområde (Lidl-tomta), Østerskogen

Omre Industripark, Omre

## Driftsinntekter og driftsutgifter

Grimstad bolig- og tomteutvikling KF har i 2016 hatt salgsinntekter på kr 6,9 mill. fra tomtosalg på ny parsell på Lidl-tomten i Østerhus. Kostnader knyttet til planering og infrastruktur for denne parsellen utgjør kr 6,3 mill. Styret anbefaler at netto inntekter går til nedbetaling av gjeld. De totale driftsutgiftene utgjør kr 730 000 og med en overføring til drift fra Grimstad kommune på kr 300 000 utgjør driftsunderskuddet for 2016 kr 430 000. Underskuddet inndeckes ved overføring fra Grimstad kommune.

Av totale driftsutgifter på kr 730.000 utgjør kr 551 000 lønn og sosiale utgifter, kr 119 000 kontorinventar/utstyr, kurs, oppmålingsgebyr, møteutgifter og telefonutgifter og kr 60 000 kjøp av tjenester fra interkommunale tiltak samt revisjon.

Selskapet har alle sine inntekter fra tomtosalg og driftsregnskapet vil således alltid gå med negativt resultat, ettersom det ikke er anledning til å overføre inntekter fra investering til drift. Dette er kommunestyret kjent med. Totalt sett har Grimstad bolig- og tomteutvikling KF en sunn økonomi og lave driftskostnader.

Styret vedtok i styremøte 13.10.16 å øke stillingsprosenten for daglig leder til 80% fra og med 01.01.2017. For fremtiden vil det være nødvendig at Grimstad kommune dekker inn driftsunderskuddet gjennom overføringer til i Grimstad bolig- og tomteutvikling KF basert på vedtatt budsjett.

## HMS- og kvalitetsarbeid

Grimstad bolig- og tomteutvikling KF følger de samme etiske retningslinjer som i Grimstad kommune. Selskapet følger også Grimstad kommunes krav til helse, miljø og sikkerhetslovgivning.

## Arbeidsmiljø og ytre miljø

Grimstad bolig- og tomteutvikling KF praktiserer likestilling, og tolererer ikke noen form for diskriminering eller trakassering av medarbeidere.

Styret vurderer det generelle arbeidsmiljøet som meget tilfredsstillende.

Selskapets virksomhet har ikke forurenset det ytre miljø eller påvirket det på noen måte.

## Selskapets formål og strategi

Grimstad bolig- og tomteutvikling KF følger i størst mulig grad dets formål som ifølge vedtektene er ”å anskaffe og utvikle bolig- og næringstomter i Grimstad kommune, enten i samarbeid med private grunneiere eller på egenhånd, samt overdra eiendommer til tomtekjøpere, i tillegg til øvrig virksomhet som står naturlig i forbindelse til det nevnte”.

## Aktiviteter 2016

### Jortveit II, Homborsund

En områderegeringsplan er utarbeidet og innsendt til 1.gangs behandling i Grimstad kommune.

### Ramshaugveien, Homborsund

18 byggeklare tomter ligger fortsatt for salg og det har vært få henvendelser rundt salg av disse tomtene. Tomteprisene er justert ned med kr 150.000,- pr tomt, uten at dette har gitt noe mer respons. Ulike byggefirmaer har inngått avtale om å få prosjektere egne hus på disse tomtene, der de for egen regning og risiko markedsfører salg av deres hus med tomt. Dette tiltaket har foreløpig heller ikke resultert i tomtsalg.

### Morholtåsen(Sauehaven), Myråsen

Dette boligfeltet skal utvikles i samarbeid med annen grunneier, EiMyr AS. Reguleringsplanen er vedtatt og kan bebygges med 22 eneboliger på Grimstad kommunes areal og 106 boenheter på arealene til EiMyr AS. Grimstad bolig- og tomteutvikling KF har inngått en avtale om makeskifte, slik at Grimstad bolig- og tomteutvikling KF avgir 11 eneboligtomter og får 19 boenheter av ulik karakter innenfor arealene tilhørende EiMyr AS. Det er tiltenkt å utvikle området i flere trinn. Prosessen med å inngå en utbyggingsavtale, basert på anleggsbidragsmodellen med Grimstad kommune, har pågått i hele 2016 uten at det er kommet til enighet om en utbyggingsavtale. Det vurderes å gå i gang med en utbyggingsavtale basert på justeringsmodellen, for å kunne komme i gang med å innhente priser på infrastruktur og legge tomtene ut for salg. Det vil være nødvendig med et betydelig forhåndssalg, før man går i gang med utbyggingsprosjektet.

### Trolldalen, Fevik

Reguleringsplanen ble vedtatt 31.08.15 og omfattes av flere grunneier, hvorav Grimstad kommune er en betydelig grunneier. Det har ikke lyktes å komme til enighet med grunneierne om en videre prosess og kostnadsfordeling knyttet til infrastruktur. Grimstad bolig- og tomteutvikling KF besluttet å legge kommunens areal ut for salg. Området ble lagt ut for salg hos EiendomsMegler1 høsten 2016. Det er ikke kommet inn bud på arealene, men det er interessenter til området.

### Vollekjær tomteområde

Grimstad bolig- og tomteutvikling KF kjøpte høsten 2016 et regulert tomteområde på ca. 9 dekar på Vollekjær. Området ansees som attraktivt med hensyn til plassering langs kollektivaksen, det er kort vei til butikk, skole, barnehage og friluftsområder. Ifølge reguleringsplanen er utnyttelsen høy og ikke gjennomførbart så det vil være nødvendig med en reguleringsendring, der det legges til grunn en lavere utnyttelse og universell utforming. Hensikten med denne investeringen er å utvikle området for videresalg. Investeringen lånefinansieres i sin helhet. Lånet tilbakebetales i samme takt som tomtsalget.

## Østerhus Næringsområde

Det er i løpet av 2016 solgt 2 tomter på den nye parsellen på Lidl-tomta. Det er 8 gjenværende parseller for salg på denne nye parsellen på Lidl-tomta ved årsskiftet.

Kommunestyret har vedtatt på plassere nytt renseanlegg på deler av området på Lidl-tomta, men prosjektet er foreløpig under utredning. I påvente av at lite er avklart rundt renseanlegget, vil Grimstad bolig- og tomteutvikling KF ikke kunne selge arealer her, før man vet med sikkerhet hvor nytt renseanlegg vil bli plassert.

## Omre Industripark

Grimstad bolig- og tomteutvikling KF mottok våren 2016 en konkret henvendelse med tilbud om kjøp av Omre Industripark. Tilbudet var av en slik art at kommunens interne ressurser og advokatfirmaet Kluge anbefalte at man ikke gikk videre med tilbudet.

Styret i Grimstad bolig- og tomteutvikling KF bad i styrevedtak 22.06.2016 om at det ble fremmet en sak for kommunestyret 10.10.2016. Et enstemmig formannskap ga sin tilslutning til vedtaket som ble fattet i Grimstad bolig- og tomteutvikling KF i juni. Rådmannen har tolket vedtaket slik at saken fremmes av rådmannen i samråd med Grimstad bolig- og tomteutvikling KF.

Sak om videre utvikling av Omre industripark ble fremmet i kommunestyret 10.10.16 med følgende enstemmige vedtak:

1. Grimstad bolig- og tomteutvikling KF kan inngå leieavtaler på Omre Industripark med varighet frem til senest 31.12.2021 med aktører som kan benytte området uten infrastruktur (eller som eventuelt selv tilrettelegger for den infrastruktur som man har behov for). Det må godtgjøres at slike leieavtaler gjøres til markedspris.
2. Grimstad bolig- og tomteutvikling KF skal i samarbeid med Grimstad kommune utrede muligheten for å tillate masseuttak på Omre Industripark. Saken om dette fremlegges i kommunestyret i 2017.
3. Grimstad bolig- og tomteutvikling KF skal i samarbeid med Grimstad kommune utrede mulige samarbeidskonstellasjoner som kan utvikle næringsarealene på Omre.
4. Grimstad bolig- og tomteutvikling KF får mandat til å gå i dialog med aktuelle samarbeidspartnere. Formannskapet skal holdes løpende orientert.
5. Formannskapet gis mandat til å foreta beslutninger som sørger for en effektiv fremdrift og en smidig saksbehandlingsprosess. Beslutninger med økonomiske konsekvenser og eventuell endelig avtaleinngåelse med eksterne parter skal behandles av Kommunestyret.

Grimstad bolig- og tomteutvikling KF har i 2016 vært i dialog med flere aktører. Det er innhentet noen juridiske avklaringer som går på at Grimstad bolig- og tomteutvikling KF må gjennom hele prosessen opptre som en markedsaktør. Det er derfor innhentet en oppjustert verdivurdering av eiendommen. Grimstad bolig- og tomteutvikling KF har stor frihet til å velge hvem man vil samarbeide med, og hvordan kommunen ønsker å investere sine egne ressurser. Det ble gitt en orientering om den videre prosessen i formannskapet 24.11.16 og formannskapet vil få en ny orientering 16.03.17.

## Forutsetning for fortsatt drift

Grimstad bolig- og tomteutvikling KF har hatt en positiv utvikling. Etter styrets vurdering er forutsetningene for fortsatt drift tilstede.

Grimstad 02.03.2017

Beate Skretting

Per Svenningsen

Nils Erik Henriksen

Arnfinn Taraldsen

Line J. Nicolaisen

