



## **Grimstad Eiendomsutvikling AS (GEU)**

# Styrets årsmelding for 2022

## Virksomhetens art og hvor den drives

Grimstad Eiendomsutvikling AS (GEU) driver med utvikling av fast eiendom i Grimstad kommune. Selskapet eies i sin helhet av Grimstad kommune. Virksomheten er beliggende i Grimstad kommune.

## Styrets arbeid

GEU er et redskap for å sikre at kommunens planer og ambisjoner knyttet til utvikling av havneområdet blir realisert.

Hovedoppgavene de siste årene har vært utvikling av de sjønære arealene i Grimstad sentrum, deriblant Gundersholmen og Torskeholmen. Etter anbefaling fra GEU valgte kommunen at selskapet i 2022 skal prioritere arbeidet med Torskeholmen.

Det har i 2022 vært avholdt 13 styremøter. Alle referater er offentlige og sendt til kommunens informasjonstjeneste og deretter lagt ut på kommunens hjemmeside.

Grimstad kommune har i 2022 utredet hvordan en best kan organisere eiendomsfunksjonene som utvikling av bolig og næringstomter, transformasjon av havneområdene (byutvikling) og øvrige eiendomsrelaterte oppgaver som kommunens grunneirolle, byggforvaltning med tilhørende drift og renhold. GEU har sett positivt på prosessen og har deltatt i arbeidene og bidratt med sine innspill til organisering. Etter en tid ble arbeidet delt, slik at en skilte mellom organisering av arbeidet rettet mot kommunale formålsbygg og ulike modeller for bedre samordning mellom Grimstad Bolig- og Tomteutvikling KF og GEU. Konklusjonen ble at kommunestyret på nyåret 2023 vedtok å etablere et nytt robust eiendomsutviklingselskap til erstatning for de to eksisterende selskapene. Kommunestyret vedtok på møtet i mars 2023 at GEU skal brukes som grunnlag for det nye selskapet.

## Nærmere om arbeid med reguleringsplan Torskeholmen

For å sikre en god brukermedvirkning i reguleringsplan for Torskeholmen tok GEU i 2019 initiativ til å gjennomføre en digital spørreundersøkelse der befolkningen kunne delta. Det viktigste utgangspunktet for GEU har vært vedtatt planprogram og hovedresultatene fra spørreundersøkelsen. Svært mange peker på uteservering, kaféer og restauranter. De ønsker seg møteplasser, bryggesleng, park, bad og andre typer funksjoner som skaper byliv og opplevelser. I tillegg ønsker de fleste at fiskerne fortsatt skal være på holmen.

Utfordringen i slike planprosesser ligger i å balansere brukerønsker opp mot økonomiske og regulative rammer, en realisme i gjennomføring, samt å sikre en robust og fleksibel helhet som bidrar til liv langs bryggene hele året og ivaretar alle interessenter.

Målsettingen for planforslaget er utbygger dekker kostnadene ved nytt bryggeanlegg og ønsket tilrettelegging for allmennheten, mens kommunen dekker kostnadene ved flytting av det kommunalt eide fiskemottaket. Flytting er en forutsetning for å kunne realisere målene for Torskeholmen. Alternativet for kommunen er at de må oppgradere nåværende bygg for fiskemottaket og gjøre betydelige investeringer i oppgradering av bryggeanlegget.

Etter en grundig prosess, inklusiv orientering til kommunestyret, la GEU høsten 2022 fram forslag til detaljreguleringsplan for Torskeholmen. Kommunestyret vedtok i september 2022 å avvise forslaget og ga samtidig detaljerte føringer for hvordan holmen kunne utvikles. GEU har brukt høsten 2022 til å følge opp disse føringene. Det har vært særlig krevende å få fram gode økonomiske vurderinger, med realistiske inntekts- og kostnadsvurderinger. Dette har medført at revidert konsept basert på kommunestyrets føringer sammen med en anbefalt alternativ løsning, først ble lagt fram til orientering for kommunestyret i mars 2023. Den anbefalte løsninger fra GEU har også fått sin tilslutning fra de private eierne i Torskeholmen AS. GEU ser på dette som en sikkerhet for anbefalt løsning kan realiseres.

Målet er å få en prinsippavklaring på planen innen sommeren 2023 og at endelig detaljreguleringsplan med utbyggingsavtale kan vedtas innen utgangen av 2023.

GEU anbefaler at de personene som har arbeidet med utvikling av Torskeholmen kan fortsette dette arbeidet i regi av det nye selskapet, slik at en sikrer kontinuitet i arbeidet.

En viktig del av arbeidet også i 2022 har vært å opprettholde nær dialog og et godt og konstruktivt samarbeid med fiskerne. Sammen har vi vurdert, utredet og visualisert alternative løsninger for fiskemottaket og fiskebutikken - særlig knyttet til relokalisering av fiskerne på østsiden av Torskeholmen. Dialogen er omfattende og god. Den anbefalte løsninger er akseptert av fiskerne. Det er en klar forutsetning av det sikres gode manøvreringsareal i Østerbukt. Det følges opp av GEU i forslag til detaljreguleringsplan og krever at Grimstad kommune på sin side finner gode løsninger for de plassene for gjestehavna som da forsvinner. Det utarbeides nå avtale med fiskerne og forslag til leieavtale i det nye fiskemottaket. Dette arbeidet må fullføres før detaljreguleringsplanen kan endelig vedtas.

2022 har vært et aktivt år for GEU, og styret har bestått av følgende personer:

- Styreleder                      Jan Willy Føreland
- Nestleder                      Line Duesund Svendsen
- Styremedlemmer            Marius Hauland Næss  
  Petter Tobiassen  
  Hanne Bie-Lorentsen Schultz

## **Torskeholmen AS**

Det er etablert et utviklingsselskap Torskeholmen AS hvor ansvar, rettigheter og plikter ihht. utvikling på Torskeholmen er regulert, jfr. aksjonæravtalen godkjent av formannskapet høsten 2019. Dette regulerer bla retten festerne i Havna Eiendomsutvikling AS har til å kjøpe kommunens eiendommer på Torskeholmen basert på takst ved godkjent ny detaljreguleringsplan. Kjøpet vil bare omfatte den delen av holmen som skal bygges ut, og ikke hverken areal som reguleres til allmennheten (offentlig) eller fiskemottaket og tilhørende kai.

Utviklingsselskapet Torskeholmen AS ble formelt stiftet 18.09.2018. Selskapet er eid 60 % av Grimstad Eiendomsutvikling representert ved;

Styreleder: Jan Willy Føreland

Styremedlem: Marius Hauland Næss

og 40 % av Havna Eiendomsutvikling AS representert ved;

Styremedlem Jan Sigurd Otterlei

Styremedlem Robert Ruud

GEU har hovedansvaret for planarbeidet på Torskeholmen. Dette skjer i nært samarbeid med Torskeholmen AS. GEU har et særlig ansvar for å avklare dagens situasjon og 0-alternativet (dvs. en utvikling i samsvar med vedtatt områdereguleringsplan), og for gode løsninger for fiskerne. Torskeholmen AS har engasjert Asplan Viak til utredning av alternative forslag i samsvar med vedtatt planprogram og for å komme fram til et helhetlig planforslag, og har fram til kommunestyrets behandling i september 2022 dekket tilhørende kostnader. Etter at kommunestyret i september sendte planforslaget tilbake med klare føringer, har GEU måtte dekke alle kostnadene ved det videre planarbeidet.

### **Arbeidsmiljø**

Selskapet har for tiden ingen ansatte.

### **Likestilling**

Styret består av 2 kvinner og 3 menn.

### **Ytre miljø**

Bedriften forurenses ikke det ytre miljø.

### **Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat**

Årets resultat viser et underskudd på kr.7.499. Styret mener at årsregnskapet gir et rettsvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Grimstad, 11. april 2022

Sign

\_\_\_\_\_  
Jan Willy Føreland  
styrets leder

Sign

\_\_\_\_\_  
Line Duesund Svendsen  
nestleder

Sign

\_\_\_\_\_  
Hanne Bie-Lorentsen Schultz  
styremedlem

Sign

\_\_\_\_\_  
Petter Tobiassen  
styremedlem

Sign

\_\_\_\_\_  
Marius Hauland Næss  
styremedlem