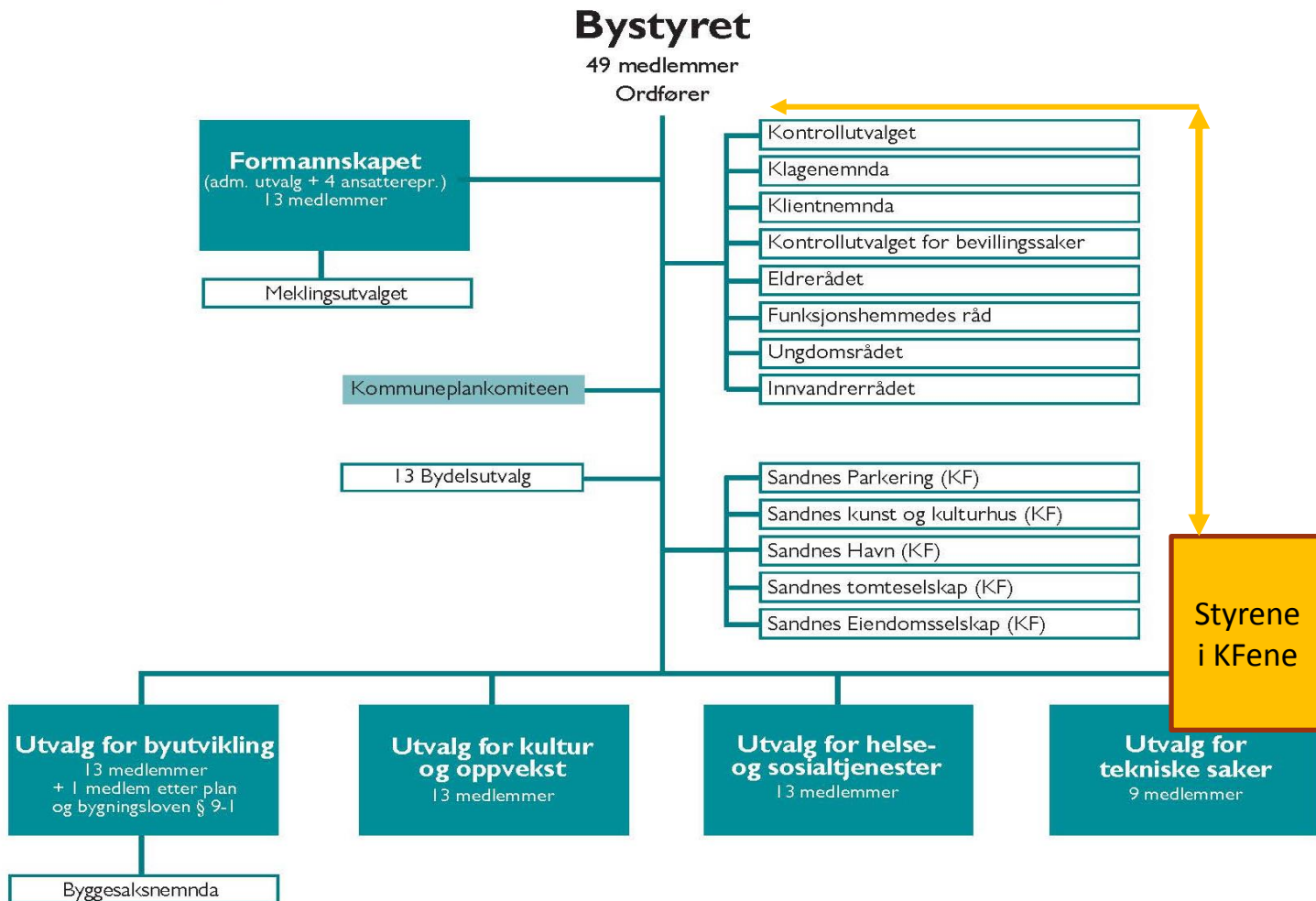


SANDNES TOMTESELSKAP

ET SELSKAP I KONSERNET SANDNES KOMMUNE

www.sandnes-tomteselskap.no





Oppdatert Januar 2014



NORD JÆREN

Hvor skal den fremtidige veksten komme !



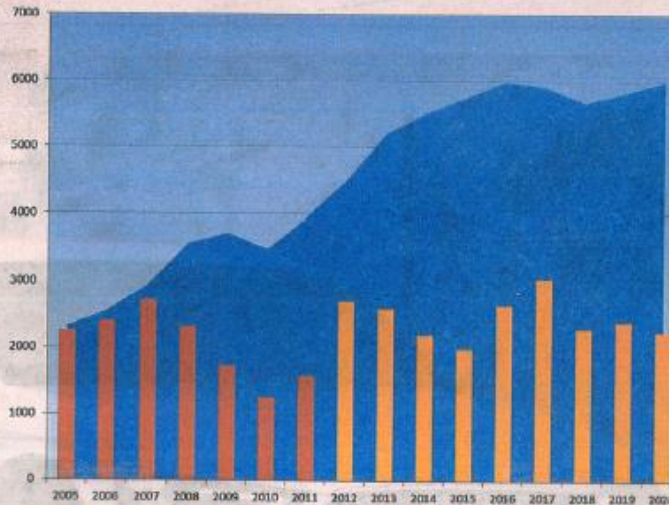
Greater Stavanger Undersøkelse på Nord-Jæren

– Boligbyggingen må mer enn dobles

▶ Boligbyggingen på Nord-Jæren må økes formidabelt de neste årene. Ellers b regionen akterutseilt som norsk hovedsete i petroleumsnærin

"Vi har sett at tilflyttingen henger nøye sammen med utviklingen i petroleumsøkonomien."

Jan Soppeland



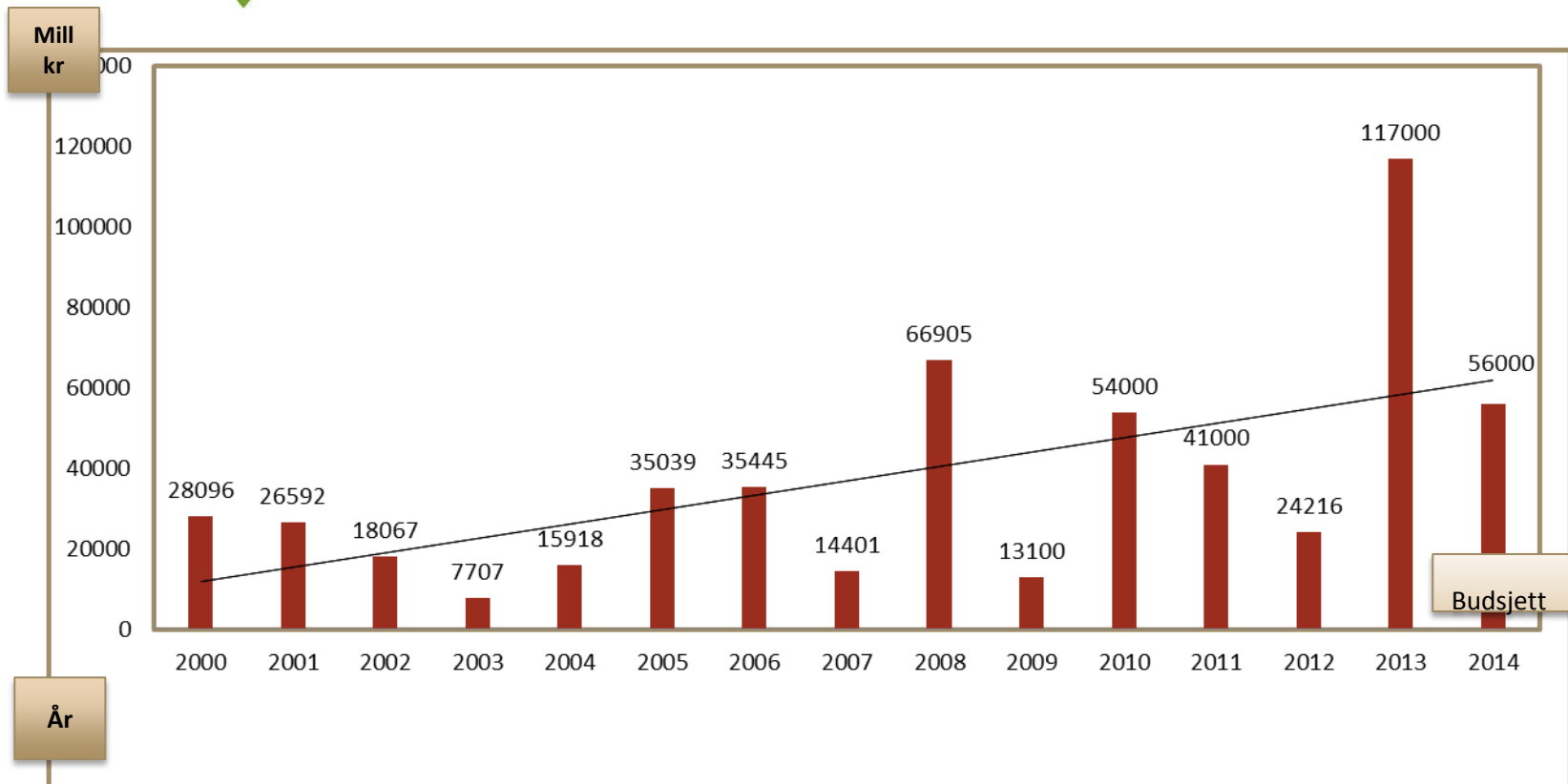
Befolknings utviklingen i regionen frem til 2040

Innbyggere; + 100 000

Antall boliger; + 50 000

ØKONOMI

Resultat utvikling 2000-2014



Egenkapitalen er 70 %

EIERSTRATEGI OG VEDTEKTER

SANDNES TOMTESELSKAP

Formål:

Bidra til gjennomføringen av kommunens utbyggingsprogram gjennom å anskaffe og tilrettelegge arealer fram til byggeklare tomter for:

- a) bolig
- b) næringsbygg
- c) offentlige bygg, skole og barnehager
- d) tomter til den boligsosiale handlingsplanen
- e) sentrum
- f) transformasjonsområder langs dobbelsporet

Tomteselskapets framtidige posisjon

- Øke antall nye da minst like mye som selges pr år.
 - Lokalisere nye aktuelle områder
 - Utvide eksisterende områder
 - Er i vurdering om samarbeid med andre kommuner
 - Prioriterer større nye prosjekt, primært gjennom samarbeid med andre aktører (bolig og næring)
 - Styrke den økonomiske posisjon til nye oppkjøp gjennom raskt salg av eksisterende regulerte tomter

SANDNES MODELLEN DEL 1/2/3

Sandnesmodellen

Fra byggeklar tomt til "boligsalg"




BOLIG OG EIENDOM

Modellen hele Norge sikler etter

Torgeir Ravndal har stadig kontakt med kommuner som vil lære mer om tomtefenomenet «Sandnesmodellen».

ANDREAS KYDLAND

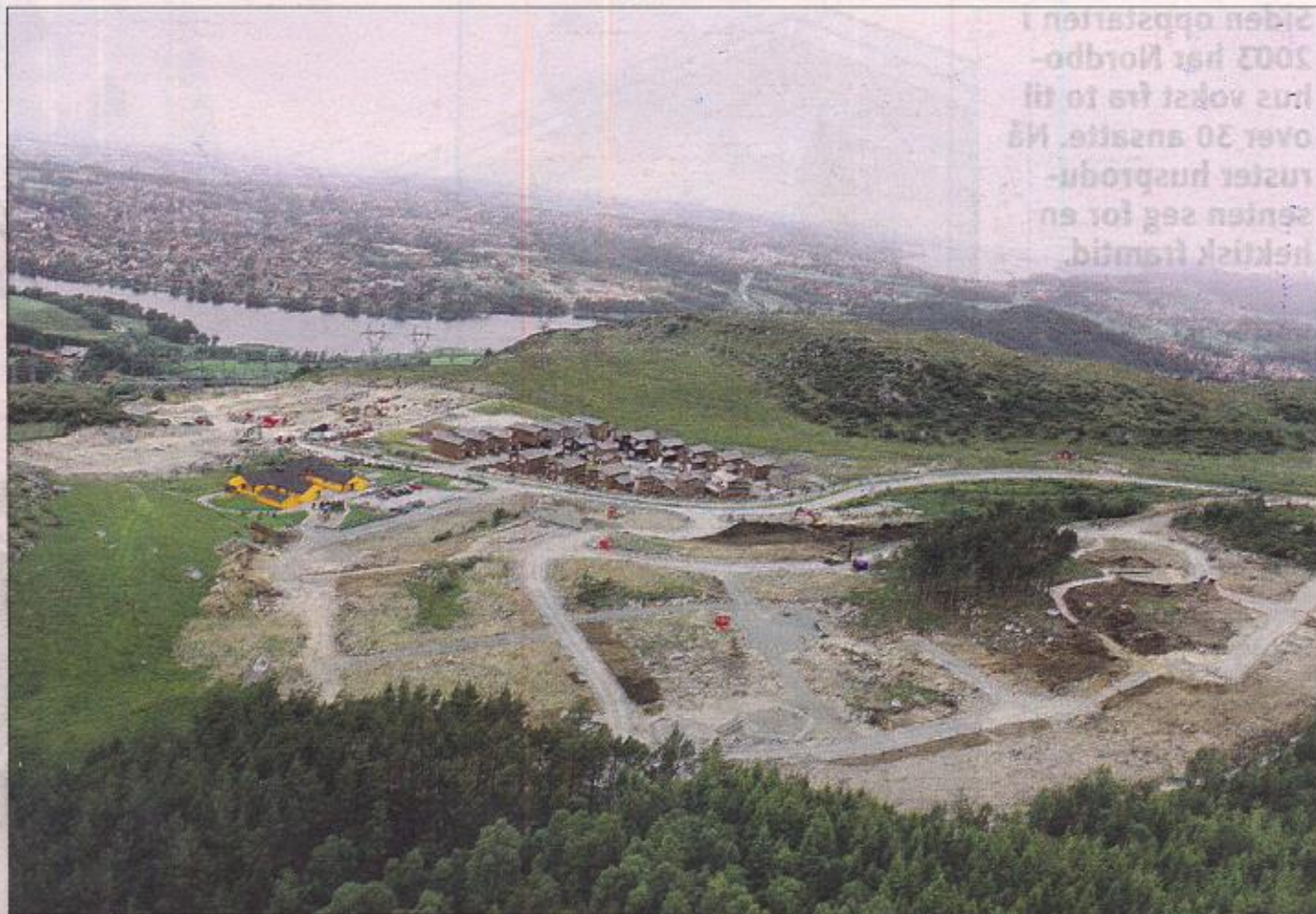
tekst og foto

– Det finnes lignende modeller i Norge, men ingen med modellen vi i Sandnes bruker, sier Torgeir Ravndal i Sandnes Tomteselskap.

Kommuner fra hele landet har vist interesse for å studere «Sandnesmodellen» nærmere.

«Sandnesmodellen» er navnet på måten tomteselskapet jobber på for å få fram byggeklare tomter. Gjennom en prosjektkonkurranse, blir utbyggerfirmaer invitert til å bygge ut de tilgjengelige tomtene som tomteselskapet sitter på. Vinneren på pris og best løsning, får bygge ut områdene og selge prosjektet i egen regi, etter nærmere fastlagte regler i kommunen.

Billigere boliger



BYGGEKLARE TOMTER: «Sandnesmodellen» tilbyr byggeklare tomter som utbyggere kjemper om i en anbudskonkurranse. Til sammen skal 147 tomter ut på anbudskonkurranse i 2014. Bildet er fra Bogsfell sommeren 2013.

Funksjonsdeling



Mer offensiv satsing for å fremmskaffe areal til:
Næring og offentlige tomter

Organisering prosjekter

BOLIG

Igang satt:

Sørbø Hove AS
Brattebø Gård AS
Sandnes Øst utvikl AS
Kleivane utvikl. AS
Nord-Jæren utvikl AS
Gramstad utvikl AS
Bærheim utvikl AS
Austrått utvikl AS

Bogafjell vest utvikling AS

Under planlegging:

Frøylandslia AS
Tronsholen AS
Rossåsen AS
Høle
Hommersåk utvikl AS

NÆRING

Igang satt:

Kvelluren Næringspark AS
Vagle Næringspark AS
SIAS AS
Sviland Næringspark
Foss Eikeland Næringspark

Under planlegging:

Vatne Næringspark
Hommersåk Næringspark

OFFENTLIGE TOMTER

165 + 200 da

SENTRUMS- PROSJEKTER

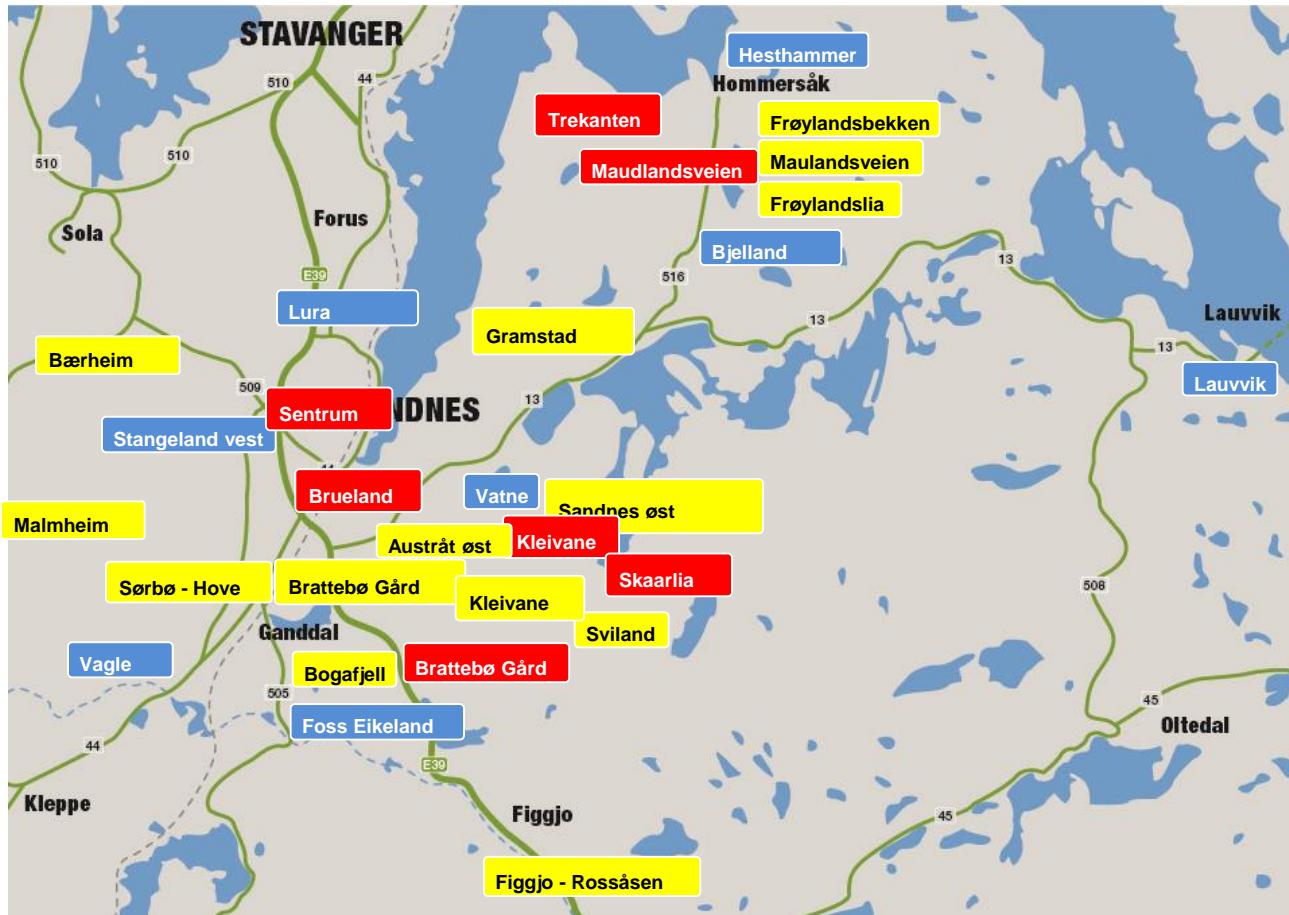
Igang satt:

Havneparken
Strategiske tomtkjøp/salg
Norestraen
Ruten
Skeianeområdet

Under planlegging:

Areal nær sentrum

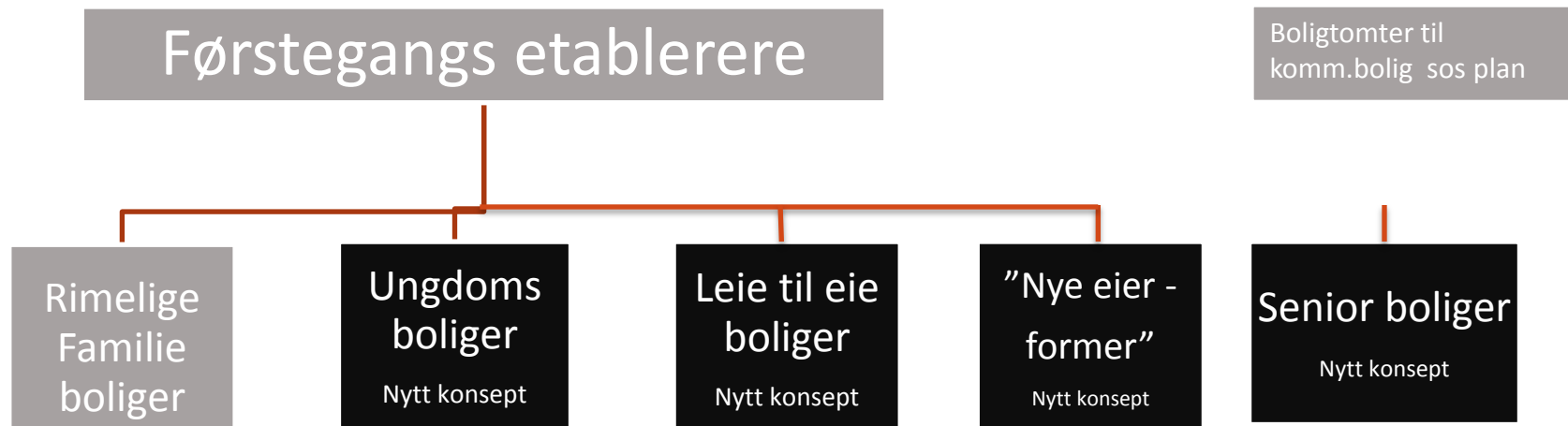
Engasjement i alle bydeler



SANDNES MODELLEN DEL 1

Sandnes modellen

-relansering



Prioritere husbank finansiering i alle prosjekt

SANDNES MODELLEN DEL 2

Utviklingselskap



Hvorfor samarbeide om utbyggingsområder gjennom et utviklingselskap?

- Kompetanse – flere selskaper
- Risikospredning
- Kapasitet – planlegging/bygging
- Flere utbyggere/mer konkurranse



SANDNES MODELLEN

DEL 3

Fra byggeklar tomt til ”boligsalg”

- **Erver av areal til fremtidig boligbygging**
- Detaljregulerer områdene
- Opparbeider ekstern og intern infrastruktur - byggeklare tomter
- Legger byggeklare tomter ut for salg til boligbyggere
- Inviterer alle boligbyggere til orienteringsmøte
- Prekvalifisering av deltakere, 3-4 boligbygger som går videre.
- **Boligbyggere gir pris på nøkkelferdig hus**
- Den boligbygger som leverer beste pris og beste løsning vinner
- Vinneren selger husene til avtalt pris
- Salget skjer iht. kommunens vedtatte salgskriterier

Sandnes modellen - SALG

- Prioriterer førstegangs etablerer over 18 år som ikke eier enebolig eller eneboligtomt. Minimum botid etter innflytning er 3 år
- Familieboliger med mer enn 2 soverom
- Gjennomfører prosjektkonkurranse også på boliger til den boligsosiale handlingsplanen til Sandnes kommune.
- Under utvikling:
 - Boliger for ungdom (rimelige leiligheter)
 - Leie til eie konsept
 - Senior konsept
 - Samarbeid om nye eierformer

Sandnes modellen - Prosjektkonkurranse

- Viktig at modellen fremmer konkurranse for å få beste pris på ferdig bolig
- Prosjektkonkurransene blir delt opp i store og mindre konkurranser - 5-60 enheter pr konkurranse
- Det er viktig å ha et variert tilbud slik at både store boligbyggere og mindre byggmestere kan delta i konkurransene.
- Gjeldene reguleringsbestemmelser er en del av konkurranse grunnlaget.
- Standard tekniske krav gjelder for utbyggingen
- Premierer gode miljø løsninger
- Prioriterer husbank finansiering
- Nøktern standard
- Egeninnsats kan avtales

Sandnes modellen - Oppsummering

- Viktig å ha tilgang til nye areal som utvikles fra LNF til boligområder
- Kompetanse til å regulere nye områder med riktig boligmix
- Profesjonell utførelse av ekstern og intern infrastruktur
- Markedsforståelse
- Selskapet blir oppfattet som en profesjonell aktør
- Selskapet må være økonomisk solid
- Modellen inspirerer til konkurranse



modell gir rimeligere boliger, -ca 15% (300 000-600 000)

STRATEGISKE PROSJEKT



Skaarlia

Sandnes sentrum

Vatnekrossen

Sviland

Torsteinsfjellet

Otium

Block Watne

HG KRUSE SMITH
Eiendom

STAVANGER KOMMUNE

SANDNES

Oster
Hus

nju
Sandnes

Vatnefjell - et framtidig utbyggingsområde

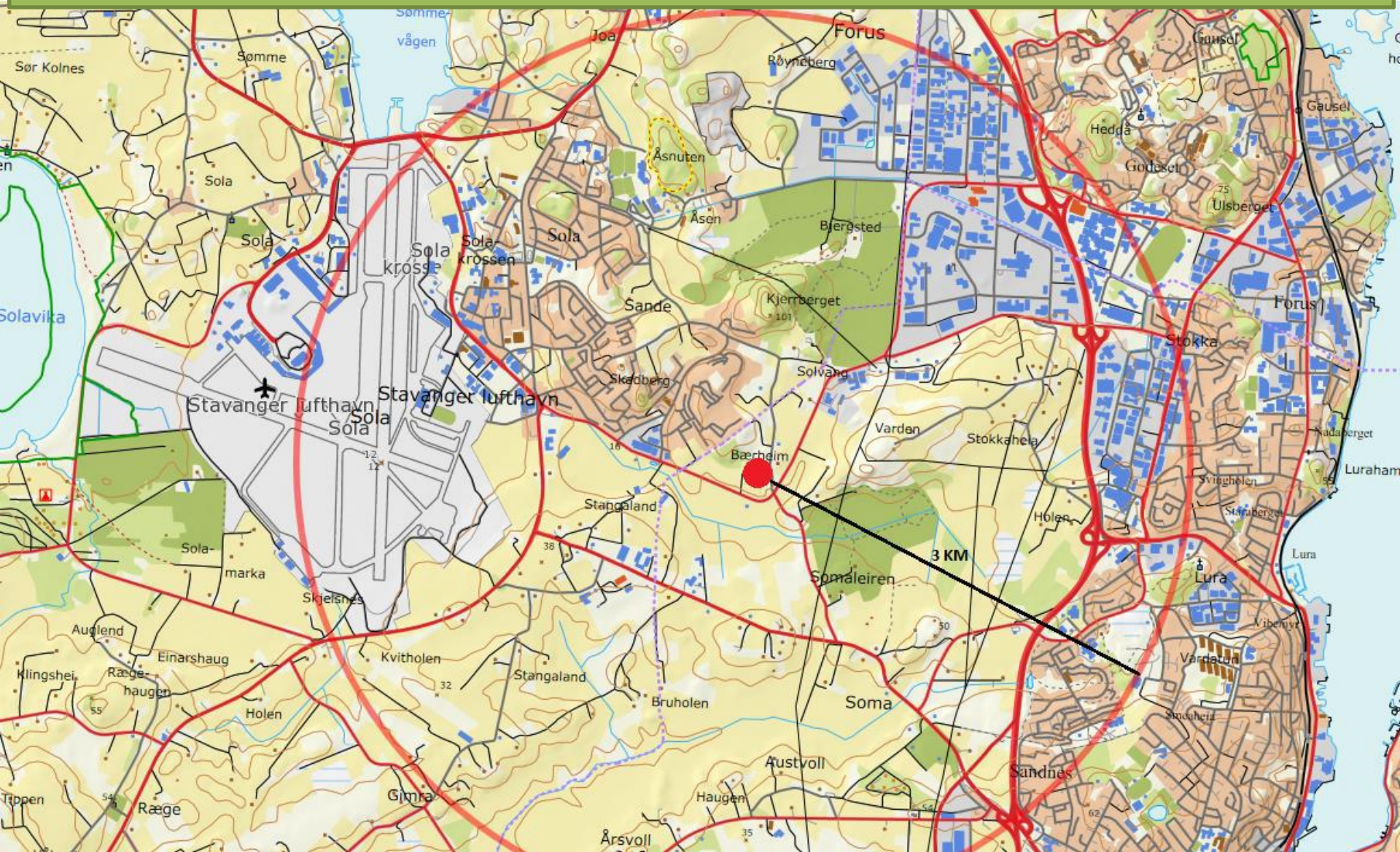


VAGLE NÆRINGS-PARK

1000 daa



BÆRHEIM - samarbeidsprosjekt



**SANDNES SOM DEN
FORETRUKNE
REGIONALE
FORRETNINGS
ADDRESSE**

SENTRUM FORNYES

2013 Dagens Næringsliv grafikk/Nilde

Nye prosjekter i sentrum av Sandnes

Øglænd-magasinet
20000 kvadratmeter. Uvisst hva som kommer, under regulering
Byggherre: Otium
Investering: Rundt 700 mill kroner
Byggestart: Tidligst 2013/2014

Prosjekt Byporten
131 leiligheter, 20.000 kvadratmeter handel, parkering
Byggherre: Vågs-gaten Utvikling (eies av Profier 54 %, Sea Truck Eiendom 36 %, Gjelsten Holding 10 %)
Investering: 1 milliard kroner
Ferdig: 2014

Norestraen Sør
700 leiligheter
Byggherre: Østraadt Havn
Investering: 3,5 milliarder kroner
Byggestart: 2014/2015

Seabrokers
7000 kvadratmeter kontor
Investering: 150 millioner kroner
Forventet ferdig: Sommeren 2014

Straen Brygge
Bolig/næring (80/20), 20.000-25.000 kvadratmeter
Byggherre: Straen Brygge as
Investering: 500 millioner plus
Byggestart: 2014/2015

Nytt rådhus
Byggherre: Sandnes kommune
Investering: 400 mill. kroner
Ferdig: 2018

Havnespeilet
6000 kvadratmeter næring, nytt hovedkontor Sandnes Sparebank
Byggherre: Havnespeilet (Det Stavanger-ske Investeringsselskap)
Investering: 200 millioner kroner
Ferdig: 2016

Potteridokken
Kombinasjon næring/bolig, 15.000 kvadratmeter
Byggherre: Trallfa Industrier
Investering: 500 millioner

Andre prosjekter

Storgaten
24 leiligheter
Byggherre: Sandnes Boligbyggelag og SV Betong
Investering: 80 millioner kroner
De samme aktørene jobber også med et 250 millioner stort prosjekt ved Sandnes rådhus (Røde Mølle)

Nygårdshagen
Leiligheter, parkeringsplasser
Byggherre: Trend Eiendom og Veidekke
Investering: Mellom 160 og 170 millioner kroner.
Ferdig: 2013/2014

Ruten, kollektiv knutepunkt

Skeiane, eksist rådhus

Andre prosjekt: Brueland, Jærveien, Oalsgata, Hana Sanz, Rovikbrygge, Åsedalen, Langgata, "Egglaget"

iSANDNES
.NO



— SE MULIGHETENE **iSANDNES**
.NO



Sandnes Rådhus flytter til Havneparken



Rådhusområdet på Skeians i Sandnes er et område i mellom- i mellom sentrum og utkant, mellom by og natur. Der utviklingen i stor grad har vært styrt av en fragmentert og prosjektbasert utvikling, uten like mye sammenheng som man finner i Sandnes sentrum. Sett i sammenheng med hele Sandnes har samtidig Skeians unike naturkvaller og særvverdige bygninger som en ny utvikling må ta utgangspunkt i for å styrke områdets identitet og egenart.

Revisjonen av kommunens reguleringsplan for Havneparken viser hvordan rådhusområdet skal utvikles til sentrum

Havneparken



SPACEGROUP
HAVNEPARKEN SANDNES

SENTRUM FORNYES

Nye prosjekter i sentrum av Sandnes

Gjølend-magasinet
2000 kvadrater. Østst hva som kommer, under regulering
Byggherre: Blum
Investering: Rundt 700 mill. kroner
Bygestart: Tidligst 2013/2014

Prosjekt Byporten
131 leiligheter, 20.000 kvadratmeter parkering, parkering
Byggherre: Wågeland/Holding (via av Profiler 54 % Sea Truck Elendom 35 %, Gjetten Holding 10 %)
Investering: 1 milliard kroner
Ferdig: 2014

Norestraen Sør
700 leiligheter
Byggherre: Østland Havn
Investering: 3,5 milliarder kroner
Bygestart: 2014/2015

Seabrokers
7000 kvadratmeter kontor
Investering: 150 millioner kroner
Ferdig: Sommeren 2014

Straen Brygge
Bolig/hæring (80/20), 20.000-25.000 kvadratmeter
Byggherre: Straen Brygge AS
Investering: 500 millioner pluss
Bygestart: 2014/2015

Nytt rådhus
Byggherre: Sandnes kommune
Investering: 400 mill. kroner
Ferdig: 2016

Havnepellet
6000 kvadratmeter, nytt hovedkontor Sandnes Spirestak
Byggherre: Havnepellet Det. Svanvigske Investeringsselskap
Investering: 200 millioner kroner
Ferdig: 2016

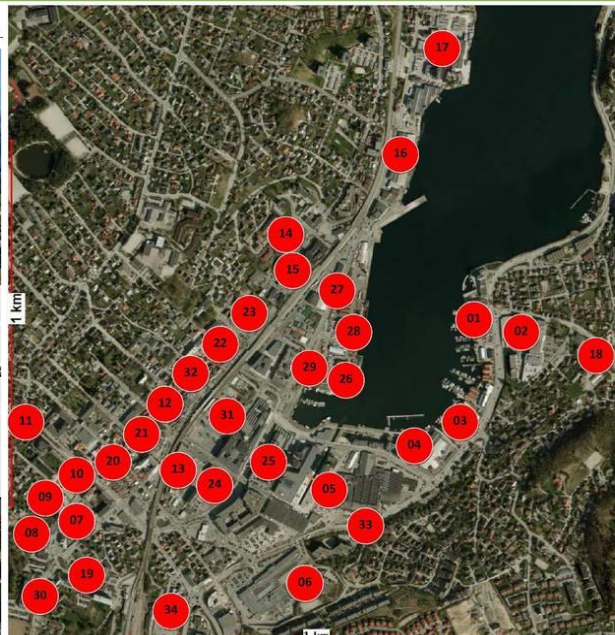
Potterdoken
Kombinasjon næring/bolig, 15.000 kvadratmeter
Byggherre: Trøia Industrier
Investering: 500 millioner

Indre Vågen Atrium
52 leiligheter
Byggherre: Skanska bolig
Investering: Ukjent, sannsynligvis 70 millioner kroner
Ferdig: 2014-2015

Indre Vågen
300.000-120.000 kvadratmeter, kanskje 800-900 boliger, 50-70 butikker
Byggherre: Sandnes Elendom Invest/AVA Elendom og Varner Kapital gjennom Prospektinvest AS
Investering: 4-5 milliarder kroner
Bygestart: I første halv 2016

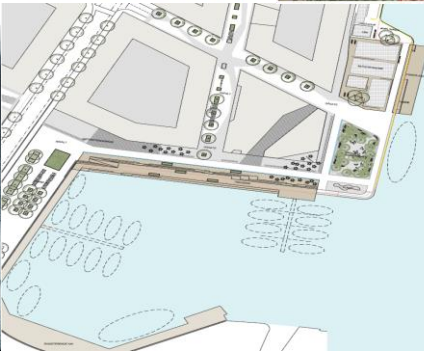
Andre prosjekter
Storgaten
34 leiligheter
Byggherre: Sandnes
Boligbyggelag og SV Betong
Investering: 80 millioner kroner
De største skiltene jobber også med et 250 millioner stort prosjekt ved Sandnes sløss (Pablo Meli)

Nygårdshagen
Leiligheter, parkeringsplasser
Byggherre: Trend Elendom og Veidekke
Investering: Mellom 100 og 170 millioner kr. omt.
Ferdig: 2013/2014



Byggeblasser, planer og initiativ i sentrum 03.2014

01	Hana Zans/ Manasentret	Bolig
02	Rovleieendommen (Hanasiden)	Bolig/hæring
03	Potterdoken (Hanasiden)	Bolig/hæring
04	Indre Vågen atrium	Bolig
05	Område B, Varnereieendommen (Vågen)	Bolig/hæring
06	Maxi	Bolig
07	Møllergården, Felleskjøpet (Jervegen)	Bolig/hæring
08	Jervegen 10 (Kveibulikken)	Bolig/hæring
09	Jervegen 12	Bolig/hæring
10	Nygårdstunet (Jervegen)	Bolig
11	Møllergården (Lilles by)	Bolig/hæring
12	Bjøllendekvartalet (Langgata)	Bolig/hæring
13	Støpenkvartalet (Ruten, Vågggata)	Bolig
14	Langgt 90-92, Pottergården	Bolig
15	Turnhallen	Bolig
16	Straen brygge	Bolig/hæring
17	Norestraen sør, OC Østraadt	Bolig/hæring
18	Aase Støperi Hana	Bolig/hæring
19	St.Olavsg/Naakon 7 gt.	Bolig
20	Krossen	Bolig/hæring
21	Garnlærkeret	Næring
22	Vigdals	Bolig/hæring
23	Garnlærkeret	Næring
24	Sløthuskvartalet	Bolig/hæring
25	Elvegaten 25	Næring
26	Havnepellet	Næring
27	Havneparken	Bolig/hæring/promenade
28	Havneparken A6	Bolig/hæring
29	Nytt rådhus	Næring/tjenester
30	Rådhusområdet	Bolig/hæring/tjenester
31	Ruten	Plass
32	Langgata opprustning	Gate
33	Kollektivtrasse	Gate
34	Bruelland	Bolig/hæring



INDE VÅGEN SANDNES
1:500
SITUASJON MOT SOLSIDEN



Nye Ruten



Vi legger grunnlaget for fremtidens **Sandnes!**



Vi utvikler tomter på Gamstad og Dale sammen med Sørager, turistforening

Nå kommer Sandnes tomteselskap snart med flere **prosjektkonkurranser** og tomteområder for byggefirmaer!

I løpet av høsten 2010 vil Sandnes tomteselskap legge ut flere attraktive tomteområder. Byggefirmaer inviteres til deltakelse i prosjektkonkurranser. Følg med i dagspressen og på www.sandnes-tomteselskap.no for endelig kunngjøring og søknadsfrist.

Bogafjell Vest:

Tomteområde til **10 eneboliger** og **9 rekkehus**
Prosjektkonkurranse i oktober 2010



Sandnes tomteselskap, et selskap i Sandnes kommune-konsernet, anskaffer og tilrettelegger arealer for bolig, næring og offentlige formål. Boligfelt selges til utbyggingsskemaer, vanligvis etter prosjektkonkurranse.

EiendomsMegler 1 bistår Sandnes tomteselskap.



Sorbøhagane:

Tomteområde til **7 eneboliger** i kjede og **7 rekkehus**
Prosjektkonkurranse i oktober 2010



Sandnes tomteselskap, et selskap i Sandnes kommune-konsernet, anskaffer og tilrettelegger arealer for bolig, næring og offentlige formål. Boligfelt selges til utbyggingsskemaer, vanligvis etter prosjektkonkurranse.

EiendomsMegler 1 bistår Sandnes tomteselskap.

Sandnes tomteselskap, Elvegata 11, postboks 583, 4305 Sandnes. Tlf: 901 87 300
EiendomsMegler 1 v/ Jan-Einar Thøsen, mob: 917 03 533



Byggefirma

inviteres til **prosjektkonkurranse: Tomteområde til 7 eneboliger i kjede og 15 rekkehus i Sorbøhagane**



Vi utvikler tomter på Gamstad og Dale sammen med Sørager, turistforening

Sandnes tomteselskap inviterer til prosjektkonkurranse for det første delfeltet i Sorbøhagane. Feltet er regulert med 87 tomter, hvorav tomteselskapet nå vil selge sin andel på 22 til utbyggingsskema. Vel, vann og avløp er under opparbeidelse. Konkurransetilskårene fremgår av prosjektmaterialet, som ligger på www.sandnes-tomteselskap.no.

Interesserte byggefirmaer er velkommen til orienteringsmøte

som vil bli avholdt i våre lokaler i Elvegata 11, 2. etasje, Sandnes sentrum. Påmelding med navn og antall innen 22.10.2010 til age.kolsto@sandnes.kommune.no.

Vi legger grunnlaget for fremtidens **Sandnes!**



Sandnes tomteselskap, et selskap i Sandnes kommune-konsernet, anskaffer og tilrettelegger arealer for bolig, næring og offentlige formål. Boligfelt selges til utbyggingsskemaer, vanligvis etter prosjektkonkurranse.

EiendomsMegler 1 bistår Sandnes tomteselskap.



Sandnes tomteselskap, Elvegata 11, postboks 583, 4305 Sandnes.
Kontakt Age Kolsto på tlf: 51 97 51 16 / 908 03 968



112 m² for kr 3 466 595



Rekkehus i Lerkehagen, Sorbøhagane:
7 heldige kan snart juble høyt i sky!

Jærbygg har vunnet en prosjektkonkurranse utlyst av Sandnes Tomteselskap og kan nå tilby 7 rekkehus i Lerkehagen. Boligene ligger i attraktive Sorbøhagane, et gjennomtenkt boligområde med Stokkelandsvatnet som det blå hjertet i et spennende grønt område. Boligene er på 112 m² BRA og ligger fint i feltet. Jærbygg vant prosjektkonkurranse etter en samlet vurdering av planløsning, arkitektur og pris, og boligene er dermed et godt tilbud på markedet. For kr 3 466 595 får du et fint rekkehus med 3 soverom, carport, og stue/kjøkken og bage vendt mot friområde i sørvest.

Søknadsfrist er onsdag 2. mai. Sandnes Tomteselskap foretar loddretning blant kvalifiserte søkere. Tildeling foretas i uke 19-20.

På www.jaerbygg.no finner du søknadsskjema, beskrivelse av salgsprosess og utfyllende presentasjon av boligene. Spørsmål kan rettes til Helge Pollestad på 915 85 838 / helge.pollestad@jaerbygg.no.

Vi legger grunnlaget for fremtidens **Sandnes!**



Tomtene og infrastrukturen i dette prosjektet er tilrettelagt av Sandnes tomteselskap KF, som utvikler gode og rimelige boligtomter på vegne av Sandnes kommune og boligbyggere.



**VI ER
SAMARBEIDSPARTNEREN I
SANDNES
FOR FREMTIDIGE
BOLIGBYGGERE**

www.sandnes-tomteselskap.no



SANDNES
TOMTESELSKAP KF

**TAKK FOR
OPPMERKSOMHETEN**