

Arkivsak-dok. 084 - 19

Saksbehandler: Oddgeir Tørset

Behandles av:

Møtedato: 12.06.2019

Sandnes Eiendomsselskap KF

Forretningsareal S1

Bakgrunn for saken:

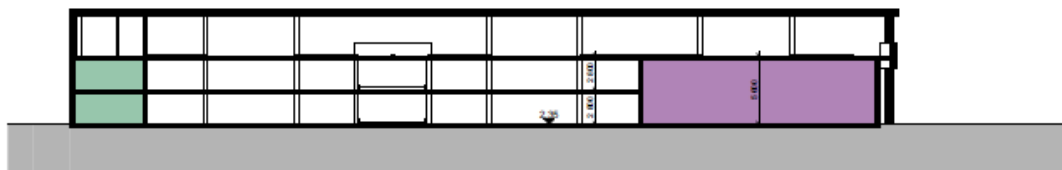
Detaljregulering av S1 er under arbeid og det legges opp til 1. gangs behandling av planen i august.

Område S1 ligger innenfor sentrumsplan og områdeplan for Havneparken. Plankrav og ønske om god byutvikling tilsier aktive og åpne fasader på bakkeplan. Dette er viktig for å skape aktivitet. Det blir derfor lagt inn to areal på bakkeplan som skal fylles med aktivitet som tilfredsstillende plankravet.

SEKF har startet arbeid med å finne gode løsninger med leietakere i arealene. Daglig leder legger i denne saken fram vurderinger rundt dette.

Saksopplysninger:

Et parkeringsanlegg tilsier at det ikke er hensiktsmessig med aktive fasader på hele bygget. Det er etter dialog med Planavdelingen enighet om å legge opp til aktive fasader mot øst (900 – 1000 kvm, F1) og på hjørnet mot undergang til Langgata (ca 300 kvm, F2). Dette arealet bør bygges i fase 1.



Snitt A-A fase 1



Vurderinger:

SEKF har innhentet leieprisvurdering på forretningsarealene på S1. Vurderingene er foretatt av Eiendomsmegler 1 og ligger med som vedlegg 1.

Leieprisvurdering:

F1: kr 950,- per kvm/år 10 % usikkerhet: kr 855,- til 1 045 per kvm/år

F2: kr 1 350,-perkvm/år 10 % usikkerhet: kr 1 215 til 1 485 per kvm/år

Kalkyle for innredning av lokalene er satt til ca 18 000,- kr pr kvm inkl mva eks inventar.

F1 – 900/1000 kvm:

For F1 kan det være aktuelt med kommunale funksjoner inn. Alternativet er å søke å leie ut arealet.

Av kommunale funksjoner er først og fremst ungdomskafeen i L54 vurdert. Her har vi i dag en leieavtale som utgår 30.06.22. Lokalets plassering er etter vår vurdering god til formålet. Når det gjelder størrelsen, mener vi lokalet også kan kombineres med andre aktiviteter innen kulturområdet. Et slikt tiltak vil være i tråd også med ønsket om aktive fasader.

I følge Norsk Prisbok 2018 kalkuleres forretningslokaler til 22 743 kr/kvm i investering. Etter internhusleiemodellen vil husleie pr kvm da utgjøre 1 137 kr/kvm (5%) + FDV. Dagens leiepris for lokaler i L54 er 1 067 kr/kvm.

F2 – ca 300 kvm:

I planarbeidet er det vurdert å legge opp til ulike funksjoner inn i dette arealet. Som for F1 er dette et fleksibelt areal.

En aktuell aktør som SEKF har hatt dialog med, er sykkelverkstedet PaaHjul. PaaHjul skal etablere seg i Sandnes og er på jakt etter lokaler. S1 er et av flere lokaler de vurderer. De anser plassering på S1 som meget bra.

PaaHjul er et samarbeid mellom Kirkens bymisjon og Hitec. De har pr i dag 3 verksteder, et på jernbanen i Stavanger, et i Hinna park og et i Oslo.

PaaHjul har som formål å etablere et velfungerende og økonomisk bærekraftig sykkelverksted som bærer preg av service, kvalitet og sykkelfaglig kompetanse, samt at det skal være en arbeidsplass for de som tar avstand fra rus. De vil årlig gi 4-6 personer et program som kvalifiserer dem til arbeidslivet gjennom arbeidserfaring, kompetanse og sosial trening.

Det er ønske om et samarbeidsprosjekt med Sandnes kommune, og de har dialog med Mestringsenheten og AKS.

PaaHjul kan etableres uavhengig av om hvilke videre utbyggingsalternativ som velges for S1.

Beregning av leiepris pr. kvm blir i utgangspunktet som for F1. PaaHjul har selv, sammenlignet med tilsvarende leiekontrakt i Stavanger med Bane Nor, angitt en ønsket leie på ca 1 000 kr pr/kvm.

Dette må ikke være i strid med regelverket om offentlig støtte. Alternativt kan dette arealet legges ut på utleiemarkedet.

Oppsummering:

Arealene F1 anses som godt egnet til ungdomskafe. Markedspris og internleiepris samsvarer godt og en anser det som mindre sannsynlig å få en høyere leiepris i markedet enn det internhusleien tilsier. Det foreslås å arbeide videre med tanke på å lokalisere ungdomskafe i lokalene, men dersom det viser seg at kommunale aktiviteter ikke ønsker å etableres seg i lokalene, foreslås det å lyse lokalene ut i det åpne markedet.

For areal F2 anbefales det å gå i forhandlinger med PaaHjul med tanke på utleie til markedspris.

Forslag til vedtak:

- Det søkes å få etablert ungdomskafe i lokalene F1. Dersom en i det videre arbeidet likevel ikke finner det ønskelig å etablere ungdomskafe i F1 lyses lokalene ut på det åpne markedet.
- For lokalene F2 fremforhandles det en leieavtale med PaaHjul basert på markedsleie
- Saken oversendes Rådmannen for videre oppfølging

Sandnes Eiendomsselskap KF, 05.06.2019

Torbjørn Sterri

daglig leder

Vedlegg 1: Markedsvurdering forretningsareal