

Gjesdal kommune som boligutvikler

Status og viktige veivalg



Ålgård Nord/Kodlidalen

- **Planstrategi - vedtatt**
- **Planprogram ute på høring – behandles i mai 2017**
 - **Boligbygging på Ålgård har fokus**
 - **«avklare rekkefølgen for og hvor boligbygging skal foregå»**
 - **Sentrum, Ålgård Nord/Kodlidalen, Midtfjell**
 - **Retningslinjer for fortetting**
- **Kommuneplan 2018**

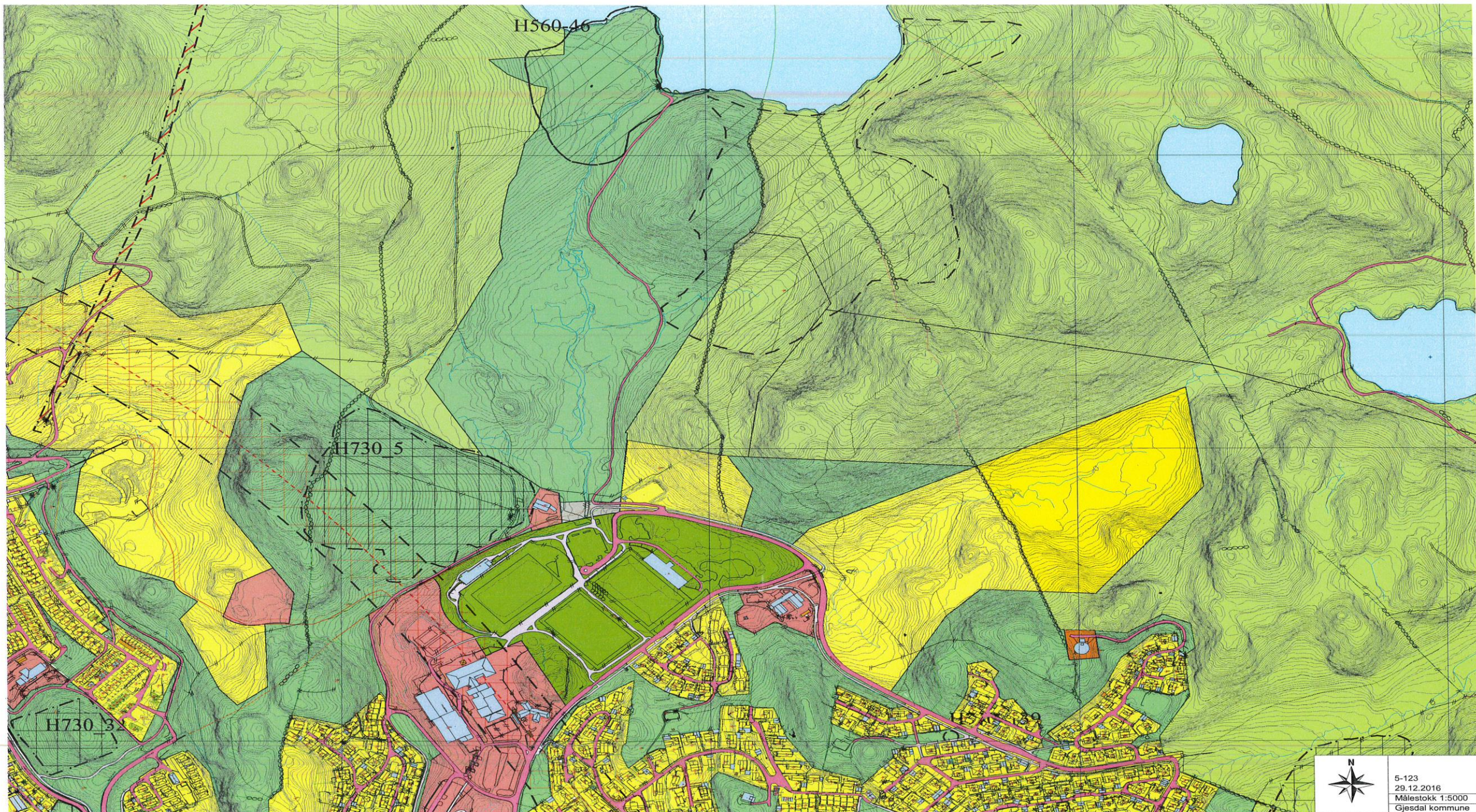
Ålgård Nord/Kodlidalen - Midtfjell

- **Jadarhus jobber med siste del av C-felt (C2) – lav aktivitet i 2016, fortsatt tregt salg i starten av 2017**
- **Stor usikkerhet om hvor fort C2 blir solgt**
- **Åpning av nye felt (D,E og F) krever realisering av overordnet infrastruktur (tunnel/vei)**
- **Midtfjell Utvikling AS er under avvikling – nye aktører?**
- **Høljaberget er spilt inn ifm planprogrammet**

Samarbeid utbygging Ålgård Nord/Kodli



- Dialog med Jadarhus – over lengre tid
- Utviklingsselskap i sammen med en/flere private aktører?
- Krevende marked – dispensere for rekkefølgekrav?
 - Viss ja – hvor mange boenheter?
- Vedtak fra 2015: «Gjesdal skal være en aktiv grunneier og boligutvikler»
- Fra private utbyggers side: Grunnlag for realisering må være «forretningsmessig forsvarlig».
- Ålgård Nord/Kodli er også krevende (slik som Midtfjell), forskjellen for oss er at vi ikke trenger å betale mer for grunnerhverv.



Hovedtall økonomi Ålgård N/Kodli- overordnet infrastruktur

- 20 mill er allerede påkostet, forskuttet – grunnerhverv og planlegging/utredningskostnader. Ca 11 mill tilhører D-feltet (utbyggingsavtale)
- 100 mill - antatt restkostnad overordnet infrastruktur, ca 37 mill tilhører D-feltet (utbyggingsavtale)
- 120 mill i samlet kostnad
 - 48 mill D-feltet
 - 72 mill E og F feltet, Gjesdal idrettspark og veiforbindelse til Gjesdalahallen, Flassabekken bhage og Solås skole

Handlingsalternativer

- 1. Gå sammen med private aktører – samme modell som Midtfjell**
- 2. Sette fart på bygging i området vi selv eier i Kodlidalen**
- 3. Avvente utbygging i område (satse på fortetting og utbygging i Ålgård Sentrum)**

Alternativ 1 - etablere selskap

- Deleier (35 %) i utviklingsselskap – en/to andre private aktører
- Forutsetning (1) for private aktører: Ferdigstille 100 boenheter før krav om å betale overordnet infrastruktur
- Forutsetning (2) for private aktører: Gjesdal kommune må forskuttere for infrastruktur som knyttes til delfeltene som i første omgang (anslagvis 10 år frem i tid) ikke «trenger» overordnet infrastruktur
- Investeringskostnad for GK (inkludert forskuttering): 83 mill
- Årlige renter og avdrag - refusjoner: 3 mill
- Utviklingsselskapet styrer fremdrift, GK påvirker med 35 % eierandel.
- GK må stille egenkapital/ansvarlig lån til selskap.
- Antatt årlig salg: fra 4 mill til 11 mill (utviklingsselskapet styrer dette)
- Økonomisk risiko: Tar dette i lag med private aktører

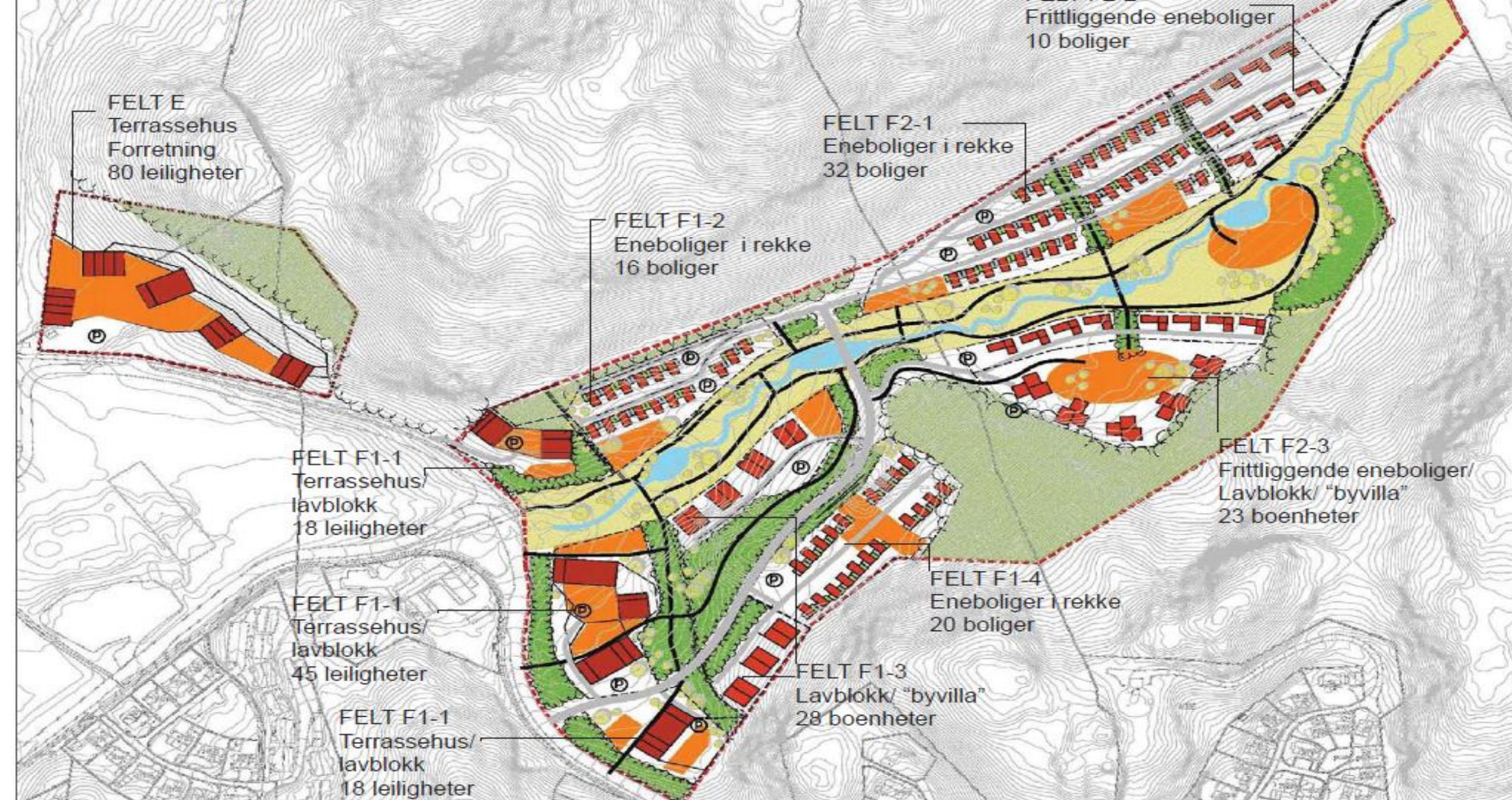
Alternativ 2 - utbygging egenregi (og søke samarbeid med/kompetanse hos andre)



- Starte bygging av VVA inne i felt F – krever 15-20 mill i investeringer
- Forutsetninger de samme som for et selskap: Kunne ferdigstille et visst antall boenheter før overordnet infrastruktur realiseres
- Investeringskostnad for GK (inkludert forskuttering): 140 mill
- Årlige renter og avdrag : 5,9 mill
- Antatt årlig salg- opparbeidede tomter: Fra 4 mill til 18 mill (40år-10år)
- Gjesdal kommune styrer fremdrift – risiko viss «ingen» aktører melder seg for realisering

Alternativ 3 - «nullalternativet»

- Avvente Ålgård Nord/Kodlidalen
- Avvente hva som skjer på Midtfjell
- Satse «alle» ressurser på Ålgård Sentrum inkl nærliggende arealer
- Gjesdal kommune aktiv i fortetting av eldre boliger/eiendommer – kjøpe boliger/eiendommer på +- 1000 m² og lage prosjektkonkurranser («Norbohus-strategi»)



Feltinndeling og mulig antall boenheter, ikke i målestokk. Illustrasjon Rambøll

