



## Innholdsfortegnelse

<b>INNHALDSFORTEGNELSE</b> .....	<b>1</b>
<b>1 INNLEDNING</b> .....	<b>1</b>
<b>2 OVERORDNET</b> .....	<b>1</b>
<b>3 NÆRMERE OM FORRETNINGSMODELL OG PORTEFØLJE</b> .....	<b>2</b>
<b>4 ØKONOMI</b> .....	<b>4</b>
<b>5 ETIKK</b> .....	<b>5</b>
<b>6 KLIMA, MILJØ OG BÆREKRAFT</b> .....	<b>5</b>
<b>7 KOMMUNIKASJONSSTRATEGI</b> .....	<b>6</b>

## 1 INNLEDNING

Nærværende dokument er en strategisk plan for selskapet.

Strategiplanen er dynamisk i den forstand at hvis et mål, et tiltak/prosjekt oppnås, avsluttes eller på annen måte ikke passer, gjøres det en endring slik at selskapet til enhver tid måler og måles på det som gir det mest riktige bildet av utvikling og leveranse.

Strategiplanen revideres årlig. Strategiplanen skal ved revidering tilpasses styringssignaler fra eier, samt de til enhver tid gjeldende prinsipper for eierstyring, som fremkommer av kommunens eierskapsmelding.

Strategiplanen vedtas av styret, eies og vedlikeholdes av administrasjonen, og vil operasjonaliseres gjennom tiltak etter styrebehandling.

## 2 OVERORDNET

Selskapets formål er næringsutvikling, herunder kjøp, salg og utleie av fast eiendom samt hva som hører naturlig sammen med dette. Selskapet kan også opprette selskap og eie andeler i andre selskaper.

Selskapet skal innenfor de rammer som aksjeloven, vedtektene og øvrige rammebetingelser gir, bidra til at Arendal kommune kan nå sine mål for næringsutvikling i kommunen. Selskapet skal først og fremst bidra til at næringsarealer til enhver tid er tilgjengelige for både etablerte og nye virksomheter, men skal gjennom tiltak også kunne bidra til utviklingen av boliger i kommunen. Bl.a. etableringen av Morrow har medført et stort behov for nye boliger.

Selskapet skal ha en forretningsmessig tilnærming. For å oppnå dette skal selskapet arbeide målrettet for å sikre lønnsomhet og bl.a. ha en kostnadseffektiv organisering. Selskapet har pr i dag ingen ansatte, men kjøper inn tjenester der det er behov for det.

Selskapet har som siktemål å kunne snu seg raskt for å utnytte muligheter og samarbeidsformer som er vanskelig å etablere i kommunen eller i kommunale foretak. Selskapet skal bruke sin stilling som selvstendig juridisk person til nå sine mål ved å erverve og utvikle eiendom alene eller ved å inngå samarbeidsavtaler med andre.

Selskapet skal ha et langsiktig perspektiv på sin virksomhet og tomteportefølje. På kort sikt vil selskapet prioritere hensynet til å erverve, regulere og utvikle eiendom i samsvar med lokalsamfunnets behov fremfor økonomisk utbytte til eier.

Selskapet skal ha en forsvarlig drifts- og investeringsprofil.

# STRATEGIPLAN ARENDAL NÆRINGSSSELKAP AS

Eierstyring skjer gjennom vedtekter, generalforsamlinger, eiermøter og kommunens eierskapsmelding som for tiden er under revisjon. Når den nye eierskapsmeldingen er vedtatt, vil strategiplanen bli gjennomgått for å hensynte eventuelle nye føringer i meldingen.

## 3 NÆRMERE OM FORRETNINGSMODELL OG PORTEFØLJE

### 3.1 Fokus på næring så langt

Fokus for selskapet så langt har vært å eie, forvalte og utvikle dagens tomteportefølje, som i hovedsak består av næringsarealer. Tomteområder er i ulike utviklingsfaser, og det er et mål å ha god tilgang på byggeklare næringstomter og -bygg med de rette kvalitetene.

Porteføljen representerer en betydelig verdi. Utvikles den klokt, vil det gi muligheter for flere arbeidsplasser, nye virksomheter, utvikling av eksisterende virksomheter og også kunne bidra til å styrke Arendal som destinasjon og merkevare.

Tomteporteføljen består i dag av tre områder, nemlig:

- Helle Næringsområde AS (Helle 1)
- Agderparken Nord
- Fløybyen

Status for de tre prosjektene gjennomgås i de følgende punktene.

### 3.2 Helle 1

Helle 1 er del av Eyde Material Park, og er i kommuneplanen avsatt som næringsområde. Utviklingen av dette området frem til byggeklare næringstomter er del av tilretteleggingen for Morrow-etableringen. Tanken er at Morrows underleverandører og andre som måtte ønske det skal kunne etablere seg her, i umiddelbar nærhet til Morrow.

Reguleringsarbeidet for eiendommen er igangsatt. Kommunen har krevd felles plan for Helle 1 og naboeiendommen, kalt Helle 2. Samarbeidet mellom naboene om felles plan går bra, men fremdriften i planarbeidet er dårlig på grunn av forsinkelser med vedtakelsen av reguleringsplanen for den nye fylkesveien som skal gå langs eiendommen ned mot havna. Statsforvalteren har fremsatt en rekke innsigelser mot planforslaget for veien, noe som i verste fall kan føre til at reguleringsplanen for Helle 1 tidligst blir klar i andre halvår 2024.

Uansett arbeider rådgiverne for Helle 1 og Helle 2 videre for å ferdigstille forslaget for fellesplanen, slik at den kan vedtas så raskt som mulig.

Helle 1 deltar i arbeidet med masterplanen for Eyde Material Park for å sikre en ambisiøs koordinert og enhetlig tilrettelegging og utvikling av området for nye bedriftsetableringer og der regjeringens nasjonale batteristrategi og det grønne skiftet er tillagt vekt. Masterplanen skal sikre den overordnede målsettingen om etablering av en større industripark som kan legge til rette for industriell symbiose i batteriverdikjeden og i det grønne skiftet.

### 3.3 Agderparken Nord

## STRATEGIPLAN ARENDAL NÆRINGSSSELKAP AS

Her er reguleringsplanen vedtatt, og arbeidet med tomteopparbeidelse og fellesinfrastruktur i full gang. Det er tidligere inngått utbyggingsavtale med kommunen om bl.a. overtakelse av veier m.v. Salget av næringstomtene i full gang.

Tiltakene gjennomføres feltvis. Det samme gjelder salgene. Salget så langt har vært bra. De første tomtene overtas av kjøperne i fjerde kvartal 2023.

Agderparken Nord er et stort område på hele 400 dekar. Igangsatt opparbeidelse av tomter og fellesinfrastruktur omfatter ca. 180 dekar av området. 90 dekar av området vil være masseuttak ut 2027, øvrige arealer ferdigstilles som næringstomter i løpet av 2023. Fremdriften for opparbeidelsen av resten tilpasses kjøperinteressene og vil ikke bli igangsatt før kjøperne er der.

### 3.4 Fløybyen

Fløybyen er en flott eiendom, med fantastisk beliggenhet. Ikke minst takket være glassheisen er den også i praksis en eiendom i sentrum av byen.

Utviklingen av Fløybyen tar sikte på å oppfylle to formål; en utvikling byen kan være stolt av og en utvikling som gir et best mulig økonomisk utbytte. Selskapet arbeider for at det skal være mulig å kombinere disse to formålene.

I første omgang ble megler engasjert for å finne interessenter i markedet som kunne bidra til å oppfylle formålene, gjennom salg eller kombinasjon av salg og samarbeid med selskapet. Tilbakemeldingen da var at markedet var ganske dødt og interessenter uansett ville være tilbakeholdne med gode økonomiske tilbud, bl.a. fordi tillatt utnyttelse i vedtatt reguleringsplan var forholdsvis lav.

Selskapet besluttet da i stedet å sette i gang arbeidet med ny reguleringsplan, og dette arbeidet er i full gang. Målet er å få en bedre utnyttelse og et bredt formål. Også gjeldende områdeplan har et bredt formål, hvor både nærings- og boligutbygging er tillatt, dog slik at boligutbygging krever detaljplan. Dette gjennomføres i den nye planen.

I mellomtiden arbeides det med å skaffe selskapet løpende inntekter (kontantstrøm), ved blant annet at:

- Det leies ut parkeringsplasser.
- Lokaler/arealer leies ut til arrangementer
- Arbeidet med ny inngang er til Aulaen/Tårnbygget er igangsatt for å skaffe høyere inntekter der.
- Muligheten for å bygge på Tårnbygget og skaffe leieinntekter der, er foreslått opprettholdt i det nye planforslaget.

### 3.5 His/Solåsen

Arendal Næringssekskap AS ble opprettet av Arendal bystyre i sak 20/4867 den 24.09.2020. I forbindelse med selskapsopprettelsen ble det i saksfremlegget foreslått at selskapet skulle få overført en rekke tomter med verdier på anslagsvis kr 160 millioner kroner. I ettertid er det vedtatt

# STRATEGIPLAN ARENDAL NÆRINGSSSELKAP AS

at blant annet boligtomtene på Natvig Felt B, Østenbutoppen og Romstølen Vest og Løvold ikke skal overføres

Tomtene på «Solåsen His», var også omfattet av vedtaket i sak 20/4687, men av tekniske og juridiske årsaker har denne ikke kunnet overføres tidligere, da det var inngått en opsjonsavtale mellom Arendal eiendom KF og utbygger, som gav utbygger rett til å kjøpe tomten. Opsjonen er tiltrådt og det er inngått en ordinær kjøpsavtale. I stedet for å overføre tomten som opprinnelig vedtatt, foreslås det i bystyresak 20/4867 i stedet å overføre salgssummen for tomten som en kapitalforhøyelse i Arendal Næringssselskap AS. I praksis foreslås det å gjennomføre kapitalforhøyelsen i to omganger, ved at kr 2 909 757 tilføres Arendal Næringssselskap AS som egenkapital etter bystyrets vedtak, og resterende overføres 04.12.2024.

Likviditeten som tilføres ANAS er nødvendig for gi ANAS noe mere likviditet og for å kunne oppfylle eiers målsettinger med selskapet.

## 3.6 Boligutvikling

Selv om utvikling for senere salg av tomteområder for næring er det selskapet til nå har vektlagt sterkest, vil også tilrettelegging for boligbygging på egne eller ervervede arealer kunne være del av selskapets virksomhet og strategi. Selskapet ønsker å bidra med tiltak for å øke boligbyggingen i Arendal, forutsatt at selskapets økonomiske situasjon tilsier det.

Av selskapets nåværende portefølje, er det bare Fløybyen som egner seg for utvikling av boliger. Denne muligheten er allerede med i gjeldende plan og videreføres i arbeidet med den nye planen. Dette kan både være boliger som selges ut til enkeltpersoner og utleieboliger. Hvorvidt slik utbygging bør skje i regi av selskapet selv, av andre eller i samarbeid med andre, vurderes løpende.

Selskapet ønsker også å undersøke muligheten for selv å bygge utleieboliger med finansiering gjennom Husbanken og tilvisningsavtale med kommunen. Dette forutsetter at selskapet får tilgang til egnede tomter, noe selskapet arbeider for å få.

## 3.7 Porteføljen fremover

Selskapet har som målsetting også å skape en god miks mellom svært langsiktige prosjekter og mer kortsiktige posisjoner. Selskapet skal også være villig til å ta langsiktige posisjoner i eiendom som ikke har – eller er usikkert om har - utviklingspotensial på kort sikt. Dette forutsetter at selskapet har økonomi til å tåle det.

## 4 ØKONOMI

Som følge av at utvikling av eiendom tar tid, vil det kunne ta lang tid før salgsinntektene i de enkelte prosjektene vil komme. Selskapet har på dette området kommet lengst med Agderparken Nord. Men her har selskapet også pådratt seg betydelige kostnader til etablering av felles infrastruktur og øvrig tilrettelegging av tomtene. For Helle 1 og Fløybyen er veien frem til inntekter og avkastning en del lengre.

# STRATEGIPLAN ARENDAL NÆRINGSSKAP AS

Avkastning på fast eiendom er også avhengig av markedet til enhver tid. I tillegg vil målsettingen om også å kunne bli sittende i langsiktige prosjekter påvirke om og når avkastningen kommer.

Det er derfor viktig kommunen som eier har et tilsvarende langsiktig perspektiv i sine forventninger om økonomisk avkastning. Selskapet oppfatter det slik at dette er i tråd med de signaler og forventninger eier har gitt uttrykk for.

Selskapet tar sikte på å ha en bærekraftig økonomi og skape god avkastning for eier over tid. Det er en klar forutsetning at driften skal være lønnsom og på sikt kunne gi utbytte.

Selskapets løfteevne for deltakelse i nye prosjekter og utvikling/utvidelse av porteføljen avhenger av egenkapitaltilgang og finansieringsmuligheter. Selskapet har som målsetting å finansiere igangsatte og nye prosjekter i bank, men må også kunne utfordre eier til å bidra og i hvert fall avstemme forventningene til selskapet mot den økonomiske evnen som selskapet til enhver tid har.

## 5. ETIKK

Selskapet skal følge Arendal kommunes Etske retningslinjer.

## 6. KLIMA, MILJØ OG BÆREKRAFT

Selskapet skal til enhver tid være en aktør, som gjennom den virksomhet selskapet driver, bidrar til det grønne skiftet og til oppfyllelse av kommunens klima-, miljø- og bærekraftsmål. Det skal være økende fokus på dette etter hvert som selskapets virksomhet utvides og utvikles videre.

I første omgang har selskapet særlig fokus på de kommunale bærekraftsmål om:

- 1) Et godt liv for alle.
- 2) Et grønt samfunn.
- 3) Regional vekst.

Disse er førende for mål og tiltak i Arendal Næringssselskap AS.

Tiltak for å nå mål 1 vil bl.a. være å:

- Tilby tomter (og etter hvert bygg) på riktig tid og sted og til riktig pris.
- Ha en langsiktig arealstrategi som omfatter erverv og transformasjon, hvor hensynet til miljø skal tillegges betydelig vekt.
- Ha tydelig og tilstedeværende ledelse og korte beslutningsprosesser i selskapet.
- Når selskapet etter hvert får ansatte, ha et godt og trygt arbeidsmiljø.

Når det gjelder mål nr. 2, vil tiltakene bl.a. være å:

- Ha fokus på klima, miljø og bærekraft i sine arbeidsområder.
- Stille krav til miljø og kvalitet i nye byggeprosjekter.

## STRATEGIPLAN ARENDAL NÆRINGSELKAP AS

---

- Ha fokus på miljøaspektet ved anskaffelser, dog slik at hensynet til økonomi, kvalitet og fremdrift også skal ivaretas.
- Arbeide for miljøvennlige løsninger i valg av samarbeidspartnere og stille krav til utviklere og entreprenører, som alle må oppfylle kravene som settes i Åpenhetsloven og de kommende vilkår i ESG-regulativ og tilhørende regelverk.

For bærekraftsmål 3, vil tiltakene bl.a. være å:

- Være en aktiv samfunnsaktør innenfor eget ansvarsområde.
- Være en aktiv og kompetent aktør i utvikling av egne arealplaner.
- Bidra aktivt til arealtransformasjon der det er hensiktsmessig.
- Sikre god samhandling mellom selskapet og kommunen, herunder Arendal Eiendom KF
- Følge seriøsitetsskravene til Arendal kommunen mot leverandører og avtalepartnere.

### 7. KOMMUNIKASJONSSTRATEGI

Selskapet skal bl.a. benytte morselskapet og datterselskapets hjemmesider for å markedsføre selskapene og salgsobjektene. Linker fra Arendal Eiendom KF og Arendal kommunes hjemmesider vil medføre økt trafikk og synliggjøring. Selskapet skal praktisere åpenhet innenfor de rammer som gjelder for selskapet.