

Årsberetning

Sørsida Utvikling 2024



Foto: Marina Franco

POST SCRIPTUM

Byutvikling handler om de lange linjene, og alt som nå er oppnådd bør sees i lys av det. Tankene om den nye bydelen sør for sentrum kan spores langt tilbake i tid, og mye av det som har landet i 2024, og så langt i 2025, har vært i lufta i mange år.

En grunnleggende forutsetning for realiseringen av Sørsida har vært Bypakke Ålesund. Sentrumsprosjektene tilfører infrastruktur under bakken, og muliggjør fristilling av store eiendommer ved bruk av mer arealeffektive løsninger.

I planen strekker det seg en hovedpulsåre fra kollektivknutepunktet i øst, langs den nye Keiser Wilhelms gate forbi rådhuset, over ny bro og helt forbi Kulturhavna. Enhver forsinkelse av eller usikkerhet om denne hovedpulsåren har i praksis vært det tilsvarende for hele Sørsida.

Bypakken ble ikke vedtatt før i 2021, og første del av denne hovedpulsåren ble først fullført i desember 2024, når kollektivknutepunktet åpnet. Selv om den er utsatt, er også ny bro over Brosundet vedtatt politisk, og oppstart planlagt på nyåret i 2026. Med disse avklaringene rundt fremtidig infrastruktur og fristilt areal, var det mye som ble mulig.

Et samarbeid med studentsamskipnaden (SiT) om å få studentboliger i Molobygget er godt i gang, tegninger er klare og studentene blir trolig de første Sørsidingene. Vi er også i dialog med en sentral, nasjonal hotellutvikler om å etablere hotell på Sørsida, og reforhandling av leieavtaler økte andelen vår fra 20% til 70% av inntektene.

Allerede i 2022 sikret festeavtalen med landstrømanlegget Plug økte inntekter til selskapet. Året etter solgte vi C1 "skoletomta" til fylkeskommunen og kommunen for 62 millioner fordelt på to utbetalinger i 2024 og 2026.

Med inntekter og etter hvert politiske avklaringer på plass var det mulig å gå videre med aktiviseringen av Kulturhavna, og transformasjonen av Devoldbygget. Her ble et gammelt lagerbygg fristilt og ombygd til rullehall, og på sikt en rekke andre kulturformål.

Samtidig, i motsatt ende av planområdet, fikk vi på plass en avtale med vegvesenet som sikra gratis tunnelstein og rundt 200 statlige millioner til utfylling, veibygging og nyvinning av areal til byutvikling i Kipervika.

Over tjue år er gått siden kommunen kjøpte Sørsida, og ti år siden planen ble vedtatt. Nå er grunnlaget lagt for realiseringen av den nye bydelen. Likevel vil det ikke kunne skje av seg selv, ingenting har vært enkelt, og det blir det heller ikke videre.

Med god økonomi, interesse i markedet og flere prosjekter i gang ligger alt til rette, men for å lykkes trengs vilje til politiske prioriteringer i tråd med tidligere besluttede (regulerings)planer og velvilje fra naboer og omgivelser generelt, og Ålesundregionen Havnevesen spesielt. Dersom byen skal utvikle seg og tilpasses en ny, moderne og bærekraftig tidsalder, så må alle bidra og akseptere at gamle holdninger og «sannheter» må kompromisses.

Takk for oss, og lykke til.

Ålesund, 23. mai 2025

Eva Hagen
Styreleder

Ola T. Gjørtz
Styremedlem

Per Arne Bjørge
Styremedlem

Sissel Engblom
Styremedlem

Pergunn Gjerdsbakk
Styremedlem



Illustrasjon: JAJA Architects

INNHold

Innledning	06
Organisasjon	08
Styret	
Administrasjon	
Arbeidet i 2024	10
Kulturhavna permanent løsning	
Områdemodning	
Mulighetsstudie for cruisetrafikk	
Kollektivknutepunktet	
Kipervika	
Eiendomsoverdragelser	
Portefølje	16
Terminalen	
Tollbod - Molobygget	
Devoldbygget	
Kulturhavna	
Uteområder	
Leie- og næringsaktiviteter	
Akademia	18
ReValue og Orion	
Risikoforhold	20
Markeds- og politisk risiko	
Operasjonell risiko	
Kommunestyrevedtak	24
Fremtidig organisering	
Økonomisk stilling	26

INNLEDNING

Sørsida Utvikling AS ble etablert i 2019 og er 100 % eid av Ålesund kommune. Selskapets formål er å legge til rette for å delta i utviklingen av eiendommene innenfor planområdet Sørsida, samtidig som det skal ivareta byutviklingshensyn i henhold til områdereguleringen. Gjennom dette arbeidet skal selskapet skape økonomiske merverdier for Ålesund Kommune.

Selskapet består av følgende struktur:

- Sørsida Utvikling AS – morselskap med helhetsansvar og administrasjon.
- SE1 AS – driftsselskap.
- SE2 AS – solgt i 2023, formelt overdratt ny eier januar 2024 («skoletomta»).
- SE3 AS – eier av hele området utenom tomten C1.
- SE4 AS
- Kipervika Eiendom AS – eier tomtene F3, J1 og J2.

Sørsideplanen legger til rette for utvikling av en ny sentral bydel i Ålesund med boliger, næring, kultur og attraktive uteområder.



ORGANISASJON

Styret

Styret består av Eva Hagen, Ola T. Gjørtz, Per Arne Bjørge, Pergunn Gjerdsbakk og Sissel Engblom.

Administrasjon

Peter Wahl Hareide fortsatte som daglig leder gjennom hele 2024.

I tillegg ble Jøran Mentzoni Eilertsen ansatt som prosjektleder, og selskapet har nå to fulltidsansatte. Det er fortsatt benyttet innleide ressurser ved behov for å supplere administrasjonen, både innen økonomi, prosjektledelse, kommunikasjon og lederstøtte.



"Byutvikling må ha folk i sentrum"



Foto: Memoria

ARBEIDET I 2024

Vårt overordnede mål og ambisjon er at områdeplanen skal gjennomføres i tråd med de politiske vedtak og forutsetninger som er nedfelt i planvedtaket fra 2015. Dette skal gjøres i tett dialog med våre øvrige premissgivere og berørte naboer, næringsdrivende og byens befolkning for øvrig. Dette forutsetter dog en positiv holdning og vilje fra alle parter til å respektere og gjennomføre demokratisk besluttede vedtak, og ta inn over seg at ikke «alt vil fortsette å være som før». For å skape utvikling må det også aksepteres endringer.

Kulturhavna – permanent løsning

Prosjektarbeidet for den permanente Kulturhavna ble ferdigstilt i 2024 i samarbeid med Møre og Romsdal fylkeskommune og Ålesund kommune. Dette markerer en viktig milepæl for utviklin-

gen på Sørsida. En avsluttende rapport fra Insam viste flere konkrete muligheter i videre samarbeid mellom partene, der samlet verdioptimalisering av eiendomsportefølje på tvers av partene og sak om skolestruktur i fylket kan bli viktige verktøy for realisering av den permanente Kulturhavna i 2025.

Midlertidighet og områdemodning

Det ble også i 2024 lagt stor vekt på videreføring av arbeidet med midlertidighet og områdemodning i tilknytning til Kulturhavna. Flere fysiske grep ble satt i verk, som etablering av en grønn øy, sauna, mikrohus og transformasjonen av det gamle Devold-bygget som har blitt fristilt og ombygget til en rollehall som på sikt kan brukes til mange forskjellige kulturformål, også opp mot cruise-trafikken som opererer i samme område. Parallelt ble området brukt til en rekke arrangementer, møter, workshops og av alle som tok rollehall og badstu i bruk. Den midlertidige Kulturhavna er en realisering av reguleringsplanens grunntanke, i mindre skala. Lager, parkeringsplasser og pakkhus ble gjort om til et urbant sted for folk i byen. Arbeidet har fortsatt i 2025 og en rekke nye samarbeid med skoler, næringsliv og offentlige aktører har bygd videre på denne realiseringen. Til tross for godt tempo første halvdel av 2024 ble videreutvikling av den midlertidige Kulturhavna utfordrende i møte med motstand fra havnevesenet. Tilgang på strøm og vann, klager på endret bruk av Rollehallen og motstand mot etablering av utendørs sittegrupper var blant utfordringene som oppsto.

Mulighetsstudie for cruisetrafikk

Mulighetsstudien for flytting av cruisehavna pågikk gjennom hele 2024. Studien var et samarbeidsprosjekt mellom Ålesund kommune, Sørsida Utvikling og Ålesundregionens Havnevesen. Dette er en viktig premissleverandør for byutviklingen og planlegging av midtre deler av Sørsida. Opprinnelig skulle studien leveres i løpet av høsten, men motstand fra havnevesenet rundt hvilke alternativer konsulentene kunne vurdere førte til forsinkelser. Studien ble lagt fram for kommunestyret 20. mars 2025, med en vurdering av både hel- og delvis flytting. Studien viser at flere andre lokasjoner er aktuelle for cruise, både praktisk og økonomisk.

Kollektivknutepunktet

Det nye kollektivknutepunktet åpnet i desember 2024 og ligger innenfor områdeplanen for Sørsida. Åpningen gir et betydelig løft for tilgjengelighet og infrastruktur i området, og styrker utviklingspotensialet. Utover fordelene ved å føre folkestrømmen inn i bygatene, har åpningen av kollektivknutepunktet også frigjort store deler av D og F-områdene. Den politiske usikkerheten rundt flytting av bussene bort fra dagens rutebilstasjon gjorde det len-

ge utfordrende å gå videre med markedsdialog., Dette er nå løst.

Kipervika

En intensjonsavtale ble signert med Statens vegvesen i starten av året, og søknadsprosess satt i gang opp mot kommune, statsforvalter og havnevesen. Planlagt fyllingstart i august ble ikke mulig som følge av omfattende forhandlinger med havnevesen, der felles eier ikke lyktes i å skape aksept for politiske vedtak hos havnevesenet. Først i november, etter økonomisk garanti fra kommunen, var det mulig å gå videre med siste planlegging og innhenting av tillatelser for gjennomføring av prosjektet. Omkampene om Kipervika krevde stor ressursbruk fra styre og administrasjonen i Sørsida, samt fra kommunen og SVV sin side. I 2025 har fylling i sjø startet, og etter stopp i arbeidet som følge av utfordringer med siltgardin, skal arbeidet fortsette fra juni av og ut året.

Eiendomsoverdragelser

Hjemmel til eiendommene som ble kjøpt fra Ålesund kommune i 2023, ble i 2024 tinglyst på Sørsida Eiendomsselskap 3 AS. I september ble havnevesenet oppmerksom på dette og klagde til kartverket og kommunen. I fortsettelsen framsatte de krav om at både regulerte kaifronter og andre eiendommer lenger inn i planområdet skulle tilbakeføres til kommunen. Tilbakeføring av kaifrontene til kommunen ble ikke godtatt av havnevesenet som en tilstrekkelig løsning, og forhandlingene fortsatte derfor ut året uten en løsning. I 2025 ble prosessen om tilbakeføring av de regulerte kaifronter til kommunen iverksatt.

Studentboliger i Tollbod-bygget

Samarbeidet med Studentsamskipnaden (Sit) om mulig utvikling av Tollbod/Molobygget til studentboliger skrider frem, og det forventes avklaringer i 2025, inkludert et mulig påbygg på en etasje.



Arbeid gjennomført av Sørsida Utvikling fra 2023–2025

pr. 01.06.2025

Overordnede utredninger og avklaringer som er utført i perioden:

- Rigget eiendomsselskapene for utvikling.
- Områdemodning gjennom Kulturhavna-satsning.
- Styrket planens økonomiske og sosiale bærekraft ved gjenbruk av materialer og bygg.
- Samarbeidet om mulighetsstudie for cruisealternativer.
- Utvikling av teknisk hovedplan.
- Reforhandlet parkeringsavtale som økte andel av leieinntekter fra 20% til 70%.

BIDRAG TIL ÅLESUND BYPAKKE SENTRUM

- Samordnet SUAS med Bypakke Ålesund, for å frigjøre sentrumsareal og sikre teknisk infrastruktur i utviklingen av:
 - Kollektivknutepunktet
 - Ny Keiser Wilhelms gate
 - Ny Stornesbro over Brosundet
 - Ny Sjøgate



SØRSIDA VEST

- Inngikk festeavtale med Plug landstrømanlegg som sikrer SUAS en inntekt på 0,5 millioner årlig.
- Initiert samarbeid om mulig bruk av NS15 som studenthus, undervisningslokale, serveringssted mm.



KULTURHAVNA ØST

- Utviklet og fristilte Devoldbygget som kulturarena med rullehall mm.
- Sikret leieinntekter fra parkering og turisme.
- Muligheter som er initiert: utvikling fra logistikkområde til trivelig og innbydende uterom.



RÅDHUSHAVNA FASE 1

- Flyttet bussterminal som fristilte stort område til eiendomsutvikling.
- I dialog med nordisk hotellaktør om utvikling av den byggeklare tomten.
- Muligheter som er initiert: midlertidig bruk som park med bystrand, integrering av kulturaktører.



KIPERVIKA

- Inngikk avtale som muliggjør å:
 - Fikse Sjøgata med 200 statlige millioner.
 - Styrke sentrum med 200 nye boliger, fullføre havnepromenaden og koble byen til sjøkanten.
 - Utbedre dagens forurensede sjøbunn.



KULTURHAVNA VEST

- Solgte skoletomta til 62 millioner som sikret selskapet økonomiske muskler.
- Fullførte samarbeidsprosjekt med fylkeskommunen og Ålesund kommune for realisering av skole, teater og bibliotek i helhetlig konsept.
- Gjennomførte medvirkningsprosesser med fokus på barn/unge i sentrum; skapte ny møteplass i byen som har gitt stedsidentitet og nye samarbeid.
- Muligheter som er initiert: Aktiviseringen av området og sambruk av sjøkanten mellom skole, kultur og marin- og maritim næring mulig ved flytting av cruise fra vestsiden.



MOLOBYGGET

- Innledet avtale med SiT om å få studentboliger på Sørsida.
- Sikret tilskudd av aktiviteter og unge fastboende i byen, forenelig med senere videreutvikling av Rådhusavna.



RÅDHUSHAVNA FASE 2

- Mulig utfylling i fremtiden, gjerne i samarbeid med SVV eller andre aktører for gjenbruk av fyllmasser for å sikre miljømessig og økonomisk bærekraft.





PORTEFØLJE

Terminalen

Det har vært et godt samarbeid med Momentum om Terminalen i 2024. Den midlertidige bruken videreføres, med gjeldende avtale og fornying på ettårsbasis.

Tollbod / Molobygget

Molo Brew holder til i 1. etasje. Øvrige etasjer leies ut til kontorer. Det arbeides med utvikling av studentboliger fra 2. etg. og oppover, inkludert en mulig ny etasje.

Devoldbygget

I løpet av året ble bygget fylt med midlertidig bruk, som rulle-/

skatehall, arrangementer og mer. Bygget er planlagt revet, men brukes i tråd med intensjonen i Sørsideplanen om å fylle gamle bygg med kultur så lenge det er mulig. Ålesund rulleforening er leietaker og driver hallen sitt primære aktivitetstilbud. Realiseringen av rullehall i Devoldbygget har vært en stor suksess og er en milepæl for den midlertidige Kulturhavna.

Kulturhavna

Området på vestsiden av Brosundet med mikrohus, sauna og grønn øy har blitt et ettertraktet arrangementsområde. Noen utbedringer av infrastruktur gjenstår for å utnytte områdets fulle potensial, men det er allerede etablert som arena for festivaler, feiringer og andre arrangement.

Uteområder

Flytting av rutebussene fra rutebilstasjonen gjør det mulig å omdisponere bruken av øvrige uteområder i planområdet. Uteområdet foran Devoldbygget, som har blitt brukt av turistbusser, drosjer og annen logistikkvirksomhet, er det nå mulig å innrette til et triveligere og tryggere område for gående og andre som oppholder seg i området. Dette er også med på å gjøre andre tilbud i området mer attraktive, særlig i hverdagen. Dette må gjøres og tilrettelegges i samspill med cruiseaktiviteten i samme område.

Leie- og næringsaktiviteter

Det har vært økt interesse fra investorer og eiendomsutviklere i 2024, noe som reflekteres i jevnlig henvendelser og dialoger. Det er fortsatt utleie av bygg, salgsboder og parkeringsarealer i området.

AKADEMIA

ReValue og Orion

Samarbeidet med NTNU og ReValue-prosjektet har fortsatt. Prosjektet har bidratt til erfaringsutveksling og videreutvikling av bærekraftige byutviklingsmodeller.

Orion-prosjektet, ledet av bl.a. SINTEF, hadde oppstart høsten 2024 med fokus på bruk av kunstig intelligens for energidistribusjon.



RISIKOFORHOLD

Markeds- og politisk risiko

Som for mange utviklingsselskaper er Sørsida Utvikling eksponert for flere eksterne forhold som det ikke er mulig å kontrollere, men som har direkte konsekvenser for framdrift, investeringsvilje og realisering av prosjekter.

En hovedutfordring er den politiske risikoen, som i 2024 ble spesielt synlig gjennom mange møter med eierskapsutvalget der det uteble klare signaler om langsiktig politisk retning for området. For et utviklingsområde som Sørsida, med store offentlige interesser og behov for samspill mellom kommune, fylke, stat og private aktører, er tydelige politiske ambisjoner og forutsigbarhet en forutsetning for å tiltrekke kapital og samarbeidspartnere.

Videre er det en utfordring at det pågår annen virksomhet i planområdet som i praksis er lite forenlig med visjonene i Sørsideplanen. Det oppstår grenseflater og potensielle konflikter mellom midlertidige og langsiktige bruksformål, og manglende helhetlig styring gjør det vanskelig å realisere ønsket utviklingsretning.

På et mer generelt nivå gjelder markedsforhold som økte renter, presset tilgang på investeringskapital og usikkerhet i eiendomsmarkedet også for Sørsida. Etter flere år med vekst og positiv markedsutvikling, preges bransjen av større selektivitet blant investorer og mer konservativ kapitalallokering. Dette stiller krav til tydelige, gjennomarbeidede prosjekter med lav risiko – og gjør at fremdrift i regulerings- og samarbeidsprosesser blir enda viktigere.

Til tross for dette har Sørsida Utvikling i 2024 erfart økende interesse fra både lokale og nasjonale utviklingsmiljøer, nettopp på grunn av beliggenheten og potensialet. Men realisering av dette



potensialet vil være betinget av samspillet mellom offentlig og privat sektor, og evnen til å redusere opplevd risiko i markedet.



Illustrasjon: Trondheim Works

Operasjonell risiko

Sørsida Utvikling er et lite utviklingsselskap med stor oppgaveportefølje og høye ambisjoner. Med bare to fulltidsansatte i 2024, er organisasjonen sårbar ved sykdom, fravær eller endringer i ressursbehov. Dette er typisk for mindre, kommunalt eide utviklingsselskaper som balanserer mellom forvaltningsoppgaver og aktiv prosjektutvikling.

Prosjektutvikling i bysentrum er komplekst, og krever sammensatt fagkompetanse innen blant annet regulering, byforming, eiendomsjus, finansiering og interessenthåndtering. Mye av dette håndteres per i dag gjennom innleide konsulenter, men mangelen på intern kapasitet og langsgående kompetanse representerer en driftsrisiko.



Foto: Memoria



Foto: Memoria

KOMMUNESTYREVEDTAK / FREMTIDIG ORGANISERING

Ålesund kommunestyre vedtok den 15. mai 2025 at Sørsida Utvikling AS skal avvikles. I vedtaket fremgår det at selskapet skal oppløses og at virksomheten og eierskap til underliggende selskaper skal overføres til et nytt kommunalt foretak eller til det eksisterende Ålesund Kommunale Eigedom KF. Kommunestyret besluttet også at det skal velges et avviklingsstyre på selskapets ordinære generalforsamling den 3. juni 2025, som skal tre inn som likvidasjonsstyre og lede oppløsningen av selskapet. Det er videre vedtatt at selskapet gis i oppdrag å starte avviklingsarbeidet etter generalforsamlingen, og at alle ansatte skal overføres til ny arbeidsgiver med samme rettigheter og plikter som tidligere.

Gjennomføringen av vedtaket innebærer at Sørsida Utvikling AS som juridisk enhet vil bli oppløst og slettet, og at virksomheten videreføres i kommunal regi, men ikke lenger i aksjeselskapsform. Det legges til grunn at selskapets eiendeler, rettigheter, forpliktelser og datterselskaper skal overføres til Ålesund kommune, som deretter vil organisere virksomheten i et kommunalt foretak.

En viktig konsekvens av denne omorganiseringen er at dagens konsernstruktur oppløses. Etter gjennomføringen vil datterselskapene ikke lenger være organisert under et aksjeselskap som morselskap, men bli direkte underlagt kommunen gjennom det kommunale foretaket. Dette innebærer blant annet at den konsernmodellen som tidligere har muliggjort konsernbidrag med skattemessig effekt, ikke lenger vil være tilgjengelig etter omorganiseringen. Det kan få betydning for fremtidig finansierungsstruktur og likviditetsflyt mellom virksomhetene.

Det sittende styret, som avlegger årsregnskapet for 2024, har gjort det klart at det ikke stiller til valg som kandidater til det nye styret. Styret ønsker også å fratre sine verv i alle datterselskapene til Sørsida Utvikling AS. Det videre arbeidet med oppløsning og overføring vil ledes av det nyvalgte likvidasjonsstyret, i tråd med kommunestyrets vedtak og kommende beslutninger i generalforsamlingen.



ØKONOMISK STILLING

Sørsida Utvikling AS og konsernet har samlet sett per 31.12.2024 en solid økonomisk stilling, preget av høy egenkapital, fravær av gjeld og en betydelig eiendomsportefølje. Dette gir selskapet robusthet til å møte fremtidige investeringer og en høy grad av handlingsrom.

Ved utgangen av året var bokført verdi av eiendommer i konsernet på NOK 94,6 millioner. Eiendommene er ikke belånt, og det er ingen pantegjeld i konsernet, noe som ytterligere styrker den finansielle fleksibiliteten og gir trygghet for langsiktig forvaltning og utvikling.

I januar 2024 gjennomførte Sørsida Utvikling AS salget av datterselskapet Sørsida Eiendomsselskap 2 AS (SE2 AS) til eksterne aktører for en samlet verdi på NOK 63 millioner. Første del av kjøpesummen, NOK 41 millioner, ble innbetalt kontant i begynnelsen av året, og gjorde det mulig for konsernet å betale ned kortsiktig gjeld samt sikre videre utviklingsarbeid uten behov for ekstern lånekapital. Resterende del av kjøpesummen, NOK 22 millioner, skal betales i januar 2026 og utgjør en vesentlig fordring for morselskapet.

Totalt var bokført egenkapital i konsernet NOK 129,4 millioner per 31.12.2024, hvilket gir en meget høy egenkapitalandel. Dette gir selskapet et solid finansielt fundament i møte med videre prosjekter og overgang til ny organisasjonsstruktur i forbindelse med den vedtatte oppløsningen av morselskapet.

Sørsida Utvikling eier per utgangen av 2024 samtlige eiendommer innenfor Sørsida-planområdet, med unntak av tomt C1, som er solgt til offentlige aktører for bygging av videregående skole og kulturskole. Dette bidrar til betydelig verdimessig sikkerhet og strategisk handlingsrom.

Konsernet har i tillegg løpende leieinntekter fra flere av eiendommene på Sørsida, som bidrar til en stabil kontantstrøm og styrker den løpende driften.

Videre mottar konsernet prosjektmidler gjennom deltakelse i to europeiske samarbeidsprosjekter under EUs forsknings- og innovasjonsprogram: Re-Value og Orion. Disse prosjektene gir både finansielle tilskudd og faglig forankring for selskapets arbeid med bærekraftig stedsutvikling og innovasjon innen eiendomsforvaltning.

Samlet gir dette et konsernbilde med god likviditet, lav risiko og høy egenkapitalandel, som setter selskapet i en robust posisjon – både med tanke på videre drift i kommunal regi og i lys av den vedtatte oppløsningen av morselskapet.

