

## Møteinnkalling

Gruppe: **Styremøte 8/17 – Stavanger utvikling KF**  
 Møtested: **Løkkeveien 51 – selskapets lokaler**  
 Møtedato/ -tid: **Mandag 27.11.2017, kl. 09.00 – 11.30**

Deltakere: John Peter Hernes (styreleder), Kari Nessa Nordtun, Christian A. Wedler,  
 Bjørg Tysdal Moe, Paal Kloster, Anders Lea  
 Hans Kjetil Aas (daglig leder)

Kopi til vara: Eli Aga, Frede Cappelen, Kari Raustein, Karl W. Sandvig, Sara Nustad Mauland,  
 Grete Kvinnesland

Kopi : Leidulf Skjørestad

Dato: 17.11.2017

Sak nr.:		Sak	Tidsramme
69.2017	Godkjenning av innkalling og sakliste		
70.2017	Godkjenning av protokoll møte 13.09.2017		
71.2017	HMS	O	
72.2017	Rapport selskapsdrift	O	10
73.2017	Rapport eiendomsforvaltning	O	10
74.2017	Status utviklingsprosjekter	O	15
75.2017	Nytorget – status arbeider – prosess arkitektkonkurranse	O	15
76.2017	Hillevåg – modell bidrag infrastruktur mm	O	10
77.2017	Visjon - verdier - mål	B	30
78.2017	Rapportering styret – rutiner og innhold (utsatt fra møte 20.06)	B	5
79.2017	Styrets årsplan 2018	B	5
80.2017	Eventuelt	B	
<u><i>Saker unntatt off. §§ 14 (intern saksdok) og 23.1 (forhandlingsposisjon)</i></u>			
81.2017	Kjøp/salg av eiendommer – pågående saker	O	10
82.2017	Erstatningstomter - prinsippavklaring for avhending/salg	B	5
83.2017	Madla Revheim – forhandlinger avtale - gjennomføringsmodell	D	10
84.2017	Ullandhaug - vurdering av posisjonering og aksjekjøp Ipark Eiendom AS	B	15
85.2017	Jåttåvågen2 Utvikling AS – kriterier partnernvalg	O	10

**Forfall meldes** daglig leder på epost: [hans.kjetil.aas@stavanger.kommune.no](mailto:hans.kjetil.aas@stavanger.kommune.no)

Til sak 84 anses følgende å være inhabile – John Peter Hernes, Kari Nessa Nordtun og Bjørg Tysdal Moe. Varamedlemmer innkalles – Eli Haga, Frede Cappelen og Karl W. Sandvig. Saken tas opp til behandling ved møtestart kl. 09.00.

17.11.2017  
 John Peter Hernes  
 Styreleder

Hans Kjetil Aas  
 daglig leder

**69.2017 Godkjenning av innkalling og saksliste**

Forslag til vedtak

Innkalling styremøte 27.11.2017 godkjennes

**70.2017 Godkjenning av protokoll møte 13.09.2017**

Vedlegg

Forslag til vedtak

Protokoll fra møte 13.09.2017 godkjennes

**71.2017 HMS**

Det er ikke meldt om skader eller hendelser som har betydning for liv/helse eller arbeidsmiljø. Sykefravær 10 første mnd 2017 = 0,36.

Forslag til vedtak

HMS rapport tas til orientering.

**72.2017 Rapport selskapsdrift**

Økonomi – drift og investering

En ny gjennomgang av investeringsporteføljen tyder på at en del forventede utgifter forskyves til 2018. Som følge av dette vil årets låneopptak utgjøre kr 50 mill. av en låneramme på kr 89 mill.

Forventet årsresultat for foretakets særbudsjett er som varslet i 2.tertial. Det er foretatt en del budsjettjusteringer innenfor foretakets budsjettramme iht styrets tertialvedtak, men siden bystyret ikke vedtok nedjustering av netto salgsinntekter og strykning av utbytte er det forventet at årsregnskapet avlegges med et merforbruk. Merforbruket knyttet til lavere salgsinntekter og utbyttet - per d.d. utgjør kr 10,5 mill. Det jobbes aktivt for å redusere årets merforbruk, blant annet ved vurdering av eiendomssalg. Det vises til sak 81.2017.

I styremøte avholdt 13.09.2017 ble oversikt over bruk av eksterne konsulenttjenester og oppdragsavtaler etterspurt. Oversikten, datert 14.11.2017 vedlegges og gjennomgås i møtet.

Oppdragsavtaler

Avtale med SK-regnskap er signert.

Ressurser/kompetanse

Stilling som eiendomsutvikler er lyst ut – ansettelsesprosess pågår.

Webside

Etter en anbudsrunde er Pro & Contra valgt som leverandør. Arbeid startet opp. Samkjøres med kommunikasjonsstrategi. WEB-side skal være oppe å gå 14 januar 2018.

Kommunikasjonsstrategi

Arbeidet pågår. Mål om å ha denne på plass ila 2017. Gjennomføres parallelt med utarbeidelse av web-side – gir besparelser totalt. Legges frem for foreløpig drøfting i styret. Presentasjon under møte.

Internkontroll - HMS

Arbeid med internkontrollhåndbok pågår. Følger opp styrets bemerkning knytte til Risikoanalyse (sak 67/2017).

Smart By

Har hatt innledende møte med leder Smart By. Hva kan dette betyr for vårt arbeid/våre prosjekter? Kan våre prosjekter/eiendommer benyttes som arena/verktøy for aktiviteter som ledes av Smart By – fellesprosjekt?

Forslag til vedtak

Rapport selskapsdrift tas til orientering

**73.2017 Rapport eiendomsforvaltning**

Vedlegg

Eiendomsporteføljen til SUKF består av mange ulike eiendommer. Variasjonen er stor, og utfordringene likeså. Spennet består av alt fra enorme eiendommer i Sirdal (ca. 3000 daa), til smålapper av eiendom på noen få hundre kvadratmeter. Eiendomsporteføljen til SUKF består av godt over 200 eiendommer. Mange av disse inngår i våre utviklingsområder som Atlanteren og JV2. Omtrent 80 er klassifisert som «strøtomter», hvorav omtrent 30 eiendommer går inn i prioriteringskategori 1. Eksempler på eiendommer her er blant annet Vålandstuntomten, Teknikken, Hundvågkrossen og opsjonstomten på Siriskjær.

I denne saken redegjøres for hvordan vår eiendomsportefølje er arbeidet med og hvordan vi håndterer både eiendommer og bygningsmasse videre.

Forslag til vedtak

Styret tar fremlagte notat av 16.11.2017 «Eiendomsportefølje – status arbeider – strategi» til orientering.

**74.2017 Status utviklingsprosjekter**

Vedlegg

Viser til vedlagte prosjektoversikt, datert 17.11.2017.

Det vil bli orientert muntlig om aktuelle aktiviteter rundt pågående prosjekt.

Forslag til vedtak

Styret tar fremlagte prosjektgjennomgang til orientering.

## **75.2017 Nytorget – status arbeider – prosess arkitektkonkurranse**

### Vedlegg - 2

Daglig leder ser det formålstjenlig at styret får en best mulig orientering knyttet til Nytorget – et prosjekt som omfatter mange sentrale og utfordrende elementer. I tillegg er Nytorget en sak som har stor oppmerksomhet.

Denne saken omtaler 2 forhold - forslag til prosess for kommende arkitekt – og idekonkurranse og notat som beskriver øvrig pågående aktiviteter. Her følger en oppsummering/introduksjon av vedlagte notater.

#### **1. Idékonkurranse**

Stavanger utvikling KF har ansvar for å gjennomføre en idékonkurranse. Målsetting er utlysning i februar 2018 og at den er ferdig gjennomført i løpet av august 2018. Vi forbereder konkurransen sammen med en koordineringsgruppe fra kommunen og Norske arkitekters Landsforbund (NAL). Forslag fra arkitektene skal vise muligheter for bruk og utforming av utearealer. I tillegg skal idékonkurransen fungere som mulighetsstudie for utbyggingsområdene. Arkitektene skal vise muligheter for å ivareta de antikvariske interessene og samtidig finne fram til forslag som er økonomisk og teknisk gjennomførbare. En viktig hensikt med idékonkurransen er å tegne fremtidsbilder for Nytorget og bebyggelsen rundt. Stavanger utvikling tror at forslagene i idékonkurransen vil være en vesentlig del av beslutningsgrunnlaget for å ta nødvendige valg for helhetlig utvikling av Nytorget. Derfor skal arkitektene ta hensyn til flere scenarier i idékonkurransen bl.a. med og uten ny rettsbygning.

#### **2. Status øvrig arbeid**

##### Ny rettsbygning

Rapporten om kvalitetssikring 1 (KS1) ble ferdigstilt i slutten av oktober. I rapporten er fremdriften skjøvet med fem år og at dagens virksomhet kan klare seg uten nybygg i inntil 10 år. Rapporten bygger opp under Bekhuskaien som ny lokasjon, men likevel ikke låse tomtevalget.

KS1-rapporten skal nå fremlegges for Stavanger formannskap til orientering. Stavanger utvikling er opptatt av at usikkerhet i forhold til lokalisering for en ny rettsbygning ikke må legge restriksjoner på utviklingen av sentrale områder og eiendommer i kommunal regi, bl.a. utviklingen av Nytorget og eiendommer langs Lagårdsveien.

##### Kartlegging eiendommer

Kartleggingen av byggeteknisk tilstand og antikvarisk interesse for eiendommene på Nytorget er et viktig grunnlag for idékonkurransen, slik at arkitektene kan levere forslag som er teknisk og økonomisk gjennomførbare siden tilstanden stort sett er dårlig og antikvariske interesse store. Kartleggingen er også et beslutningsgrunnlag for forvaltningsoppgaven.

Jugendbygg - Stavanger utvikling har satt i gang strakstiltak for fasadene ifb sikkerhet. Arbeidet vil være ferdig utført før jul. Nesten alle øvrige strakstiltak er tiltak for å ivareta brannsikkerheten i bygget. Basert på en ekstra kvalitetssikring av begrensninger i dagens bruk slik at noen tiltak kan utgå. Dette i dialog med leietaker. Investeringer begrenses dermed med ca. 50%.

Trehus - kartleggingen viser at trehusene er i dårlig stand, men har et tilfredsstillende lafteverk som gjør at de har antikvarisk interesse. Stavanger utvikling vil ikke sette i gang en prosess for å rive disse fire trehusene nå, men skal avvente idékonkurransen ifb en krevende prosess og relativt høye kostnader av dette.

Jugendmuren - gjennom en rehabilitering, ønsker Stavanger utvikling å åpne rommene, som del av det offentlige rommet, for forskjellig bruk over tid. Prosjektet vil bli gjennomført som et arbeidstreningsprosjekt for flyktninger.

### 3. Midlertidige opparbeidelse

I samarbeid med flere kommunale og lokale organisasjoner og beboere ble første fase av Nyparken realisert. For tiden lager vi en plan for andre fase av Nyparken som skal realiseres etter vinteren. Da vil også miniparken ved siden av Rogaland kunstsenter oppgraderes.

### 4. Kommunikasjon

Stavanger utvikling har fått utarbeidet en kommunikasjonsplan for dette prosjektet. Kommunikasjonsmålet er i forkant av debatten ved å vise de mulighetene som finnes for å skape et nytt Nytorget. I januar vil vi ha en mediasak om idékonkurranse for Nytorget.

#### Forslag til vedtak

Styret tar fremlagte prosjektgjennomgang for Nytorget, notat av 20.11.2017, til orientering.

Styret slutter seg til beskrivelse av prosess for arkitektkonkurranse slik det fremgår av notat til styret 27.11.2017.

**76.2017 Hillevåg – modell bidrag infrastruktur mm**  
Vedlegg

Viser til styrets behandling i møte den 25.01.17, sak 08.2017, hvor det ble fattet følgende vedtak:

*Styret er av den oppfatning av at Stavanger utvikling KF kan ta en rolle for å få gjennomført overordnet infrastruktur i Paradis Hillevåg, jfr Eierstrategi. Nærmere avklaring hvordan denne skal utøves, avklares på bakgrunn av den prosess som er beskrevet i saken. Styret ber om at ny sak forelegges der dette konkretiseres og vurderes ift. organisering, ressurser og økonomi.*

I denne saken redegjør daglig leder for det arbeidet som nå er gjort mht finansiering av undergang mm Sandvikveien – modell for anleggsbidrag og forutsetninger for foretakets rolle.

Likeså redegjøres for foretakets vurdering rundt finansiering og ferdigstillelse av Hamnevik som sentralt friområde i Hillevåg/Paradis. Her går vi inn for å erverve grunn fra Bane Nord Eiendom, og videre sørge for anleggsbidrag fra et stort antall grunneiere..

Forslag til vedtak:

1. Styret gir daglig leder fullmakt til å forhandle frem avtaler med grunneiere i Paradis Hillevåg om bidrag til gjennomføring av undergang i Sandvikveien/Sjøhagen på de betingelser som er omtalt i saken.
2. Styret gir daglig leder fullmakt til å forhandle frem avtale om kjøp av eiendommen til Bane Nord Eiendom i Hamnevik.

**77.2017 Visjon - verdier - mål**  
Vedlegg

I denne saken legger daglig leder frem forslag til VISJON – VERDIER - MÅLSTRUKTUR – med tilhørende forslag til langsiktige mål og mål 2018 for Stavanger utvikling KF.

Vurderinger rundt Visjon - Verdier - Mål har pågått over en lengre periode i ulik grad. Arbeidet med Forretningsplan ga mange gode innspill i den anledning og basert på denne samt «modning og utprøving» av vedtatt eierstrategi, ser en nå at slike kan konkretiseres. Det har vært nyttig å ta seg tid til dette arbeidet.

Det er avholdt interne arbeidsprosesser med ekstern bistand der vi har utarbeidet forslag til VISJON - et sett VERDIER - en MÅLSTRUKTUR med tilhørende langsiktige mål for 2025 og kortsiktige mål 2018. Alle ansatte har vist stort engasjement – forslagene står seg godt og er godt forankret i organisasjonen.

## **Visjon – VI SKAPER EN ATTRAKTIV BY**

Vi er en ny organisasjon og vi trenger å sette kurs og retning og ikke minst ambisjoner. Hva skal vi strekke oss etter utover definerte mål? Hva skal være det vi tester våre handlinger på? En visjon skal prege organisasjonen i all vår virksomhet.

Utgangspunktet for arbeidet med en visjon er vedtatt Eierstrategi og det som ligger i den – konkret beskrevet men også det som en må lese mellom linjene. En visjon skal på best mulig måte oppsummere bystyrets oppdrag og ambisjoner.

Stavanger kommune har følgende visjon – Sammen for en levende by! I arbeidet med foretakets visjon ligger det som en forutsetning at foretakets visjon drar i samme retning og underbygger eiers visjon.

Vi mener at forslag til visjon på en god måte dekker våre oppgaver og de overordnede ambisjoner som ligger i denne. Våre prosjekter, aktiviteter og ikke minst hvordan vi løser de skal være et av mange bidrag som gjør at Stavanger skal fremstå attraktivt – både for de som bor/arbeider her i dag og ikke minst gjøre byen attraktiv for de som vurderer Stavanger som en ny lokasjon. Vårt bidrag vil være fra å tilrettelegge for «rett» boligutbygging i videste forstand til å legge til rette for næringsutvikling gjennom vårt utviklingsarbeid. Daglig leder er av den oppfatning av at forslag til visjon svarer på hensikten ved etablering av foretaket – Stavanger Utvikling skal være et strategisk og effektivt verktøy for å realisere kommunens bolig- og utbyggingspolitikk.

## **Verdier – HANDLEKRAFTIG - ANSVARLIG - MODIG**

Stavanger utvikling er en ny organisasjon – en organisasjon som må sette seg. Vår eier Bystyret – har satt en virksomhet ut av kommunens basisorganisasjon. Vi skal være effektive og strategisk. Vi er gitt muligheter gjennom selskapsformen KF og ikke minst økonomiske rammer. I en slik situasjon så må vi kulturr for å vise handling, tørre å utfordre – være modig. Vi skal være ansvarlige gjennom å vise samfunnsansvar samtidig som skal drive forretningsmessig. Vi skal håndtere vår eiendomsportefølje på ansvarlig vis.

Hva betyr dette i adferd – både organisasjon og enkeltpersoner? Hva er viktig å etterleve? Hvordan er det vi ønsker å bli oppfattet? Hva skal være vårt særpreg? Og ikke minst – hva skal vi teste våre saker på – er vi handlekraftig – er vi ansvarlig og til sist var vi modige nå?

Det er gjort et betydelig arbeid fra de ansattes side – stort engasjement – for dette vil bety mye for vårt arbeid. Foruten meningsfulle verdier – så er også bruk av disse disiplinerte i vårt arbeid. Våre verdier skal prege vår hverdag – ansatte og styret. Arbeidet med verdier er gjort parallelt med utvikling av overnevnte visjon.

## **Målstruktur – LANGSIKTIGE MÅL 2025 – KORTSIKTIGE MÅL 2018**

Daglig leder tar utgangspunkt i foretakets Eierstrategi – 9 strategiske mål. Styret behandlet i møte den 02.09.2016 forslag til handlinger/suksessfaktorer knyttet til disse. Nevnte strategiske mål må oppfattes som ambisjoner. Det er nødvendig å utarbeide konkrete og anvendelige målsettinger til disse.

I tillegg vil det være naturlig å operasjonalisere de parameter som bystyret ber oss om å rapportere på ved tertial- og årsrapport. Jfr. eierstrategi pkt. 5 – rapportering av resultatoppnåelse (side 10). Til grunn for forslag til mål ligger også vurderinger rundt de økonomiske utfordringer som en har erfart frem til dags dato.

Daglig leder mener at det er nødvendig å legge så konkrete og langsiktige mål som mulig (2025) og mere operative og nære mål for kommende år – 2018. Revisjon av årlige mål gjøres i styret i samme møte som HØP (jfr. styrets årsplan).

Forslag til målstruktur skal være grunnlag for rapportering til bystyret og styret. Viser for øvrig til sak 78.2017 – rapportering styret – rutiner og innhold.

Likeså har det vært mål om at dette skal være et enkelt og nyttig verktøy for organisasjonen i det daglige. Det er utarbeidet et opplegg for hvordan vi skal anvende disse.

### Forslag til vedtak

Styret slutter seg til fremlagte forslag til Visjon og Verdier for Stavanger utvikling KF slik det fremgår i denne sak.

Styret vedtar fremlagte målstruktur med langsiktige mål 2025 og kortsiktige mål 2018, som vist i vedlegg 18.10.2017. Det rapporteres på måloppnåelse som det fremkommer i sak 78.2017.

## **78.2017 Rapportering styret – rutiner og innhold**

Vedlegg

Daglig leder legger frem forslag til rapporteringsform til styret - hva, hvordan og når. Dette innbefatter rapportering på:

1. Mål - strategiske mål, langsiktige mål (2025) og kortsiktige mål (2018)
2. Økonomi - tertial, budsjett, likviditet
3. Prosjekt - aktivitet, fremdrift, økonomi
4. Kjøp, salg, forhandlinger
5. HMS

Viser også til sak 79.2017 - Årsplan 2018

### Forslag til vedtak

Styret slutter seg til forslag til rutiner for rapportering som beskrevet i notat av 25.10.2017.



**79.2017 Styrets årsplan 2018**  
Vedlegg

Ihht. styreinstruks skal årsplan lages på siste møte i hvert kalenderår. Vedlagt følger forslag til årsplan. I årsplan er også lagt inn de saker som iht styreinstruks skal behandles årlig.

Forslag til vedtak  
Styret vedtar forslag til årsplan 2018 datert 17.11.2017.

**80.2017 Eventuelt**

**81.2017 Se egen innkalling**

**82.2017**

**83.2017**

**84.2017**

**85.2017**

Stavanger 17.11.2017  
Hans Kjetil Aas  
daglig leder