

## Møteinnkalling

Gruppe: **Styremøte 01/2019 – Stavanger utvikling KF**  
Møtested: **Løkkeveien 51 – selskapets lokaler**  
Møtedato/ -tid: **Fredag 25.01.2019, kl. 09.00 – 11.30**

Deltakere: John Peter Hernes (styreleder), Kari Nessa Nordtun, Per A. Thorbjørnsen,  
Bjørn Tysdal Moe, Paal Kloster, Anders Lea

Hans Kjetil Aas (daglig leder)  
Belma Covic (økonomi og adm)

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

Kopi : Leidulf Skjørestad

Dato: 19.01.2019

Sak nr.:	Sak	Tidsramme
01.2019	Godkjenning av innkalling og sakliste	B
02.2019	Godkjenning av protokoll fra møte 23.11.2018	B
03.2019	HMS	O
04.2019	Rapportering drift	O
05.2019	Revidert særbudsjett 2019	B
06.2019	Måloppnåelse 2018	O
07.2019	Rapportering økonomi – foreløpig regnskapstall 2018	O
08.2019	Mål 2019	B
09.2019	Forhandlingsutvalg – lokale lønnsforhandlinger	B
10.2019	Vålandstunet – godkjenning av kjøpekontrakt	B
11.2019	Madla Revheim - strategi oppfølging HØP 2019-23 og forhandlinger	O
12.2019	Hillevåg – strategi for oppfølging av bystyrets vedtak om økte rammer	O
13.2019	Orientering prosjekt – Jåttåvågen2 og Nytorget	O
14.2019	Eventuelt	O

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

19.01.2019  
John Peter Hernes  
Styreleder

Hans Kjetil Aas  
daglig leder

### **01.2019 Godkjenning av innkalling og saksliste**

Forslag til vedtak

Innkalling styremøte 25.01.2019 godkjennes

### **02.2019 Godkjenning av protokoll fra møte 23.11.2018**

*Vedlegg*

Forslag til vedtak

Protokoll fra møte 23.11.2018 godkjennes

### **03.2019 HMS**

Det er ikke meldt om skader eller hendelser som har betydning for liv/helse eller arbeidsmiljø.

Forslag til vedtak

HMS rapport tas til orientering.

### **04.2019 Rapportering drift**

Nye lokaler

Det er inngått avtale om leie av lokaler i Bergelandsgården 30 – 5. etg. Lokaler overtas 01.03.2019. Foruten nødvendig klarlegging for nye og moderne arbeidsplasser (åpent landskap med tilhørende møterom, stillerom mm), vil vi også benytte anledningen til å kjøre interne prosesser med mål om forbedring/effektivisering av våre arbeidsprosesser. Styrets møter legges til våre nye lokaler. Det inngås avtale med Grønn By som vil leie kontorplass av oss.

Rammeavtaler

Det er i desember inngått rammeavtale med Norconsult – teknisk rådgiving (drift, forvaltning og utvikling av bygg og eiendommer). Utover denne har vi pr. dato inngått følgende rammeavtaler: Brandsberg-Dahl arkitekter (arkitektur, analyser), Advokatfirma Føyen Torkildsen AS (juridisk rådgiving), Raadvill AS (organisasjonsutvikling) og Eldøen Kommunikasjon (kommunikasjonsrådgiving). Alle med utløp i 31.12.2020.

Forslag til vedtak

Styret i Stavanger utvikling KF tar saken til orientering.

## **05.2019 Revidert særbudsjett 2019**

### *Vedlegg - driftsbudsjett*

Styret skal fastsette foretakets detaljerte særbudsjett for året i henhold bystyrets vedtak om årsbudsjett.

Bystyret vedtok årsbudsjett for 2019 og Handlings- og økonomiplan for 2019 – 2022 i sak 116/18. Særbudsjett for Stavanger utvikling KF er vedtatt i samsvar med styrets budsjettvedtak behandlet i styremøte med følgende endringer:

- 1) Årlig utbytte på kr 3 mill. i planperioden
- 2) Kr 200 mill. til byggemodning av boligområder for familier. Av dette er det i årets budsjett innarbeidet kr 50 mill. til Hillevåg og kr 50 mill. til Madla/Revheim, med tilsvarende styrkning i 2020.

Vedtatt brutto investeringsbudsjett for foretaket i 2019 utgjør kr 170 mill.

### Forslag til vedtak

Styret godkjenner forslag til revidert budsjett for 2019 i henhold til vedlegg, datert 18.01.2019. Styret legger til grunn at det foretas en gjennomgang av budsjettgrunnlaget ved 1. tertial 2019.

## **06.2019 Måloppnåelse 2018**

3 vedlegg

I møte den 20.12.2017 vedtok styret langsiktige mål for 2025 og mål for 2018. Langsiktige mål 2025 svarer på de strategiske mål som er gitt i Eierstrategi. I vårt arbeid velger vi å se på de strategiske mål som ambisjoner. Langsiktige mål 2025 er en tydeliggjøring av ulike elementer i vår Eierstrategi utover det som er definert som «strategiske mål».

Til orientering er Ambisjoner og Langsiktige mål 2025 vist på vedlegg 2. I tillegg legges ved en oversikt over de suksessfaktorer som vi mener skal til for å nå bystyrets vedtatte strategiske mål – «ambisjoner» (vedlegg 3).

Denne saken retter fokus på de mål som er satt for 2018 og evaluering av disse ved årets slutt. Mål for 2019 drøftes i egen sak.

Daglig leder har ved evaluering av mål oppnåelse 2018 ikke vurdert langsiktige mål 2025 – de består.

Mål for 2018 ble utarbeidet høsten 2017 – godt og vel 1 ½ år etter etablering av foretaket. Målene for 2018 viser en stor bredde i oppgavene og høye ambisjoner for å nå disse. Målene er gruppert under:

1. Plan og utviklingsarbeid rettes mot foretakets formål og oppgave – kalt *Bestillerne*
2. Utviklingsmål for organisasjon, rammer – kalt *Drift – samarbeid – økonomi*
3. Arbeidsgiver, personale, HMS, mm – kalt *Kolleger*

#### Bestillerne

Oppgaver som ofte er preget av større komplekse saker, mange aktører, langsiktige prosesser, og til dels beslutninger utenfor vår styring som virker på resultat. Flere av oppgavene var også i prosess før foretaket ble etablert og dermed gitt en visse føring på vårt oppfølgende arbeid. Daglig leder konstaterer at måloppnåelse ikke er tilfredsstillende dersom en er presis på om oppgave er løst pr. 31.12.2018 eller ei. Men til dette må en konstatere at de arbeider som knyttes til målene er i prosess med planlagt aktivitet. Dette indikerer at vi er på rett vei.

En viktig årsak til manglende måloppnåelse er knyttet til vår kapasitet ift ønsket produksjon/forventninger og manglende beslutninger/prosesser utover vår styringsmulighet.

#### Drift, samarbeid og økonomi

Målene har en noe bedre måloppnåelse. Men her gjenstår et betydelig arbeid knyttet til kartlegging, analyser, eiendomsforvaltning og utvikling av ulike verktøy for vår virksomhet. Det har gjerne blitt slik at denne type arbeid blir satt noe til side når det er tilvarende stor aktivitet på plan- og utviklingsarbeid

#### Kolleger

Konkrete mål som delvis er oppnådd. Disse lider også delvis av mangel på kapasitet/prioritering.

#### Oppsummert

SU er fortsatt i en etableringsfase, noe som krever betydelig ressursbruk til utvikling av organisasjon/systemer – samtidig så vi har et stort ansvar for å drive frem prosesser til flere store og komplekse planer/prosjekt. Vi må ha høye ambisjoner for å svare på bystyrets bestilling gitt i vår eierstrategi og det økonomiske handlingsrom vi er gitt. Vi må videre være mere tydelig på prioriteringer av oppgaver og hvordan vi løser disse (ressursbruk, arbeide smartere, samarbeid andre kommunale enheter, detaljeringsgrad, hva er godt nok ...). En stor del av de oppgaver som vi ikke greide å levere på, videreføres til 2019 i den forståelse at de fortsatt er aktuelle og at de er i planlagt positiv prosess.

#### Forslag til vedtak

Styret tar fremlagte evaluering av måloppnåelse 2018 til orientering.

## 07.2019 Rapportering økonomi – foreløpig regnskapstall 2018

Kommuneloven regulerer innholdet i og behandling av foretakets årsregnskap og årsberetning. Det skal for hvert kalenderår utarbeides et årsregnskap og en årsberetning som avlegges innen henholdsvis 15. februar og 31.mars. Årsregnskapet og årsberetningen skal vedtas av bystyret senest 6 mnd etter at regnskapsåret er avsluttet. Bystyrets vedtak treffes på grunnlag av innstilling fra foretakets styre.

I samarbeid med revisjonen og regnskapsavdelingen er det utarbeidet en plan for revidering av årsregnskap 2018. Planen legger opp til at daglig leder oversender foreløpig årsregnskap 2018 til revisjonen (jf. styrets fullmakt gitt til daglig leder i sak 07.2018) med kopi til foretakets styre, innen den 15.02.2019.

Etter planen skal revidert årsregnskap 2018 for Stavanger utvikling KF oversendes til foretakets styre den 01.03.2019 og behandles i styremøte 08.03.2019 sammen med årsmelding.

I møtet vil det bli gitt en kort orientering om foreløpig regnskap per d.d.

### Forslag til vedtak

Styret i Stavanger utvikling KF tar saken til orientering. Revidert årsregnskap 2018, inkludert balanse, årsoppgjørnotat og årsmelding legges frem for styret den 08.03.2019.

## 08.2019 Mål 2019

Daglig leder viser til sak 6.2019 – Måloppnåelse 2018.

Våre mål må kunne knyttes til foretakets formål – *SU skal være et strategisk og effektivt verktøy for å realisere kommunens bolig- og utbyggingspolitikk.*

Likeså skal våre mål kunne adresseres under følgende 3 aktiviteter:

1. *Utvikle kommunens utbyggingsområder, strategiske byutviklingsprosjekt og andre utviklingseiendommer i foretakets portefølje.*
2. *Bidra til å legge til rette for overordnet infrastruktur i prioriterte områder – uavhengig av eierinteresser*
3. *Skaffe til veien egnede tomter for offentlige bygg og anlegg – kan gjøres gjennom strategiske kjøp eller på bestilling fra bystyret*

Daglig leder henviser for øvrig til foretakets Forretningsplan – vedtatt i styret den 12.05.2017.

Våre mål sier mye om våre fokusområder og prioriteringer.

I anledning av vår gjennomgang og evaluering av mål 2018, foreslås å videreføre de fleste av de mål som ikke ble innfridd, men som var i riktig prosess med planlagte aktiviteter. Et mindre antall mål utgår ettersom en ser at temaet er blitt uaktuelt og /eller at formulering ikke var tydelig nok.

Av nye mål vil daglig leder henviser til styrets drøfting av strategiske kjøp og grunnlag for slike. Daglig leder vil utarbeide en mere tydelig strategi for dette.

Likeså tar vi også innover oss behovet for å synliggjøre den økonomiske verdiskaping som vi greier å oppnå gjennom vårt utviklingsarbeid ved foretakets eiendommer – jfr diskusjon om økonomiske resultatmål.

Daglig leder vil videre understreke behovet for å få plass boligutviklingsprosjekter i samarbeid med andre – eksterne og Stavanger boligbygg KF. Her inngår det å utvikle nye boformer (unge, eldre) og boliger for målgrupper som bystyret har påpekt trenger hjelp for å etablere seg. Dette arbeidet krever koordinering og samarbeid med ulike aktører for å lykkes. Dette tema må prioriteres.

Ved drift og utvikling av SU må vi prioritere å få slutført arbeid med prosjektstyringssystemer og prosesser/rutiner for prosjektrapportering. Likeså gode rutiner for vurdering av nye oppgaver og prioritering/ressursbruk rundt slike.

Vi har også tydeliggjort at vi ønsker at det å flytte til nye lokaler skal gi positiv effekt på våre arbeidsrutiner.

Mål for 2019 fremgår av vedlegg 1.

#### Forslag til vedtak

Styret vedtar mål for 2019 som fremlagt.

### **09.2019 Forhandlingsutvalg – lokale lønnsforhandlinger**

I henhold til styreinstruks for Stavanger Utvikling KF pkt. 4.3, skal en «årlig nedsette et forhandlingsutvalg for lokale forhandlinger». Daglig leder fikk slik fullmakt for 2018. Styrets leder samrådes i disse. Forhandlinger følger den prosess som gjennomføres i Stavanger kommune. En vil tilrå at denne praksis videreføres.

Styret fastsetter daglig leders lønn.

#### Forslag til vedtak

Styret gir daglig leder fullmakt til å forestå lokale lønnsforhandlinger i 2019 i kap 5.1 og 5.2.

## **10.2019 Vålandstunet – godkjenning av kjøpekontrakt vedlegg**

### Bakgrunn

Stavanger utvikling KF arrangerte våren 2017 en prosjektkonkurranse med hensikt å få frem et forbildeprosjekt for seniorboliger på tomten for gamle Vålandstunet sykehjem. Vinneren av konkurransen ble Ineo Eiendom AS i samarbeid med Haga Grov Arkitekter og Smedsvig Landskapsarkitekter med prosjektet «Vålandstun Seniorboliger». Premien i konkurransen var en vederlagsfri opsjon i perioden frem til eiendommen var detaljregulert, dog ikke lenger enn ut 2019.

Opsjonsperioden avløses nå av kjøp og overtakelse av eiendommen. Denne sak gjelder formell godkjenning av kjøpekontrakt med Vålandstun AS (Ineo Eiendom).

### Om avtalen

Avtalen bygger på en standard kjøpskontrakt for eiendomssalg utenom megler. Som utgangspunkt er den derfor en balansert avtale som er kjent i bransjen. Ettersom flere av vilkårene er godtatt av Ineo Eiendom AS/ Vålandstun AS gjennom deltakelse i konkurransen, og senere nedfelt i opsjonsavtalen, har det ikke vært nødvendig å bruke tid på å forhandle om de overordnede linjene i avtalen.

- Eiendommen omfatter hele Vålandstunet sykehjem med tilhørende uteareal, gnr 56 bnr 1793, totalt ca 3,6 dekar.
- Prisen for eiendommen ble i prosjektkonkurransen satt til et forhåndsdefinert minimum på 21,8 millioner kroner og med en fastsatt beløpsjustering ut fra endelig utnyttelse i vedtatt detaljregulering. Total kjøpesum er 31 225 000 kroner, basert på et potensial på 4300 kvm BRA i plan 2660.
- Oppgjøret for eiendommen skal skje via oppgjørsadvokat.
- Overtakelse av eiendommen og oppgjør skal skje den 15. februar 2019.
- I avtalen er det lagt inn formuleringer om lojal utvikling av eiendommen i henhold til innlevert prosjektbeskrivelse, konkurransegrunnlag osv. Det bemerkes til dette at det har noen endringer i prosjektet underveis, noe som også er naturlig når prosjektet utvikles. Endringene er likevel ikke funnet vesentlige nok til at de utgjør et brudd på konkurranseforutsetningene. Driftskonseptet, samarbeidspartnere og arkitektur/ utforming er fortsatt slik som beskrevet i innlevert prosjektbeskrivelse. Ettersom dette er en konkurranseform som kan være aktuell flere steder vil daglig leder legge frem en evaluerende styresak om prosjektet og prosjektformen i løpet av første halvår 2019.

Gjennom styrets tidligere tilslutning til forutsetningene i prosjektkonkurransen, herunder valg av vinner og prosess i denne forbindelse, har daglig leder lagt til grunn å ha fullmakt til å selge eiendommen og inngå avtale.

Når avtalen nå likevel legges frem for styret til godkjenning så er dette fordi kjøpesummen etter detaljregulering er blitt høyere enn de 30 millioner som er innenfor daglig leders fullmakt i henhold til styreinstruksen.

Kjøpekontrakt for Vålandstun AS (uten tilhørende vedlegg) følger vedlagt.

#### Forslag til vedtak

Styret godkjenner kjøpekontrakt vedrørende salg av Vålandstunet. Daglig leder gis fullmakt til å ferdigstille og signere kjøpekontrakt med Vålandstun AS.

### **11.2019 Madla Revheim - strategi oppfølging HØP 2019-22 og forhandlinger**

#### HØP 2019-2022

I HØP 2019-22 ble det avsatt kr 50 mill til forskuttering av infrastruktur for 2019 og 2020. Det vil tidligst påløpe kostnader til infrastruktur i 2020. Daglig leder anbefaler at midlene for 2019 prioriteres til kjøp av areal til idrettshall og skole, og at det innledes forhandlinger med grunneierne.

Det gjøres oppmerksom på at tidspunkt for etablering av idrettshall og skole er noe usikkert. Opprinnelig meldte oppvekst behov for ny barneskole på Madla-Revheim, men de varsler nå at de i stedet vil prioritere ny barneskole på Sunde. Oppvekst mener regulert skoletomt på Madla-Revheim på sikt kan anvendes til ny Revheim ungdomsskole. Daglig leder mener SU uansett bør innløse deler av de offentlige arealene nå av hensyn til gjennomførbarheten av områdeplanen. Det gjelder særlig området som Boreal i dag besitter, og å unngå at Boreal kommer i en posisjon der det kan utvikle sitt område uten å bidra til ny infrastruktur.

#### Forhandlinger

Vi har som felles mål å ha fremforhandlet et avtaleutkast ila april 2019. Før forpliktende avtale med Hafsrby AS og Coop Eiendom Rogaland AS kan inngås, må de reguleringsmessige forhold og kostnader/finansieringsmodell foreligge. Når slik avtale foreligger, vil en få avklart de totale investeringer/forskotteringsbehov – og det som da måtte tilfalle Stavanger utvikling å håndtere.

Nytt kryss Madlaveien/Regimentsveien er koblet til som rekkefølgetiltak ved brukstillatelse for B2. Pr. dato er kostnaden for dette tiltaket ukjent i og med at reguleringsplanen ikke er vedtatt. Utbyggere har gitt tilsagn på 30-40 mnok. Krysset er ikke fullfinansiert.

Spørsmålet er om en kan inngå avtale for anleggsbidrag fra utbyggerne før en er kjent med den totale kostnad for kryssløsning. Og videre – grunnlaget for en sak til bystyret for å evt. be om utvidede rammer for forskottering/bidrag. Det er uansett presserende å få avklart planmessige og finansiering av krysset.



Daglig leder vil for øvrig gjøre oppmerksom på at et evt kommunalt bidrag til ny kryssløsning må dekkes inn av kommunens egenkapital og ikke gjennom lån.

#### Forslag til vedtak

Styret gir sin tilslutning til at forskutterte midler for 2019 kan anvendes til erverv av grunn til offentlige formål.

Før forpliktende avtale med Hafrsby AS og Coop Eiendom Rogaland AS kan inngås, må de reguleringsmessige forhold og kostnader/finansieringsmodell foreligge, derav avklaringer for krysset Madlaveien/Regimentsveien.

### **12.2019 Hillevåg – strategi for oppfølging av bystyrets vedtak om økte rammer**

Stavanger bystyre vedtok 12.12.2016 i sak 177/16 at det skal gjennomføres et områdeløft for Hillevåg i perioden 2017-2020. Dette ble fulgt opp med Plan for områdeløft i Hillevåg 2018-2020, som ble vedtatt av kommunalutvalget 04.12.2018.

Områdeløftet et virkemiddel for å bedre miljø, boforhold og levekår i sonene Saxamarka, Bekkefaret og Kvalaberg. Planen oppstiller tre innsatsområder med ulike tiltak; gode bo og nærmiljøer, medborgerskap og tilhørighet og barn og unges oppvekst.

Hillevåg har vært et av Stavanger utvikling sine prioriterte områder i 2018. I HØP 2019-2022 er Stavanger utvikling tildelt ytterligere 50 millioner kroner i 2019 og tilsvarende beløp i 2020. Dette muliggjør en enda sterkere satsing på området de neste årene.

Under følger en kort orientering om de tiltakene vi jobber med, herunder forslag til disponering av vår økonomiske ramme.

Daglig leder anbefaler at Stavanger utvikling i første omgang prioriterer området omfattet av kommunedelplan for Paradis - Hillevåg, med unntak av området nord for Strømsbroen, jf. vedlegg 1. Nordre del bygges ut av store aktører som Base, Bane Nor og K2, og har en enklere eiendomsstruktur. Grunneierne bør kunne utvikle området uten forskuttering av infrastruktur fra Stavanger utvikling.

Undergang i Sandvikveien

Ny undergang i Sandvikveien ved Kvalaberg skole er et viktig trafikksikkerhetstiltak som må gjennomføres/sikres gjennomført før ny bebyggelse tillates i området. Tiltaket er vist som nr. 6 i vedlegg 2. Kostnaden er estimert til 46 millioner, og hvorav 22 millioner finansieres gjennom Bypakken. Stavanger utvikling vil forskuttere mellomlegget på 24 millioner, forutsatt at utbyggerne i området forplikter seg til å betale sin andel etter hvert som de bygger ut. Prosjektering av anlegget pågår, og

antatt byggestart er januar 2020. Det forutsetter at vi har signerte avtaler i løpet av 2. kvartal.

#### Grunnerverv Havnevika

Havnevika i Paradis (Esso-tomten) skal opparbeides som friområde i forbindelse med framtidig utbygging av området. Tiltaket er vist som nr. 2 i vedlegg 2. Bane Nor er allerede i gang med å opparbeide første del av friområdet, da dette ligger som rekkefølgekrav til første utbyggingsetappe. Dette var bakgrunnen for at Bane Nor ervervet hele tomten av Esso.

Det er aktuelt for Stavanger utvikling å erverve resterende del fra Bane Nor (den del som ikke opparbeides nå), for deretter å sikre bidrag fra fremtidige utbyggingsprosjekter som har opparbeidelse av Havnevika som rekkefølgekrav. Dette lar seg gjennomføre ved at friområdet bygges ut etappevis. Tomteprisen er estimert til ca. 20 millioner kroner. Kjøp avventes til forurensninger i grunnen er avklart. Grunnervervet forventes gjennomført i 2019.

#### Øvrig grunnerverv

Vi vurderer fortløpende strategiske tomtekjøp for å sikre areal til framtidige kommunale utbyggingsbehov. Vi er bl.a. i dialog med grunneiere for å sikre arealer som grenser mot Kvalaberg skole. I følge Byutvikling er både barnehage og idrettshall aktuelle formål i dette området, og eiendommene i Flintegaten og omegn anses å være godt egnet til disse formålene, jf. vedlegg 3.

#### Oppsummering

Daglig leder anbefaler at Stavanger utvikling prioriterer ovennevnte tiltak i 2019. Innenfor gjeldende HØP-periode kan det bli aktuelt å forskuttere ytterligere infrastrukturtiltak dersom det viser seg at utviklingen i Hillevåg stopper opp som følge av manglende finansiering. Utgangspunktet må imidlertid være at utbyggerne selv tar ansvar for gjennomføring av reguleringsplanene.

#### Forslag til vedtak

Styret slutter seg til de prioriteringer som er redegjort for i vedlagt notat.

### **13.2019 Orientering prosjekt – Jåttåvågen2 og Nytorget**

I møtet vil det bli gitt en orientering om 2 dagsaktuelle prosjekter – Jåttåvågen2 og Nytorget.

Jåttåvågen2 – status planutvikling og partnersøk  
Nytorget – arkitektkonkurransse og videre oppfølging.

Til orientering så vil alle våre utviklingsprosjekter gjennomgås i styremøte den 08.03.2019 (jfr. årsplan for styret).

#### Forslag til vedtak

Styret tar orientering om Jåttåvågen2 og Nytorget til orientering.

### **14.2019 Eventuelt**

Stavanger 19.01.2019  
Hans Kjetil Aas  
daglig leder