

## Møteinnkalling

Gruppe: **Styremøte 6/19 – Stavanger utvikling KF**  
Møtested: **Bergelandsgaten 30 – selskapets lokaler**  
Møtedato/ -tid: **Fredag 13.09.2019, kl. 11.30 – 13.30**

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

Belma Covic (økonomi og adm)

Kopi til vara: Noor Mohamed Hussain, Frede Cappelen, Kari Raustein, Karl W. Sandvig,  
Sara Nustad Mauland, Grete Kvinnesland

Kopi : Leidulf Skjørestad

Dato: 09.09.2019

Sak nr.:		Sak	Tidsramme
54.2019	Godkjenning av innkalling og sakliste	B	
55.2019	Godkjenning av protokoll fra møte 23.08.2019	B	
56.2019	HMS	O	
57.2019	Tertial 31.08.2019	B	
58.2019	Status prosjekter	O	
59.2019	Eventuelt		

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

09.09.2019  
John Peter Hernes  
Styreleder

Hans Kjetil Aas  
daglig leder

**54.2018 Godkjenning av innkalling og saksliste**

Forslag til vedtak

Innkalling styremøte 13.09.2019 godkjennes

**55.2018 Godkjenning av protokoll fra møte 23.08.2019**

*Vedlegg*

Forslag til vedtak

Protokoll fra møte 23.08.2019 godkjennes

**56.2018 HMS**

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

Forslag til vedtak

HMS rapport tas til orientering.

**57.2018 Tertial 31.08.2019**

*Vedlegg*

Regnskapsanalyse ved utgangen av august viser ikke nevneverdige avvik mellom budsjett og regnskap, utenom følgende forhold.

Det ble nylig foretatt en korrigerende av åpningsbalanse mellom kommunen og foretaket knyttet til Vålandstunet eiendommen. Eiendommen er solgt i år og korrigeringen utløser et behov for budsjettøkning av varekostnad i størrelsesorden kr 3,8 mill.

I løpet av året hadde foretaket fokus på inntektsøkning og har i den forbindelse tatt en gjennomgang av leiekontrakter og eiendommer med inntektspotensial. Gjennomgangen viste at inntektsbudsjett kan økes med kr 4,7 mill.

Foretakets egenkapital består i all hovedsak av varelager som omfatter utviklings-eiendommer og arealer, som ikke lett kan omgjøres til kontanter- samtidig som en del av disse arealene er forbeholdt til kommunal utbygging. Både foretaket og revisjon har påpekt behov for å styrke likviditeten uten å ta opp nye lån. For å kunne dekke sine forutsatte og uforutsatte økonomiske forpliktelser bør foretaket ha en viss likvid beholdning siden inn- og utbetalinger vanligvis ikke kommer på samme tidspunkt.

Over halvparten av foretakets leieinntekter er knyttet til eiendommer i Jåttåvågen og vil opphøre ved eiendomssalg.

Årets vedtatt brutto investeringsutgifter utgjør kr 172 mill. Det foreslås å redusere investeringsnivå til kr 141,5 mill., hvorav kr 28,5 mill. skyldes kostnadsforskyving av investeringsutgifter mellom budsjettårene og kr 2 mill. er knyttet til midler avsatt til bygging av seniorboliger. I henhold til vedtatt Plan for omsorgsbygg 2019-2034 skal disse realiseres av private aktører. På finansieringssiden foreslås det å justere budsjetterte refusjoner med kr 28,5 mill. og låneopptak med kr 2 mill.

Styret i Stavanger utvikling KF tar tertialrapportering per 31.08.2019 til orientering og fatter følgende vedtak:

1. Brutto investeringsutgifter nedjusteres til kr 141,5 mill. og låneramme til finansiering av investeringer nedjusteres til kr 135 mill.
2. Budsjettjusteringer i henhold til tabell 1 og 2 godkjennes.

#### **58.2018 Status prosjekter**

*Vedlegg 2*

Daglig leder vil orientere om status i sentrale prosjekter. Jåttåvågen2 vil særlig bli redegjort for. Prosjektoversikt følger vedlagt, likeså status Teknikken – notat datert 03.09.2019.

#### Forslag til vedtak

Styret tar fremlagte prosjektstatus til orientering.

#### **59.2019 Eventuelt**

Stavanger 09.09.2019

Hans Kjetil Aas

daglig leder

# Protokoll

Gruppe: **Styremøte 23/2019 – Stavanger utvikling KF**  
Møtested: **Bergelandsgaten 30 - foretakets lokaler**  
Møtedato/ -tid: **Fredag 23.08.2019, kl. 09.00 – 10.00**

Til stede: John Peter Hernes, Kari Nessa Nordtun, Karl W. Sandvig, Paal Kloster,  
Anders Lea, Per A. Thorbjørnsen

KNN ble permittert kl. 09.50 og var ikke til stede under behandling/orientering om Status forhandlinger Jåttåvågen2 og samarbeidsavtale SRH IKS-sak 52.

Fra administrasjonen:

Grete Kvinnesland (fungerende daglig leder) og Belma Covic, (leder økonomi og adm), Ørjan Berven (sak 52) og Per Mane Pedersen (sak 52)

Kopi til: Eli Aga, Frede Cappelen, Kari Raustein, Sara Nustad Mauland, Grete Kvinnesland

DATO 23.08.2019

## **48.2019 Godkjenning av innkalling og saksliste**

### Vedtak

Innkalling styremøte 23.08.2019 godkjennes

## **49.2019 Godkjenning av protokoll møte 14.06.2019**

### Vedtak

Protokoll fra møte 14.06.2019 godkjennes

## **50.2019 HMS**

### Vedtak

HMS rapport tas til orientering.

## **51.2019 Årsbudsjett 2020 og Handlings- og økonomiplan 2020-2023**

### *Budsjettforslag vedlagt*

### Forslag til vedtak

Styret vedtar forslag til Årsbudsjett 2020 og Handlings- og økonomiplan for 2020-2023 for Stavanger utvikling KF jf. tabell 1 og 2.

Styret ber om at prinsipielle problemstillinger rundt renter, utbytte og tilskudd løftes opp og avklares i forbindelse med handlings- og økonomiplan 2020-2023.

**52.2019 Status forhandlinger**

Det ble gitt en kort orientering om saker som er under forhandling:

- Jåttåvågen2, Madla Revheim, Hillevåg, og Samarbeidsavtale SRH IKS

Sakene er unntatt offentlighet - §§ 23 1. ledd og 14

**53.2019 Eventuelt**

Sak angående SUs eiendommer sør for Skattens Hus (med bl.a. sveitservillaen), felt E10 og E 12 i kommunedelplan for Stavanger sentrum, ble diskutert. Eiendommen skal nå reguleres for bl.a. å konkretisere løsning for atkomst til Paradis.

Stavanger boligbygg har ønsket en mulighetsstudie om rusinstitusjon etter modell fra Trondheim innenfor tomten. I bystyrebehandlingen 17.06.2019 av ruspolitisk handlingsplan ble forslag om dette nedstemt. Stavanger utvikling ønsker at styre gir tilbakemelding om hvordan foretaket skal forholde seg i saken.

Vedtak

Styret ba SU om å følge opp kdp-sentrum føringer for eiendommen og forholde seg til de arealformålene som ligger i denne, i reguleringen av eiendommene.

Stavanger 23.08.2019

.....  
John Peter Hernes

.....  
Kari Nessa Nordtun

.....  
Björg Tysdal Moe

.....  
Per A. Thorbjørnsen

.....  
Paal Kloster

.....  
Anders Lea

.....  
Hans Kjetil Aas  
daglig leder





Stavanger utvikling KF  
TERTIAL 31.08.2019

### **Sammendrag og forslag til vedtak**

Stavanger utvikling KF legger med dette fram tertialrapport per 31.08.2019. Regnskapsanalyse ved utgangen av august viser ikke nevneverdige avvik mellom budsjett og regnskap, utenom følgende forhold.

Det ble nylig foretatt en korrigerende av åpningsbalanse mellom kommunen og foretaket knyttet til Vålandstunet eiendommen. Eiendommen er solgt i år og korrigeringen utløser et behov for budsjettøkning av varekostnad i størrelsesorden kr 3,8 mill.

I løpet av året hadde foretaket fokus på inntektsøkning og har i den forbindelse tatt en gjennomgang av leiekontrakter og eiendommer med inntektspotensial. Gjennomgangen viste at inntektsbudsjett kan økes med kr 4,7 mill.

Foretakets egenkapital består i all hovedsak av varelager som omfatter utviklings- eiendommer og arealer, som ikke lett kan omgjøres til kontanter- samtidig som en del av disse arealene er forbeholdt til kommunal utbygging. Både foretaket og revisjon har påpekt behov for å styrke likviditeten uten å ta opp nye lån. For å kunne dekke sine forutsatte og uforutsatte økonomiske forpliktelser bør foretaket ha en viss likvid beholdning siden inn- og utbetalinger vanligvis ikke kommer på samme tidspunkt.

Over halvparten av foretakets leieinntekter er knyttet til eiendommer i Jåttåvågen og vil opphøre ved eiendomssalg.

Årets vedtatt brutto investeringsutgifter utgjør kr 172 mill. Det foreslås å redusere investeringsnivå til kr 141,5 mill., hvorav kr 28,5 mill. skyldes kostnadsforskyving av investeringsutgifter mellom budsjettårene og kr 2 mill. er knyttet til midler avsatt til bygging av seniorboliger. I henhold til vedtatt Plan for omsorgsbygg 2019-2034 skal disse realiseres av private aktører. På finansieringssiden foreslås det å justere budsjetterte refusjoner med kr 28,5 mill. og låneopptak med kr 2 mill.

Styret i Stavanger utvikling KF tar tertialrapportering per 31.08.2019 til orientering og fatter følgende vedtak:

1. Brutto investeringsutgifter nedjusteres til kr 141,5 mill. og låneramme til finansiering av investeringer nedjusteres til kr 135 mill.
2. Budsjettjusteringer i henhold til tabell 1 og 2 godkjennes.

### **Investeringsportefølje**

Årets brutto investeringsutgifter utgjør kr 172 mill. og er relatert til tilrettelegging av overordnet infrastruktur, område- og eiendomsutvikling, samt strategiske kjøp. Midlene er fordelt på de enkelte prosjektene som foretaket realiserer innenfor denne rammen. I 2019 gjelder dette utbygging av overordnet infrastruktur i områdene Jåttåvågen og Atlanteren, eiendomsutvikling ved Lagårdsveien og sentrallagertomt på Forus, erverv av friområde Hamnevika (Esso-tomt), gjennomføring av trafiksikkerhetsprosjekt (undergang mm) i Hillevåg/Sandvikveien, prosjektkonkurranse for Teknikken tomten, utvikling av Nytorget, samt strategiske kjøp.

I løpet av året er det kjøpt eiendommer i Telegrafdirektør Heftyes vei, Bergelandsgata, andel av sentrallagertomt på Forus, samt aksjer i Stokkavik AS eiendom.



I foretakets gjeldende budsjett er det avsatt midler til utbygging av boliger for eldre til en kostnadsramme på kr 200 mill., hvorav kr 2 mill. er innarbeidet i år. Bystyret behandlet i sak 69/19 Plan for omsorgsbygg 2019-2034 og vedtok at kommunen må aktivt bruke reguleringsplaner og bestemmelser for å stimulere bygging av seniorboliger, og at gjennom avtaler med utbyggerne må en ivareta både kommunens behov og lønnsomhet for utbyggere. I tråd med dette foreslås det at utbygging av boliger for eldre tas ut av foretakets investeringsportefølje og realiseres iht bystyrets vedtak i sak 69/19. Budsjettet foreslås nedjustert med kr 2 mill. med tilsvarende reduksjon av låneramme.

En gjennomgang av prosjektene antyder en kostnadsforskyving av investeringsutgifter mellom budsjettårene i størrelsesorden på kr 28,5 mill., med tilsvarende forskyving av refusjoner. Budsjettjustering foreslås i denne saken.

I sitt arbeid legger styret til grunn det handlingsromm bystyret har gitt Stavanger utvikling KF gjennom en samlet ramme på kr 500 mill. over en 4-års periode. Dette vil være nødvendig for foretakets handlinger og arbeid med langsiktige investeringer.

Tall i hele 1 000

Investeringsportefølje	Budsjett 2019	Forslag til budsjett- endring
<b>Brutto investeringsutgifter</b>	<b>172 000</b>	<b>-30 500</b>
Refusjoner	-35 000	28 500
<b>Årets finansieringsbehov</b>	<b>137 000</b>	<b>-2 000</b>
<b>Finnansieres slik:</b>		
<b>Låneopptak</b>	<b>137 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Udekket</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Tabell 1 – Investeringsbudsjett

### Særbudsjett

En regnskapsanalyse ved utgangen av august indikerer ikke nevneverdige avvik mellom regnskap og budsjett utenom forhold som omtales under.

Vålandstunet eiendommen ble solgt i år. I etterkant av salget ble det i kommunens balanse avdekket en andel av eiendommen i størrelsesorden på kr 3,8 mill. som ved en inkurie ikke ble overført til foretaket. Dette er nå korrigert og utløser behov for tilsvarende økning av budsjett.

På inntektssiden ble det foretatt en gjennomgang av leiekontrakter, og eiendommer med inntekspotensial. Det ble inngått nye leieavtaler både på eksisterende ny ervervet eiendommer. Gjennomgangen viste at årets budsjett kan oppjusteres til kr 10 mill. Dette er en økning på kr 4,7 mill. i forhold til eksisterende budsjett. Den største inntektsøkning er relatert til arealer i Jåttåvågen, men også parkering i Lagårdsveien og Teknikken, leieforhold i Bergsagelveien ol. Leie av eiendommer i Jåttåvågen utgjør over halvparten av foretakets samlede leieinntekter, som vil opphøre ved eiendomssalg.

Det pågår for tiden prosess for å hente inn partner for utvikling av kommunens eiendommer i Jåttåvågen Fase 2 gjennom salg av aksjer i eiendomsselskap. Kommunens eiendommer vil ved inngåelse av kontrakt bli overført til et eiendomsselskap som skal eies 50/50 av oss og privat partner. Det tas sikte på kontraktinngåelse i 2019. Det vil ved en slik transaksjon oppstå en regnskapsmessig gevinst, foreløpig av ukjent størrelse. Den regnskapsmessige gevinst gir ikke likviditetsmessig betydning for regnskap / budsjett 2019 eller 2020 da det i innledende fase vil bli betalt bare et

mindre beløp for aksjene. Dette beløpet skal benyttes til finansiering av våre forpliktelser i samarbeidet herunder vår andel kostnader opparbeidelse av infrastruktur.

I tillegg til overnevnte momenter er det på det nåværende tidspunktet vanskelig å anslå hvor stor andel av årets lønnskostnader vil bli periodisert. Medgått tid på prosjekter som tilfredsstiller kriterier som investeringsprosjekter gir grunnlag for periodisering av lønnskostnader.

Tall i hele 1 000

Særbudsjett	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Forslag til budsjett- endring
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	-31 345	-31 200	
Leieinntekter	-5 056	-5 300	-4 700
Refusjoner/andre inntekter	-2 944		
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>-36 401</b>	<b>-36 500</b>	<b>-4 700</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad	4 227	500	3 800
Lønnskostnad	4 020	11 300	
Aktivering av lønnskostnader	-4	-3 000	
Driftskostnader	5 552	7 900	
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>13 795</b>	<b>16 700</b>	<b>3 800</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-22 606</b>	<b>-19 800</b>	<b>-900</b>
<b>Finnansinntekter og kostnader</b>			
Renteinntekter			
Rentekostnader		11 200	
Aktiverte renter		-8 900	
<b>Sum netto finanstransposter</b>	<b>-</b>	<b>2 300</b>	
<b>Ordinært resultat</b>	<b>-22 606</b>	<b>-17 500</b>	<b>-900</b>
Overføringer annen egenkapital (disposisjonsfond)		14 500	900
Utbytte		3 000	
<b>Årsresultat</b>	<b>-22 606</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Tabell 2- Særbudsjett

Stavanger 09.09.2019  
Hans Kjetil Aas  
daglig leder



# STAVANGER UTVIKLING

UTVIKLINGSPROSJEKTER - STATUS – STYREMØTE 13.09.2019

# JÅTTÅVÅGEN2

## PÅGÅENDE AKTIVITET

- **Søkeprosess fremtidig(e) partner(e) v/ Hadrian**  
Bindende budrunde med forhandlinger sept./november
- **Oppdatering av områdereguleringsplan** – forslag til planendring – Høring til 4.10. – forventer KBU november
- Forbereder justering av overordnet va- og landskapsplan, i henhold til foreslått planendring.
- Prosjektering av vei, vann- og avløpsanlegg og fjernvarme-/ fjernkjøleanlegg (delstrekninger)
- Oppfølging av drift og utleie av arealer og bygg
- Forbereder avtaleforhandlinger vedr. Øgreid's tomt



## PROSJEKTBEKRIVELSE

- Utvikling av Jåttåvågen 2, det største og mest sentrale byomformingsområde for SU.
- Landområdet til SU er ca.300 dekar, 205 000m<sup>2</sup> BRA, derav ca. 1600 bolig og ca. 75.000 m<sup>2</sup> BRA kontor, offentlige formål, evt. andre program



# MADLA REVHEIM

## PÅGÅENDE AKTIVITET

- Forhandling om samarbeidsavtale for gjennomføring infrastruktur
- Plan for trinnvis utbygging (skal godkjennes av SK)
- Rundkjøring MR – finansiering mangler
- Detaljregulering felt B1 og S (Coop) og B2 (Hafrsby)



## PROSJEKTBEKRIVELSE

- Områdereguleringsplan - 750 dekar
- 4000 boliger + næring, ny barneskole, barnehager, sykehjem og nye idrettsanlegg.
- SU eier ca. 30 daa utbyggingsareal (200-250 boenheter)
- SK eier ca. 100 daa (internasjonale skole / idrettsanlegg).
- Overordnet infrastruktur – omfattende kostnader – 1 mrd.
- Oppstart infrastruktur i 2020
- Arbeidsfellesskap – ledes av SU

# ATLANTEREN

## PÅGÅENDE AKTIVITET

- Prosjektering 1. etappe
- Utarbeidelse av landskapsplan
- Pilotprosjekt Grønn By – utearealer



## PROSJEKTBEKRIVELSE

- Nytt boligområde mellom Husabøryggen og Hundvåg ring.
- Områdeplanen legger til rette for ca. 880 boliger, sykehjem, barnehage og utvidelse av Skeie skole
- Foretaket eier areal tilsvarende ca. 450 boliger.
- Oppstart infrastruktur 2020
- Innflytting tidligst 2020.
- Samarbeidsavtale inngått med Østerhus Gruppen



# HILLEVÅG - PARADIS

## PÅGÅENDE AKTIVITET

### Undergang i Sandvikveien

- Intensjonsavtale med den enkelte grunneier/bidragster – er ferdigforhandlet.
- Utarbeidelse av detaljplaner for «Felleskjøpveien» pågår (veien er et rekkefølgekrav til undergangen).
- Utarbeidelse av oppdaterte kalkyler for undergangen og «Felleskjøpveien».

### Friområde i Hamnevika

- Arbeider med kalkyler for opparbeidelse av friområde
- Forbereder forhandlinger med Bane Nord Eiendom om kjøp av eiendommen (Esso tomta).

### Tomtekjøp Skatehall



## PROSJEKTBEKRIVELSE

- SU inngår intensjonsavtaler og forskotterer tiltakene.
- Undergang - kalkyle 45 mnok, delfinansiert Bypakke 22 mnok
- Undergang mm Sandvikveien – antatt byggestart vinter 2020

# ULLANDHAUG

## PÅGÅENDE AKTIVITET

- Etablert faste koordineringsmøter med RFK for de felles eide arealene med formål - avklare og koordinere offentlige behov og utvikling for området
- Prosess med rådmann for å formalisere SU sin rolle og mandat gjennom en politisk sak.
- Avventer resultat fra forprosjekt Ullandhaug 2023



## PROSJEKTBEKRIVELSE

- SU er gitt oppgave å ivareta SK interesser som grunneier i området – 15% andel av arealer i fellesskap med RFK, Sandnes og Sola. Total 72 da
- SU egne utviklingseiendommer utgjør – ca 8 da



# NYTORGET

## PÅGÅENDE AKTIVITET

- Forankring av resultatet arkitektkonkurransen, videre prosess og premisser for videre arbeid i kommunen (bl.a. Park og Vei) – kommunalutvalg 11.06 og videre
- Utarbeide mulighetsstudier/konsept for C11 (sammen med Entra) og BS1 som skal legges til grunn for reguleringen og lokalisering UF med M- 2019
- Rehabilitering av Jugendmuren – avklaringer Kulturavdelingen og Smartby kontoret og forankring av videre prosess i kommunen: rehabiliteringen blir del av et første trinn i opparbeidelse av Nytorget som Park og Vei forberede (strakstiltak og midlertidig tiltak)
- Forvaltning av bygningsmasse.



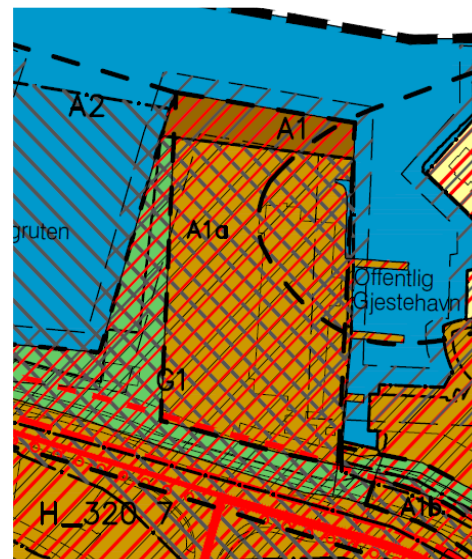
## PROSJEKTBEKRIVELSE

- Utvikling av våre eiendommer ved plan og fremtidige byggeprosjekt
- Lokalisering av Ungdom og Fritid med Metropolis på C11 eller BS1
- Utvikling av C11 i samarbeid Entra AS
- Rehabilitering av Jugendmuren i samarbeid med kommunen
- Drift og forvaltning av bygningsmasse

# RETTSBYGNING

## PÅGÅENDE AKTIVITET

- KS1 – regjeringsbeslutning  
Konseptvalg for fremtidig tinghusløsning utsatt i inntil 5 år.
- Forhandlinger mellom SRH/SU og Statsbygg  
Opsjonsavtale inngås medio 2019
- Planprogram for Østre havn – kontroll på kostnader og verdier.
- Planprogram kan gjennomføres i samarbeid mellom planavdeling og SU/SRH – positivt!
- Miljø og geotekniske grunnundersøkelser er gjennomført
- Samarbeidsavtale SU/SRH – enige. Politisk behandling 30.09.2019.



## PROSJEKTBESKRIVELSE

- SU er gitt koordinerende rolle for tilrettelegging for ny rettsbygning på Bekhuskaien.  
(jf. ansvar om å skaffe areal til offentlige behov)



# SENTRALLAGERTOMT

## PÅGÅENDE AKTIVITET

- Dialog Smartbykontoret, Næringssjef og Forus Næringspark om videre utvikling av Forus LAB og Sentrallagertomt - utarbeider felles konsept
- Dialog Renovasjonen IKS om relokalisering
- Arbeid med relokalisering av VA til Åsen
- Drøftinger med Stavanger eiendom vedr. bruk av lokaler VA



## PROSJEKTBEKRIVELSE

- Omdanning av arealkrevende virksomhet midt på Forus til ny og mer arealintensiv bruk.
- Ca 42 daa.
- Forslag i IKDP Forus om «innovasjonshub».

# STAVANGER FORUM TOMTEN

## PÅGÅENDE AKTIVITET

- «Et steg tilbake» - Eiendommen prioriteres ikke frem til prosess med nytt Idrett og Kongressenter KF er avklart.
- Lager en interessentanalyse - har samtaler med sentrale aktører i området.
- Avklare, eventuelt utvide, formål
- Dialog med aktører i området
- Avventer videre arbeid jfr nytt KF



## PROSJEKTBEKRIVELSE

- Tomt 1300 m<sup>2</sup>.
- Regulert – næring (forretning, kontor, tjenesteyting)
- Utviklet som kombinasjonsbygg (idrett, næring og off. formål.)

# VÅLANDSTUNET

## PÅGÅENDE AKTIVITET

- Salgskontrakt inngått 15.2.2019
- Prosjektet er lagt ut for salg
- Evaluering av prosjektet i styremøte 14.06.2019



## PROSJEKTBEKRIVELSE

- Stavanger utvikling benyttet eierrådighet og arrangerte prosjektkonkurranse i forkant av tomtesalg
- Mål: Utvikling av et nyskapende seniorprosjekt
- Vinnere av prosjektkonkurransen, nå utbygger og eier- Ineo Eiendom, Haga & Grov arkitekter
- 38 leiligheter
- Planlagt innflytting 2020
- Mottatt ENOVA-støtte for innovative energikonsept



# LAGÅRDSVEIEN - BRANNSTASJON

## PÅGÅENDE AKTIVITET

- Forenklet mulighetsstudie er gjennomført.
- Potensiale på opp mot 14 000 m<sup>2</sup> på tomten.
- Mulig eiendom for samarbeidsprosjekt
- Vern av garasjehallene er etter dialog med KDP-S tatt ut
- SU jobber mot Politiet for å bli foretrukket ved utvidelse



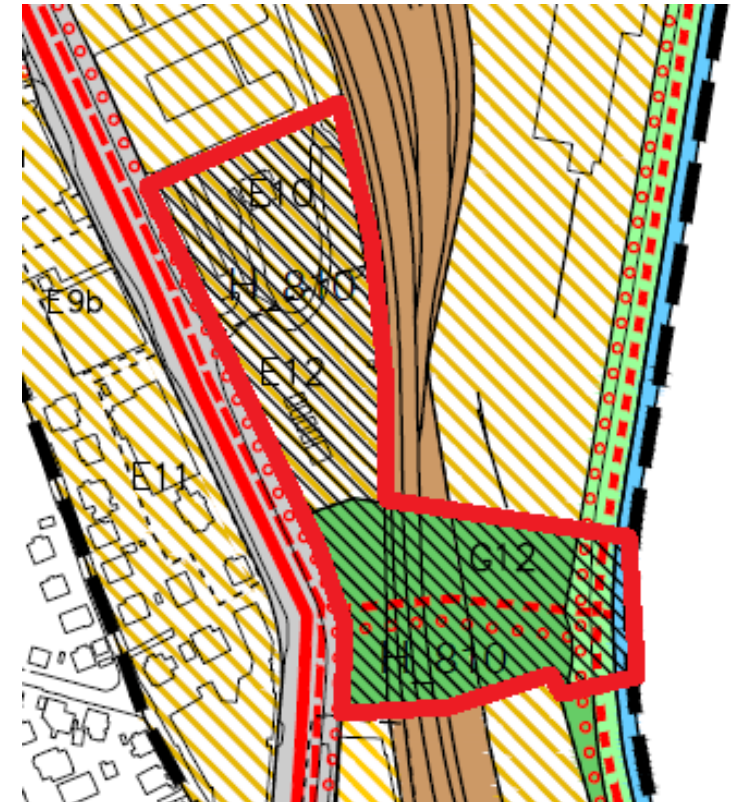
## PROSJEKTBEKRIVELSE

- Sentralt næringsområde
- En del av sentrum
- Mulig med større kontorbygg (10 000m<sup>2</sup>+) )
- Antatt potensiale på i overkant av 30 000m<sup>2</sup> på egne eiendommer

# LAGÅRDSVEIEN – E10 OG E12

## PÅGÅENDE AKTIVITET

- E10 og E12 er svært sentrale utviklingseiendommer i Lagårdsveien
- Bussveien/adkomst til Paradis må avklares og er en betydelig begrensning for eiendommene pt.
- SU får ansvar for å utarbeide reguleringsplan for plassering av kryss/overgang til Paradis – flere utfordringer, men har styring med valgte løsninger.
- SU er i gang med forberedelser til planforslag for å optimaliserer rammevilkår for utvikling.
- Adkomst fra FV. 44 må flyttes internt på området
- Sveitservilla på felt E10 må flyttes internt på området.



## PROSJEKTBEKRIVELSE

- Sentralt næringsområde
- En del av sentrum
- Mulig med større kontorbygg (10 000m<sup>2</sup>+) )
- Antatt potensiale på i overkant av 30 000m<sup>2</sup> på egne eiendommer

# TEKNIKKEN

## PÅGÅENDE AKTIVITET

- Avklaringer av programmering for eiendommen:
  - barnehage – barneskole – nye boligformer?
- Egnethetsanalyse inkl. tilstandsvurdering av eksisterende bygg (1963) v/konsulent levert mars 2019

*Konklusjon: bygg i dårlig byggeteknisk stand, uegnet teknisk, økonomisk og praktisk - uansett formål.*

*Mest hensiktsmessig med barnehage på nordre del og boliger på resten (jf. bystyrevedtak om nye boformer). Saksbehandlere ved byutvikling ønsker skoleformål ytterligere utredet her.*
- Forslag til kommuneplan med hensynssone på Teknikken og krav om helhetlig plan sammen med hele sykehusområde, avklart. Kan detaljregulere for barnehage.



## PROSJEKTBESKRIVELSE

Mål: Utnytte denne sentrale, attraktive tomten med høy arealutnyttelse og verdiskaping så snart som mulig

- 18 daa - regulert til offentlig formål, skole
- Forslag til kommuneplan åpner nå for flere arealformål



# MOSVANGEN/MOSHEIM

## PÅGÅENDE AKTIVITET

- Avklaring av programmering ifb oppfølging HØP
  - Aktuelt behov (KUB) er barnehage (behov når barnehage legges ned i Bekkefaret). Minimum plass til en 6 avd. barnehage.
- Forslag om å overføre eiendommen tilbake til kommunen for å utvikle BT2 til kommunal barnehage med friluft- og idrettsprofil (i Mosvannsparken og ved Gamlingen)
- Festeavtale med IMI avsluttet (Stavanger vandrehjem)
  - inngått ny kortsiktig (3 år) leiekontrakt for del av BT1
- Løpende kontakt med boligforetak om bruk eksisterende boligbygg (som er regulert vekk)



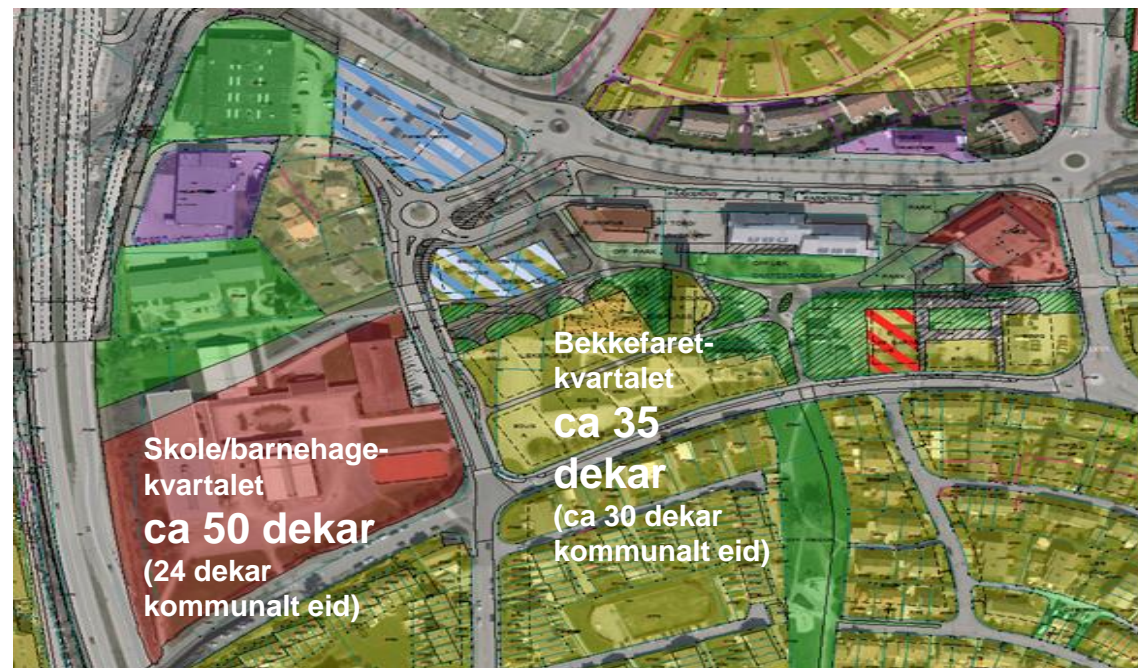
## PROSJEKTBEKRIVELSE

- Ny reguleringsplan 2478, formål: studentboliger, sykehjem, barnehage
- Byggeområder: BT1 (Studentboliger SIS + hybelhus, IMI) og BT2 (Mosheim + barnehage).
- BT2 er det mest aktuelle utviklingseiendommen på ca. 4200 m<sup>2</sup>, BYA 40 %, dvs. byggeareal på 1680 m<sup>2</sup> i maks 4 etasjer.

# BEKKEFARET

## PÅGÅENDE AKTIVITET

- Oppfølging HØP og forankre forslag om å utvikle våre eiendommer som boligområde (jf. nye boligformer)
- Initiert samarbeid med boligforetaket
- Inngår i «pakke» med boligeiendommer – initiere samarbeid med boligbyggelag/private utbyggere - prosjektkonkurranser, felles selskap, krav ved salg i 2019
  
- Byutvikling har etter det vi forstår startet arbeid med en områderegulering for området uten at foretaket er kontaktet.



## PROSJEKTBESKRIVELSE

- Regulert til i hovedsak bolig i plan 1810, ca. 170-180 boliger.
- Boligområde som kan benyttes for nye boligformer jf. HØP-vedtak (s. 50). Ca 200 barnehageplasser legges ned her og disse må erstattes. Kan kvartalet som allerede har kirke, bydelshus og nærings/forretning utvikles som et nyskapende boligområde?
- Samarbeidsprosjekt med boligforetaket + boligbyggelag/private boligutbyggere





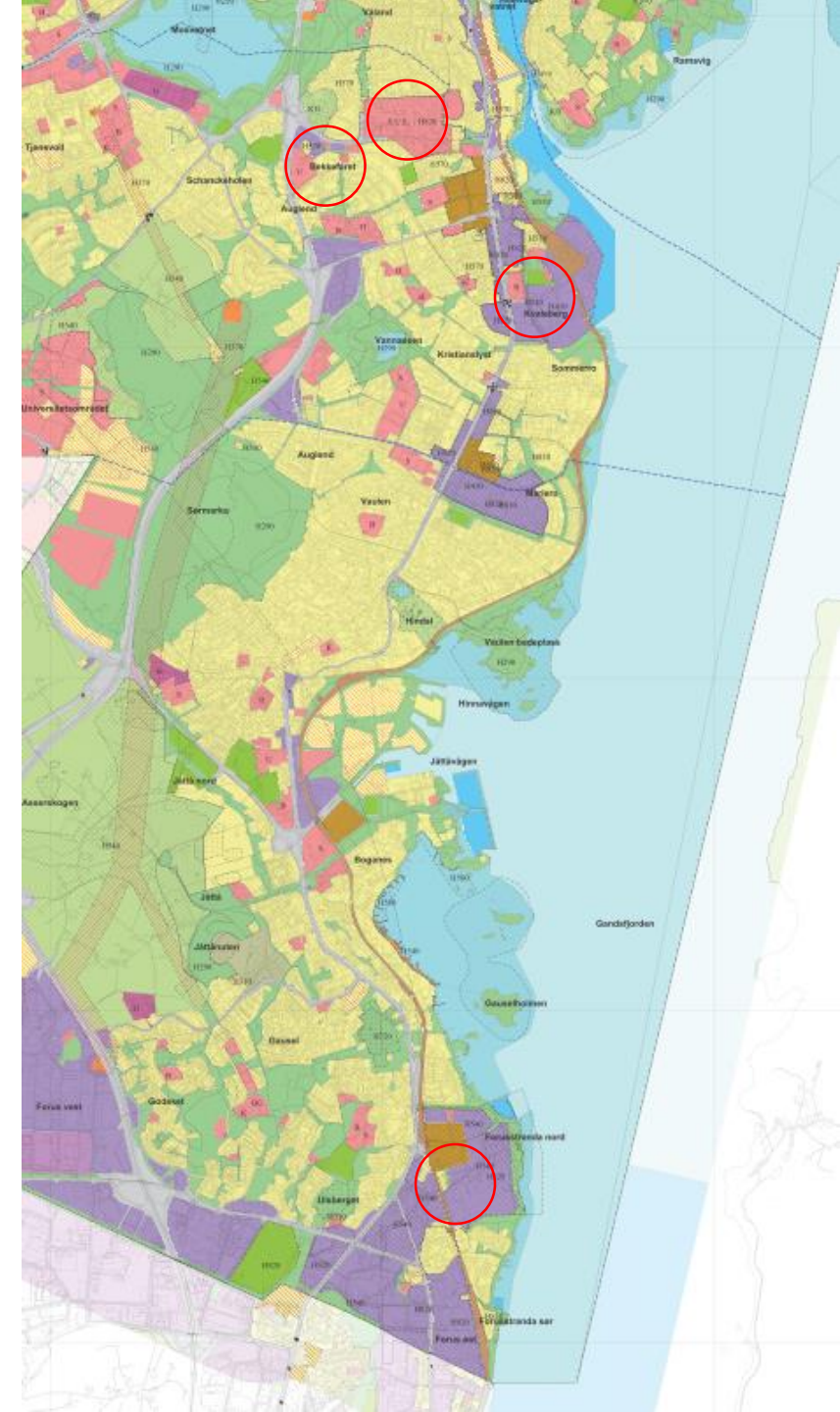
# ANDRE PÅGÅENDE PROSESSER

- Stavangerregionen havn IKS - samarbeidsavtale
- Kommunedelplan Sentrum – planprogram Østre Havn
- Brannstasjon Lervig - grunnerv
- Akuttmedisinsk senter – ny lokalisering
- Maggie`s Ullandhaug – opsjonsavtale/lokalisering
- Mariero – tomt ny barneskole
- Nye Stavanger – Vikevåg + eiendommer
- Grønn By prosjekter
  - pilotprosjekt utearealer Atlanteren
  - båndbyen
- Områdereguleringsplaner



# OMRÅDEREGULERINGSPLANER

- Forus Øst
- Bekkefaret
- Hillevåg
- Våland – sykehustomt



# Notat

**Til:** Styret  
**Fra:** Grete Kvinnesland  
**Kopi:** Hans Kjetil Aas

**Dato:** 03.09.19

## Teknikkentomten - status

### 1. Innledning

Viser til styremøte 23.08.2019 der Teknikken ble trukket frem ifm HØP 2020-2023. Denne saken redegjør kort om status i utviklingen av Teknikkentomten.

Sist styret fikk en orientering om Teknikkenprosjektet, var i forbindelse med den generelle prosjektgjennomgangen i styremøte 14.06.2019. Her sto følgende:

#### **PÅGÅENDE AKTIVITET**

- *Avklaringer av programmering for eiendommen:  
- barnehage – barneskole – nye boligformer?*
- *Egnethetsanalyse inkl. tilstandsvurdering av eksisterende bygg (1963) v/konsulent levert mars 2019*
  - *Konklusjon: bygg i dårlig byggeteknisk stand, uegnet teknisk, økonomisk og praktisk - uansett formål.  
Mest hensiktsmessig med barnehage på nordre del og boliger på resten (jf. bystyrevedtak om nye boformer). Saksbehandlere ved byutvikling ønsker skoleformål ytterligere utredet her.*
- *Forslag til kommuneplan med hensynssone på Teknikken og krav om helhetlig plan sammen med hele sykehusområde, avklart. Kan detaljregulere for barnehage.*

#### **PROSJEKTBEKRIVELSE**

*Mål: Utnytte denne sentrale, attraktive tomten med høy arealutnyttelse og verdiskaping så snart som mulig*

- *18 daa - regulert til offentlig formål, skole*
- *Forslag til kommuneplan åpner nå for flere arealformål*

## 2. Status pr.05.09.2019

### Barnehage

Det er avholdt oppstartsmøte for detaljregulering av en 10 avd. kommunal barnehage på Teknikkentomten. Stavanger eiendom er forslagsstiller. SU er med som grunneier og for å sikre en helhetlig løsning for hele tomten. SU vil samarbeide om utredninger som omhandler hele tomten, slik som transport, støy, grøntdrag, miljø mv. Derfor er det formålstjenlig å varsle hele planområdet. Det legges opp til en to-delt prosess – fase 1: detaljregulering for barnehage (ca 7 dekar) og fase 2: detaljregulering for boligdelen (ca 11 dekar).

Arealbruken for den del av tomten som ikke disponeres til barnehage er avklart administrativt og gjennom forslag til ny kommuneplan arealdelen (boligutvikling, jf. bystyrets vedtak om å tilrettelegge for nye boformer/boligkonsepter).

### Teknikken og boliger - et pilotprosjekt

Gjennom Teknikkenprosjektet følger SU opp foretakets hovedansvarsområder om å tilrettelegg for kommunale utbyggingsbehov og boliger. Likeså styrets vedtak i møte den:

Sak 41.2019 Vålandstunet – evaluering

*Styret ønsker at Stavanger utvikling skal arbeide videre med nytenkning og tilrettelegging for seniorboliger, hvor sosial boligbygging og mixed housing i større grad blir hensyntatt. For øvrig tar styret saken til orientering.*

Sak 42.2019 Boligpolitikk – oppfølging av dialogmøte Stavanger boligbygg KF

*Styret ønsker at Stavanger utvikling skal arbeide videre med tilrettelegging for og nytenkning av ulike boformer, herunder seniorboliger, boliger for nyetablerere, kommunale boliger (boliger for vanskeligstilte, bofelleskap) og «mixed housing». I dette ligger også nytenkning innenfor gjennomføring (prosess, organisering, finansiering, eierskap).*

*Styret vektlegger et tett samarbeid med Stavanger boligbygg KF. Styret ønsker større samhandling i denne anledning og ber derfor om at det tas initiativ til fellesmøter blant alle involverte kommunale aktører.*

Teknikken er ett av flere piloter som også ble nevnt i presentasjonen under sak 42.2019.

### Prosesser

Basert på styrets vedtak vil SU ta initiativ til å etablere en samarbeidsarena for å sikre en mer helhetlig boligpolitikk og effektiv prosjektgjennomføring. Foretaket ser for seg at vi kan bruke pilotprosjekter til å teste ut nye former for samarbeid internt i kommunen – mellom avdelinger og med vekt på læring og å hente ut en mer effektiv eller ny organisering. Flere av pilotene og arbeidsformene kan være gode arenaer for å teste nye interne samarbeidsformer. Dette er også noe som Oslo kommune arbeider aktivt med jf. «kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk», Oslo kommune des. 2018.



Foretaket vil i forbindelse med videre programmering av prosessen på Teknikkentomten, etablere en prosjektgruppe på tvers av sektorene, der vi også inviterer inn private boligutbyggere, evt. konsulenter for sammen for å bidra til kunnskap om behov, prosess, og ulike modeller for å få ned kostnader for boligkjøper mv.

### Egnethetsanalyse gjennomført

Analysen anbefaler å rive eksisterende bygg pga. dårlig byggeteknisk tilstand, at bygger er lite egnet til ombygging samt at det hindrer en god utnyttelse av tomten. Her presentert med et skjematisk forslag til arealdisponering, der barnehagen er lagt i nord, nær hovedatkomst og der terrenget er flatt. På resten av tomten er vist bolig i en sammensatt bebyggelsesstruktur. Her ser en for seg en mulig utnyttelse på mellom 90 – 105 %, der bebyggelsen må tilpasses omkringliggende trehusbebyggelse, noe som kan tilsvare rundt 100 boliger.

Nærmere prosjektbeskrivelse og opplegg for gjennomføring vil bli forelagt styre i løpet av høsten 2019.



Illustrasjon fra egnethetsanalysen, utført av Brandsberg-Dahl arkitekter, mars 2019.

### Politisk forankring

Det er behov for å forankre Teknikkenprosjektet politisk gjennom Handlings og økonomiplan 2020-2023, og dermed også kvittere ut vedtak for tidligere HØP vedr. boligpolitiske tiltak om å tilrettelegge for nye boformer og boligkonsepter. Vi har i den sammenheng rettet en henvendelse til rådmannen for å sikre slik avklaring.

Stavanger 09.09.2019  
Grete Kvinnesland