

## Møteinnkalling

Gruppe: **Styremøte 03/2020 – Stavanger utvikling KF**  
Møtested: **Bergelandsgaten 30 – selskapets lokaler (telefonmøte)**  
Møtedato/ -tid: **Fredag 24.04.2020, kl. 10.00 – 13.00**

Deltakere: Kari Nessa Nordtun (styreleder), Frode Myrhol, Mímir Kristjánsson,  
John Peter Hernes, Jan Erik Søndeland, Eva Hagen, Per Magne Pedersen

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

Kopi til vara: Dag Mossige, Viivika Ramsland, Sara N. Mauland, Sissel Knutsen Hegdal, Mette Vabø,  
Cicel Aarrestad, Ørjan Berven

Kopi : Leidulf Skjørestad

Dato: 17.04.2020

Sak nr.:		Sak	Tid
27.2020	Godkjenning av innkalling og sakliste	B	
28.2020	Godkjenning av protokoll fra møte 11.03.2020	B	
29.2020	HMS	B	5
30.2020	Tertial 30.04.2020	B	20
31.2020	Selskapsdrift	B	5
32.2020	Prosjektstatus	O	30
33.2020	Østre Havn og ny rettsbygning - status	O	15
34.2020	Teknikken - strategidokument	B	10
35.2020	Mulighetsstudie for utviklingseiendommer i Mosvannsparken	O	20
36.2020	Eiendomsoversikt	O	15
37.2020	Kjøp og salg - status	O	15
38.2020	Nytorget - status	O	10
39.2020	Eventuelt		

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

17.04.2020  
Kari Nessa Nordtun  
styreleder

Hans Kjetil Aas  
daglig leder

**27.2020 Godkjenning av innkalling og saksliste**

Forslag til vedtak

Innkalling styremøte 24.04.2020 godkjennes

**28.2020 Godkjenning av protokoll fra møte 11.03.2020**

*Vedlegg*

Forslag til vedtak

Protokoll fra møte 11.03.2020 godkjennes

**29.2020 HMS**

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

SU følger Stavanger kommunens råd og retningslinjer knyttet til Koronasituasjonen, samt rapportering. Pr. dato er alle ansatte i arbeid – dvs. hjemmekontor. 3 ansatte er i kategori «... *hjemmekontor og omsorg for barn og dermed redusert arbeidskapasitet*». Ingen ansatte i karantenesituasjon.

Forslag til vedtak

HMS rapport tas til orientering.

**30.2020 Tertial 30.04.2020**

*Vedlegg*

Stavanger utvikling KF legger med dette fram tertialrapport per 30.04.2020. Regnskapsføringer for april måned bokføres fram til den 10. mai slik at regnskapstall som presenteres i denne saken vil muligens endres noe. Eventuelle endringer antas ikke å påvirke analysegrunnlaget.

På lik linje med resten av samfunnet er foretaket preget av endrede rutiner og måte å utføre arbeid på som følge av Covid-19 pandemi. På det nåværende tidspunkt er det vanskelig å fastslå hvor kraftig Covid-19 pandemien vil påvirke foretakets økonomi i 2020 og framdrift på investeringsprosjekter. Foreløpig har pandemien ikke gitt verken nevneverdige økonomiske utslag eller endringer i prosjektenes framdrift.

Foretakets største utgifter relaterer seg til investeringer. Stavanger utvikling KF's kjerneoppgaver er å - utvikle kommunens utbyggingsområder, strategiske byutviklingsprosjekt og andre utviklingseiendommer - tilrettelegge for overordnet infrastruktur i utbyggingsområder - skaffe eiendommer til kommunale og offentlige utbyggingsbehov. Til grunn for foretakets virksomhet ligger kommunens bolig- og

utbyggingspolitikk som fremkommer i kommuneplanen, utbyggingsplan og handlings- og økonomiplaner.

Årets brutto investeringsramme på kr 170 mill. og låneramme på kr 154 mill. opprettholdes.

Ved foretakets etablering er særbudsjettet satt opp slik at årlig drift skal finansieres ved leieinntekter og ved salgsgevinst av eiendommer. Salgsgevinst er mulig å realisere kun ved salg til eksterne aktører, da internsalg skal skje etter selvkostprinsippet.

En gjennomgang av foretakets særbudsjett indikerer ikke behov for budsjettjusteringer i denne tertial, med unntak av leieinntekter. Leieinntekter blir om lag kr 6,7 mill. lavere enn budsjettet som i all hovedsak skyldes overføring av eiendommer i Jåttåvågen til datterselskapet. Leieinntektsbudsjettet foreslås nedjustert mot tilsvarende bruk av egenkapital.

På utgiftssiden vil driftsutgifter til eiendommer i Jåttåvågen utgå. Grunnet usikkerhet knyttet til omfanget av vedlikeholdsutgifter relatert til øvrige eiendommer, samt eiendommer som er overført til foretaket i forbindelse med kommunesammenslåing, vil en avvente en eventuell budsjettjustering.

#### Forslag til vedtak

Styret i Stavanger utvikling KF tar tertialrapportering per 30.04.2020 til orientering og fatter følgende vedtak:

1. Årets låneramme knyttet til vedtatte investeringsprosjekter på kr 154 mill. opprettholdes.
2. Budsjettjusteringer i henhold til tabell 2 godkjennes.

### **31.2020 Selskapsdrift**

SU gjennomfører hjemmekontor for alle ansatte. Alle møter – både interne og eksterne – skjer pr. tlf (Teams). Vi følger kommunens til enhver tid retningslinjer. Vurderer etter hvert organisert bruk av våre kontorlokaler – som er godt egnet for å ivareta nasjonale føringer for å unngå smitte.

Situasjonen er krevende mht. samhandling i prosjektene – men aktiviteten forsøkes ivaretatt. Det er innført faste rutiner for å ivareta best mulig samordning.

Målmatrix er utarbeidet og på plass som et bidrag til prosjektstyring.

Det er utarbeidet verktøy for prosjektstyring. Testing pågår i disse dager.

Presenteres for styret i møtet den 28. mai.

Det er signert arbeidsavtale med ny prosjektutvikler – arkitekt. Tiltrer 1. august 2020.

Økonomi – jfr. sak 30.2020 – Tertial 30.04.2020

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

**32.2020 Prosjektstatus**

*Vedlegg*

Det gis en nærmere gjennomgang av enkelte investeringsprosjekter i møtet.

Forslag til vedtak

Styret tar fremlagte prosjektgjennomgang til orientering

**33.2020 Østre Havn og ny rettsbygning - status**

*Vedlegg*

Planprogram Østre havn

Arbeidet med planprogram for Østre Havn er i gang. I arbeidet har Stavanger utvikling og Stavangerregionen havn IKS en medvirkende rolle. Stavanger utvikling har i 2019 utredet premissene i vedtatt KDP-S med utgangspunkt i prosjektgjennomføring og økonomi.

Arbeidet er oppsummert i notat som er oversendt arbeidsgruppen for planprogrammet i Stavanger kommune.

Hovedtrekkene i notatet er;

- Samlet kostnadsnivå er for høyt og må bearbeides.
- Man må finne løsninger for et sammenhengende flomvern i planområdet som lar seg løse i etapper.
- Gjennomgripende tiltak må bearbeides for å skape forutsigbarhet og gjennomførbarhet.
- Parkeringshus Fiskepiren ikke økonomisk gjennomførbart og synes teknisk svært krevende. Alternative løsninger må utredes.

Planprogram for Østre havn forventes lagt frem for 1. førstegangsbehandling høst 2020.

Rettsbygning

Justisdepartementet valgte 24.02.20 å avslutte forhandlingene om tomt til ny rettsbygning. Dette er begrunnet i at Bekhuskaien er en kostbar tomt med stor reguleringsrisiko. At kommunen (SU/SRH) ønsker at staten pådrar seg kostnader til regulering, og at det er stor risiko for at det er bortkastet arbeid. At kommunen ikke ønsker fleksibilitet mht. tomtealternativer eller alternative arealer

til nytt tinghus. Og at det ikke er sannsynlig at ny rettsbygning kan stå ferdig innen 4,5 år.

Begrunnelsen som blir gitt er en lite nyansert beskrivelse av de faktiske forhold og ble besvart av SRH IKS og SU i brev av 11.03.2020. Mest sentralt i dette er den utfordringen det er å måtte «reservere» en tomt i 10 år frem i tid i et av de mest sentrale sentrumsområdene i Stavanger. Viser for øvrig til vedlagte presentasjon for Kommunalutvalget 14.04.2020.

Styreledere i SRH og SU har i brev av 17.03.2020 bedt om et møte med Justisminister for å avklare videre prosess i lys av JD beslutning vedrørende Bekhuskaiaen.

Stavanger utvikling har på bakgrunn av JD tilbakemelding startet opp vurderinger av alternative eiendommer som er i offentlig eie i Lagårdsveien.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering.

**34.2020 Teknikken Sør – strategidokument**

*Vedlegg*

Teknikkentomten er i Handlings- og økonomiplan avsatt til en 10 avd. kommunal barnehage og et «mixed-housing»-prosjekt med vekt på nye boformer og en blandet beboergruppe. Stavanger utvikling har hittil arbeidet mest med å få tilrettelagt areal for den kommunale barnehage som nå reguleres på den nordlige delen av tomten.

Teknikken Sør utgjør ca. 8 dekar av det totale tomtearealet på ca 18 dekar. Dette skal være et pilotprosjekt for nye boligtyper og boformer, der både Stavanger boligbygg, Helse og velferd og Stavanger utvikling skal samarbeide med en privat boligutbygger/boligbyggelag om å utvikle prosjektet. Boligprosjektet skal tilby boliger i det ordinære boligmarkedet, et bofelleskap til grupper kommunen har et særskilt ansvar for, samt rimelige og egnede boliger til boligkjøpere som har vanskelig for å komme inn på det ordinære boligmarkedet.

I strategidokumentet fastsettes mål og ambisjoner og samarbeid/organisering i prosjektet. Strategidokumentet vil også forankres i styret i Stavanger boligbygg KF og i Helse- og velferd. Det utarbeides også en prosjektbeskrivelse som er mer konkret ift. aktiviteter, leveranser, fremdrift og budsjett. Denne vil inngå som del av prosjektrapporteringen til styret. Dette vil følges opp med konkurransegrunnlag for prosjektkonkurranse som vil bli forelagt styret tidlig høsten 2020.

Forslag til vedtak

Styret slutter seg til *Strategidokument for Teknikken Sør*, datert 17.04.2020

### **35.2020 Mulighetsstudie for utviklingseiendommer i Mosvannsparken**

*Vedlegg*

Stavanger utvikling har fått i oppdrag gjennom HØP, å utarbeide en mulighetsstudie for utviklingseiendommene i Mosvannsparken som bl.a. omfatter Mosheimtomten. Mulighetsstudien ble presentert i for koordineringsgruppen for kommunale utbyggingsbehov KUB, 11.02.2020. KUB sluttet seg til anbefalingen om et utbyggingspotensial for en 8 avd. kommunal barnehage og dagsenter og sansehus for multihandikappede (inntil 3000 kvm), som samtidig hensyntar parkens kvaliteter. Parkering for Gamlingen vil Stavanger kommune løse i egen sak.

Mulighetsstudien presenteres i møtet.

#### Forslag til vedtak

1. Styret anbefaler at Stavanger kommune legger anbefalingene i mulighetsstudien til grunn i utviklingen av utbyggingsarealene i Mosvannsparken.
2. Styret understreker videre viktigheten av å prioritere utviklingen av disse sentrale og attraktive kommunale utbyggingseiendommene i Mosvannsparken.

### **36.2020 Eiendomsoversikt**

*Vedlegg*

Etter ønske fra styret ved spørsmål i styremøte den 24.01.20, presenteres en oversikt over Stavanger Utvikling sin eiendomsportefølje. Eiendomsporteføljen består av et bredt spekter av eiendommer. Alt fra småsnipper her og der til større utbyggingsområder. Totalt består porteføljen av rundt 200 forskjellige gårds- og bruksnummer. Dette tilsvarer et areal på i overkant av 4600 dekar, hvorav omtrent 700 dekar er byggeområder. En forenklet oversikt over eiendommene, arbeidsmetode mm presenteres i møtet.

#### Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

### **37.2020 Kjøp og salg**

Daglig leder vil i møtet informere om status i pågående prosesser ved kjøp og salg av eiendom.

#### Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

**38.2020 Nytorget - status**

*Vedlegg*

Status aktiviteter gjennomgås.

Forslag til vedtak

Styret tar statusrapport til orientering.

**39.2020 Eventuelt**

Stavanger 17.04.2020

Hans Kjetil Aas

daglig leder