

Møteinnkalling

Gruppe: **Styremøte 04/2020 – Stavanger utvikling KF**
Møtested: **Bergelandsgaten 30 – selskapets lokaler (telefonmøte)**
Møtedato/ -tid: **Onsdag 20.05.2020, kl. 11.00 – 14.00**

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: 14.05.2020

Sak nr.:		Sak	Tid
40.2020	Godkjenning av innkalling og sakliste	B	
41.2020	Godkjenning av protokoll fra møte 24.04.2020	B	
42.2020	HMS	B	5
43.2020	Selskapsdrift	O	5
44.2020	Nytorget – konseptvalg for regulering og utvikling av kommunale eiendommer	B	45
45.2020	Ny rettsbygning i Stavanger – status og alternativ lokalisering	O	30
46.2020	Madla Revheim – avtale kostnadsfordeling mellom SU og utbyggere	O	10
47.2020	Akkvisisjon - status	O	20
48.2020	Eventuelt		

Forfall meldes daglig leder på epost: hans.kjetil.aas@stavanger.kommune.no

14.05.2020
Kari Nessa Nordtun
styreleder

Hans Kjetil Aas
daglig leder

40.2020 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak

Innkalling styremøte 20.05.2020 godkjennes

41.2020 Godkjenning av protokoll fra møte 24.04.2020

Vedlegg

Forslag til vedtak

Protokoll fra møte 24.04.2020 godkjennes

42.2020 HMS

Vedlegg

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

SU følger Stavanger kommunens (SK) råd og retningslinjer knyttet til Koronasituasjonen, samt rapportering. Pr. 13.05.2020 er alle ansatte i arbeid – dvs. hjemmekontor. 1 ansatte er i kategori «... *hjemmekontor og omsorg for barn og dermed redusert arbeidskapasitet*». Ingen ansatte i karantenesituasjon. Kontorarbeidsplasser blir sporadisk benyttet etter avtale med daglig leder.

Basert på nye retningslinjer fra SK så kan en starte en gradvis tilbakeføring til kontorarbeidsplasser. Daglig leder har utarbeidet påkrevd risikoanalyse i den anledning med tilhørende lokalt tilpassede retningslinjer. Denne følger vedlagt. Daglig leder åpner for bruk av våre kontorer ihht. disse. Bruk av kontorlokalene er frivillig.

Forslag til vedtak

HMS rapport tas til orientering.

43.2020 Selskapsdrift

Kontorlokaler – se sak 42 HMS

Kommunedirektørens arbeid knyttet til vurdering av kommunale foretak i Stavanger kommune er startet opp igjen. Kunnskapsinnhenting og ekstern rapport skal foreligge innen 19.06. Deretter oppfølgende vurderinger + intern høringskonferanse i august. Politisk sluttbehandling i KS 14.09.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

44.2020 Nytorget – konseptvalg for regulering og utvikling av kommunale eiendommer
Vedlegg – Unntatt off §§ 14 og 23 1. ledd

For å komme videre med vårt utviklingsarbeid på C11 og BS1 kreves det et valg for et utviklingskonsept som kan legges til grunn for regulering av C11 og for videre utvikling av BS1.

Gitt usikkerheten i dagens situasjon rundt COVID19 har det blitt enda viktigere at utviklingskonseptet innehar fleksibilitet både mht. programmering og for en trinnvis utbygging.

Det er avklart at videre utvikling av C11 krever en regulering av hele eiendommen. Stavanger utvikling (SU) ønsker å varsle planoppstart for regulering av C11 snarest mulig, særlig for å kunne komme i gang med et nytt prosjekt som inkorporerer trehusene i Kongsteinsgaten som nå står til forfalls. BS1 krever ikke ny regulering om en holder seg innenfor gjeldende rammer i dagens plan.

En ny regulering av hele C11 er viktig for å kunne sikre verdipotensialet av eiendommen og skape en helhetlig utvikling, jf. dialog med avdeling for Byutvikling. I tillegg er det avgjørende for å kunne være med i konkurranse om lokalisering av Mediabyen Stavanger. Dette programmet passer veldig godt på Nytorget, vil bidra til utvidelse av sentrum mot øst jf. byutviklingsstrategien i KDP sentrum og ikke minst tilrettelegge for flere arbeidsplasser i sentrum. SU vil sammen med Entra forberede seg på å delta i konkurransen om Mediabyen Stavanger parallelt med reguleringsprosessen for C11.

For C11 foreslår SU å legge «infillalternativet B» til grunn for regulering. Dette er det mest fleksible konseptet med hensyn til programmering og utbyggingstrinn, der feltene innenfor kvartalet kan utvikles uavhengig av hverandre. Dette alternativet med 14 000 - 15 500 m² BTA har lavest økonomisk risiko sammenlignet med andre utviklingskonsepter og sikrer de underliggende eiendomsverdiene, samt bidrar positivt til robusthet og gjennomføringsmuligheter.

Infillalternativet representerer også en videreutvikling av trehusbyen Stavanger samt bidrar til å styrke Nytorgets identitet. Videre ivaretar konseptet etter SU sin vurdering også de overordnede premisene for videre utvikling (jf. KDP-sentrum og resultat fra arkitektkonkurransen).

Infillalternativet ivaretar muligheter for påbygg til gamle politikammer. Dermed har eiendommen gode muligheter for å utvikles til attraktive kontorarealer. Alternativet ivaretar flere muligheter for å verne trehusene og fleksibilitet ift programmering for felt B: kontor/næring og bolig (f.eks. mixed housing). Konseptet for superhuset på felt C er fleksibelt for programmering, det bidrar til aktivisering av Nytorget og er en attraktiv kommersiell eiendom.

SU anbefaler å utvikle ungdombygget som del av et større prosjekt på ene eller på begge nabotomter for å kunne imøtekomme dagens krav og forventninger til næring/kontor eller bolig på best mulig måte. BS1 har ifb rehabilitering for ungdombygget en begrenset verdi for utvikling til kontor/næring eller bolig.

SU anbefaler BS1 som lokalisering for UF med M. Dette vil åpne for en utvikling av C11 som vil kunne gi vesentlige økonomiske bidra til utvikling av et kommunalt prosjekt på BS1.

På bakgrunn av overnevnte anbefaler SU å utarbeide en mer konkret mulighetsstudie for eventuell lokalisering av UF med M på BS1. Dette kan skje parallelt med deltakelse i konkurransen om Mediabyen Stavanger, noe som i seg selv kan resultere i behov for relokalisering av UF med M.

Hvis BS1 ikke egner seg for UF med M, anbefaler SU å selge våre eiendommer på BS1. Muligheter for kontor/næring eller bolig bør utredes nærmere, før en går i gang med en evt. salgsprosess.

Før sommeren vil SU sammen med Entra å varsle planoppstart for regulering av C11.

Sammen med Entra vil SU forberede seg på å delta i konkurransen om Mediabyen Stavanger parallelt med reguleringsprosessen for C11.

For BS1 vil SU sette i gang utarbeidelse av en mer konkret mulighetsstudie for UF med M på BS1.

Forslag til vedtak

1. Stavanger utvikling vil i samarbeid med Entra, varsler planoppstart for regulering av C11 med utgangspunkt i alternativ B i mulighetsstudie fra Ghilardi + Hellsten arkitekter (13.05.2020).
2. SU vil gå i gang med å utarbeide en mulighetsstudie for romprogram og arealbehov til lokalisering av Ungdom og Fritid med Metropolis på BS1, eller deler av BS1, i samarbeid med Ungdom og Fritid og Metropolis, Byggeprosjekter og vinnerteamet (Ghilardi + Hellsten Arkitekter).
3. SU ønsker å delta i konkurranse om lokalisering av Mediabyen Stavanger med utviklingsprosjektet C11 på Nytorget.

45.2020 Ny rettsbygning i Stavanger – status og alternativ lokalisering *Vedlegg*

Stavanger utvikling tar til etterretning Justisdept. tilbakemelding hva gjelder lokalisering av ny rettsbygning på Bekhuskaien. Men SU og Stavangerregionen Havn IKS lukker ikke muligheten for slik etablering så lenge det pågår en prosess inn mot JD og inntil andre valg gjøres.

SU har, basert på den situasjon som har oppstått, valgt å se nærmere på de alternativer som finnes og som tidligere har vært gjenstand for vurdering gjennom KVV/KS1. Dette med ønske om å ligge i forkant dersom andre valg av lokalisering skulle skje.

Av eiendommene som er utredet i KVV/KS1 er det en betydelig variasjon i generell risiko og når eiendommene kan være klare til utbygging.

Bekhuskaien er sannsynligvis den mest kompliserte og kostbare tomten som er utredet. Per nå planlegges det for en mulig byggestart (grunnleggende byggemodning som riving av bygg, maseutskifting mm) i 2023 – 2024. Mulighetsrommet for bruk av Bekhuskaien til rettsbygning er åpent frem til planprogrammet for Østre Havn skal til politisk sluttbehandling (høst 2021).

Nytorget er ikke lenger aktuelt (jf. sak Kommunalutvalg 21.04.20)

Stavanger utvikling disponerer flere utviklingseiendommer langs Lagårdsveien. På felt E7 (brannstasjonstomten) må dagens bruk være avsluttet før tomten kan fristilles. Antagelsen er at eiendommen kan fristilles primo 2023.

Felt E10 og E12 (sør for Skattens hus) er eiendommene med lavest risiko, som raskt kan stilles til disposisjon til bygging av tinghus. Regulering kan igangsettes samtidig som områdeplan for Paradis. Eiendommen vurderes som mest egnet spesielt mht. eventuell fremskynding av bevilgninger/ekstraordinære tiltakspakker.

Begge eiendommer/områder kan svare på det arealbehov for knyttes til ny rettsbygning. Begge innehar rett formål gitt i KDP Sentrum

Stavanger utvikling ønsker å være i forkant dersom det skulle gjøres andre strategiske valg enn Bekhuskaien, og vil derfor kunne stille våre eiendommer langs Lagårdsveien til disposisjon til bygging av nytt tinghus.

Uavhengig av dette igangsettes detaljreguleringsarbeid for å legge til rette for et eller flere nye bygg på eiendommene som ligger under E10-E12 iht. KDP-S.

Forslag til vedtak

Stavanger utvikling vil aktivt legge til rette for at det forefinnes reelle og aktuelle lokasjoner for ny rettsbygning i Stavanger. SU stiller ved interesse våre eiendommer langs Lagårdsveien til disposisjon til bygging av nytt tinghus. Uavhengig av dette igangsettes detaljreguleringsarbeid for å legge til rette for et eller flere nye bygg på eiendommene som ligger under E10-E12 iht. KDP-S.

46.2020 Madla Revheim – avtale kostnadsfordeling mellom SU og utbyggere

Vedlegg

Stavanger utvikling KF, Hafsrby AS, Coop eiendom Rogaland AS m.fl. inngikk i desember 2019 en intensjonsavtale om gjennomføring av overordnet infrastruktur for utbyggingsområde Madla-Revheim. Intensjonsavtalen vil være grunnlaget for en etterfølgende utbyggingsavtale i medhold av plan og bygningslovens kapittel 17.

Det følger av intensjonsavtalen at partene også skal forhandle frem en avtale om fordeling og oppgjør av kostnader partene har hatt i forbindelse med utarbeidelse av områdeplanen, kostnadskalkyler, plan for etappevis utbygging m.m. Dette er regulert i en egen intensjonsavtale som følger vedlagt.

Partene er enige om at kostnadene fordeles på utbyggingsareal innenfor områdeplanen etter samme prinsipper som for overordnet infrastruktur, og det dette reguleres i utbyggingsavtalen. I tilfelle det ikke blir tatt inn i utbyggingsavtalen, er partene enige om å inngå en egen bindende avtale om dette med utgangspunkt i prinsippene nedfelt i vedlagt intensjonsavtale.

Forslag til vedtak

Styret godkjenner vedlagte *Intensjonsavtale om oppgjør av påløpte kostnader ved utarbeidelse av områdeplan for Madla-Revheim.*

47.2020 Akkvisisjon - status

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.

48.2020 Eventuelt