

## Møteinnkalling

Gruppe: **Styremøte 05/2020 – Stavanger utvikling KF**  
Møtested: **Bergelandsgaten 30 – selskapets lokaler**  
Møtedato/ -tid: **Fredag 19.06.2020, kl. 11.30 - 14.00**

**Før møtet avholdes befarung kl. 09.00 – 11.30.  
Oppmøte Bergelandsgaten 30**

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: 12.06.2020

Sak nr.:		Sak	Tid
49.2020	Godkjenning av innkalling og saksliste	B	
50.2020	Godkjenning av protokoll fra møte 20.05.2020	B	
51.2020	HMS	B	
52.2020	Selskapsdrift	O	
53.2020	Utbygging av Madla Revheim – grunnlag for sak til kommunestyret	B	30
54.2020	Kjøp av Ryfylkegata 67 - Lervig	B	10
55.2020	Kjøp av grunn til brannstasjon Lervig (del av 54/676)	B	10
56.2020	Intensjonsavtale / prosjektsamarbeid Forumtomten (26/667) – salg	B	15
57.2020	Avtale med Øster Hus om makebytte av arealer på Atlanteren	B	10
58.2020	Budsjettforutsetninger - drøfting	D	45
59.2020	Prosjektstatus	O	15
60.2020	Eventuelt		

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

12.06.2020  
Kari Nessa Nordtun  
styreleder

Hans Kjetil Aas  
daglig leder

#### **49.2020 Godkjenning av innkalling og saksliste**

Forslag til vedtak

Innkalling styremøte 19.06.2020 godkjennes

#### **50.2020 Godkjenning av protokoll fra møte 20.05.2020**

*Vedlegg*

Forslag til vedtak

Protokoll fra møte 20.05.2020 godkjennes

#### **51.2020 HMS**

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. 12.06 .2020 er alle ansatte i arbeid. Ingen ansatte i karantenesituasjon.

Primært benyttes hjemmekontor. Basert på retningslinjer og etablerte kjøreregler – bemannes opp antall ansatte som kan benyttes våre lokaler. Ift. nye retningslinjer gjøres vurderinger lokalt, dvs. alle ansatte kan om ønskelig og mulig bruke kontorlokaler samlet. Det er innført rutiner for registrering av besøkende i tillegg til ansatte. Det er gjennomført pålagt risikovurdering. Det gjøres ny vurdering etter ferien. Bruk av kontorlokalene er så lenge frivillig.

Forslag til vedtak

HMS rapport tas til orientering.

#### **52.2020 Selskapsdrift**

Nyansatt prosjektutvikler og arkitekt – Olav Mariero – begynner 1. august 2020.

Vi arbeider med prosjektstyringssystem og tilhørende rapportering til styret. Systemet er under testing – legges frem for styret over sommeren.

Kommunedirektørens arbeid knyttet til vurdering av kommunale foretak i Stavanger kommune pågår. Rapport fra PWC er oversendt 04.06. Daglig leder følger opp med innspill til prosjekteier. Styret gis en kort status på innhold av rapport fra PWC.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

**53.2020 Utbygging av Madla Revheim – grunnlag for sak til kommunestyret**

*Vedlegg – notat, plankart, markedsanalyse, likviditetsbudsjett, plan for trinnvis utbygging*

Bakgrunn for saken er intensjonsavtalen som Stavanger Utvikling har inngått med de største grunneierne på Madla-Revheim om gjennomføring av områdeplanen. Denne avtalen ble behandlet av styret i møte den 19.12.19. Avtalen går kort fortalt ut på at SU opparbeider all overordnet infrastruktur innenfor planområdet, mot kostnadsbidrag fra utbyggerne.

Intensjonsavtalen vil være utgangspunktet for en utbyggingsavtale i medhold av plan og bygningsloven, som inngås mellom den enkelte utbygger og Stavanger kommune. Videre forutsetter avtalen er det fremmes en sak for kommunestyret der kommunens økonomiske engasjement og risiko blir belyst.

Vedlagt notat til kommunaldirektøren er ment som et grunnlag til kommunedirektørens saksfremstilling til kommunestyret i den anledning.

Det er lagt opp til at saken behandles i formannskapet 27.august og i kommunestyret 14. september.

SU har avholdt flere møter med Strategi og styring og Bymiljø og utbygging om beslutningsgrunnlaget for den politiske saken. Siden det er kommunaldirektøren som fremmer saken til kommunestyret, og som forhandler frem utbyggingsavtaler, er det en forutsetning at det etableres et godt samarbeid mellom disse enheten.

I samråd med administrasjonen er det innhentet en markedsanalyse fra Eiendomsmegler 1. Analysen konkluderer bl.a. med at området er attraktivt for barnefamilier, med kort vei til barnehage, skole idrettsanlegg og friområder. Men med bakgrunn i forventet lav befolkningsvekst de neste årene, kombinert med mange konkurrerende boligprosjekter i Stavanger og i nabokommunene, er det en forutsetning at boligene ikke blir vesentlig dyrere enn konkurrentene.

Intensjonsavtalen forutsetter at partene inngår avtale om oppgjør for areal regulert til overordnet infrastruktur før saken fremmes til politisk behandling. Det pågår forhandlinger om dette nå, og partene regner med å lande en avtale i løpet av juni.

Forslag til vedtak

Styret oversender saken til kommunedirektøren for videre behandling.

**54.2020 Kjøp av Ryfylkegata 67 - Lervig**

*Vedlegg – kontrakt ettersendes*

Det vises til tidligere orienteringer om denne eiendommen i styret, sist i møte den 20.05.2020

Stavanger Utvikling har fått sitt bud på eiendommen akseptert. Endelig kjøpekontrakt og eiendomsoverdragelse, herunder oppgjør, er satt til ca. 10 juli. SU har tatt forbehold om at eiendommen er ryddet, at alle leieforhold er avsluttet, samt at det foretas en miljøteknisk gjennomgang og til sist – styrets godkjenning.

Det aksepterte budet er på NOK 6 300 000,-

Ved eventuelle negative funn i den miljøtekniske gjennomgangen vil det forhandles om fratrukk i kjøpesummen.

Utkast til kontrakt vedlegges/ettersendes. Denne vil ferdigstilles og signeres når siste forbehold er løftet, sannsynligvis ved svar på de miljømessige undersøkelser i starten på juli.

Eiendommen finansieres ved ramme for strategisk kjøp.

Eiendommer er regulert til bolig/uteoppholdsareal barnehage.

Forslag til vedtak

Styret godkjenner kjøp av Ryfylkegate 67 (gnr/bnr 54/435) til betingelsene skissert i «kjøpekontrakt» Daglig leder får fullmakt til å signere kontrakt innenfor de skisserte rammer.

**55.2020 Kjøp av grunn til brannstasjon Lervig (del av 54/676)**

*Vedlegg – kontrakt ettersendes*

Daglig leder viser til tidligere orientering om saken, sist i møte den 20.05.2020. Stavanger Utvikling har over en god stund forhandlet med Lervig Brygge AS (Selvaag ASA) om areal til ny brannstasjon i Lervig. Den aktuelle eiendommen (54/676) er i områdeplan 1785 utlagt til kombinert formål, herunder boligbygging.

Det har underveis i forhandlingene vært stor avstand i prisforventninger, herunder omfanget av forurensing i grunnen og opprydningskostnad til dette. Det har i denne forbindelse vært innhentet verdivurderinger i tomten, gjennomført miljøtekniske undersøkelser og kostnadsoverslag for håndtering av funnene.

Partene har basert på dette blitt enige om at eiendomsverdien er ca 8,1 mnok og at opprydningskostnad for forurensing er satt til ca 1,2 mnok. Ettersom forurensingen skal håndteres i forbindelse med utbyggingen så går dette til fratrukk i kjøpesummen, som gir en eiendomsverdi på totalt ca 6,9 mnok.

Stavanger Utvikling legger ut beløpet, men får dette refundert fra Stavanger kommune ettersom dette inngår som en del av prosjektkostnaden for brannstasjon.

Eiendommen må fradeles før den kan overskjøtes.

Forslag til vedtak

Styret tar kjøp av del av (54/676) for utbygging av brannstasjon i Lervig til orientering. Daglig leder får fullmakt til å signere på avtale.

**56.2020 Intensjonsavtale / prosjektsamarbeid Forumtomten (26/667) – salg**

*Vedlegg – intensjonsavtale ettersendes*

Daglig leder viser til tidligere orientering om saken, sist i møte den 20.05.2020.

Stavanger Utvikling og Coop Eiendom Norge AS har i en tid sondert mulighetene for et samarbeidsprosjekt på Stavanger Forum. Et slikt prosjektsamarbeid vil foregå gjennom stiftelsen av et nytt selskap som utviklingen av eiendommen skal skje gjennom.

Partene har felles ønske om et prosjektsamarbeid for realisering av et bygg på ca. 5700 m<sup>2</sup> på tomt eid av SU.

Det legges til grunn at det etableres dagligvareforretning i 1. etg og utleie i øvrige etasjer (kontor, tjenesteyting). Planmyndighet har gitt positive signaler på formålsendring for dagligvareforretning.

SU og Coop Eiendom er enige om å verdsette tomten til NOK 11 400 000, der Coop kjøper seg inn i et felleseid selskap med utgangspunkt i denne tomteverdien.

Forslag til vedtak

Styret gir daglig leder fullmakt til å fremforhandle avtalestruktur for prosjektsamarbeid for Gnr/Bnr med Coop Eiendom Norge AS basert på prinsipper som er redegjort for i denne saken.

### **57.2020 Avtale med Øster Hus om makebytte av arealer på Atlanteren**

*Vedlegg: avtale*

Stavanger utvikling og Øster Hus gruppen har forhandlet frem en avtale om gjennomføring av arealoverføringer, oppgjør og sikkerhetsstillelse for eiendommer innenfor områdeplan Atlanteren. Avtalen er en presisering og utfylling av avtalen partene inngikk i 2008, og medfører ingen materielle endringer av det som tidligere er avtalt.

#### Forslag til vedtak

Styret godkjenner fremforhandlet avtale om makebytte av arealer på Atlanteren med Øster Hus gruppen.

### **58.2020 Budsjettdrøftinger – drøfting**

Daglig leder viser til årsplan for styret – der budsjett-drøftinger er satt opp i styrets junimøte.

Hensikten er å ta noen innledende samtaler rundt rammer og mulige utfordringer ifm kommende arbeid med HØP 2021-2024. Styret vil få fremlagt sak om *Årsbudsjett 2021 og HØP 2021-2024* den 11.09.

Som bakteppe for styrets drøftinger legges ved følgende sentrale og relevante dokumenter som grunnlag for en diskusjon:

1. Styrets forslag til Årsbudsjett 2020 og HØP 2020 - 2023, vedtatt i styret 23.08.2019
2. Årsberetning 2019, vedtatt i styret 11.03.2020
3. Økonomiske rammer for kommende planperiode 2021 – 2024 for Stavanger kommune, FS – 11.06.2020
4. Investeringsbudsjett 2020 – 2023 i SU

Spesifikke og relevante økonomiske mål - *langsiktige mål (2025)*:

- *Øke fri egenkapital med kr 60 mill. innen 2025*
- *Tilstrekkelig kapital til strategiske oppkjøp og ferdigstillelse av igangsatte prosjekter*
- *En del av eiendomsportefølje skal være næringsareal som skal genere langsiktige inntekter*
- *Avkastning EK på 10 % ved eksternsalg*
- *20 % av foretakets årlige driftskostnader (eksl. eiendomsdrift) dekkes av utleieinntekter*
- *Egenkapitalandel (i balansen) på 35 % innen 2025*

Daglig leder vil også henvise til sak 11.2020 – «HØP – oppfølging tekstforslag – SU lenger i verdikjeden» - styremøte 24.01.2020. Her belyses flere forhold som vil kunne ha vesentlig betydning for foretakets virksomhet og HØP – dersom en skulle velge å utvide foretakets virksomhet.

Daglig leder ser det kan være nyttig med drøfting rundt noen forhold som en antar vil ha betydning for HØP 2021-2024:

- 1. Det å sikre økonomiske rammer vis a vis bykassen – langsiktig og forutsigbar**  
*Nødvendig for å gjennomføre sentrale oppgaver ved foretakets virksomhet – gitt gjennom vedtatt eierstrategi. Det være seg økonomiske rammer for strategiske kjøp til finansiering og oppfølging av forpliktende avtaler med eksterne parter.*
- 2. Avkastningskrav vis a vis bykassen**  
*Innarbeidet gjennom kapitalkostnader ifm mellomværende bykassen (2 prosentpoeng påslag på 3 mnd NIBOR rente). Ingen konkrete avkastningskrav utover der – men fokus kan forventes gjennom utbytte, jfr. resultat 2019. Ikke reelt med utbytte pt.*
- 3. Strategiske kjøp uten konkrete bevilninger fra bykassen**  
*Flere signaler fra SK om at slike kjøp er sterkt ønsket – men bevilninger er ikke gjort i HØP. Vil binde opp investeringsramme – risiko mht. finansiering ved bykassen og tid for det.*
- 4. Risiko – begrenset risiko ihht eierstrategi.**  
*Må kunne ta større (men kontrollert) risiko ved inngåelse av partnerskap og selskaper. Sette dette opp mot SK og bykassen som er solidarisk ansvarlig. utfordringer?*
- 5. Inntekter for å sikre driften**  
*SU har som krav å være selvfinansierende. Basert på inntekter gjennom utleie og salg. Videre er det et mål og behov for å bygge opp egenkapital. SU har fått reduserte leieinntekter ved overføring av eiendommer til JV2 AS. Utleiemarkedet er svakt. Markedsmessig dårlig tid mht salg av eiendom. Derimot gunstig tid for kjøp av eiendom med potensiale for fremtidige og stabile inntekter.*
- 6. Samarbeidsavtale SRH IKS og SU om utvikling av Østre Havn**  
*Samarbeidsavtale har vært grunnlaget for arbeidet med rettsbygning Bekhuskaiaen. Hva nå? Avtalen legger til grunn for utstrakt samarbeid – organisering, utvikling, gjennomføring – krever store investeringer de nærmeste årene. Vil bruke høsten 2020 til å konkretisere samarbeid om utvikling av Bekhuskaiaen.*
- 7. Satsingsområder – sentrale og definerte utbyggingsområder i Stavanger vis a vis Finnøy og Rennesøy**  
*Su har fått overtatt en rekke eiendommer – også sentrale utviklingseiendommer i Vikevåg og Judaberg. Hvordan svare på forventinger i F og R?*

#### Forslag til vedtak

Styret legger til grunn at de momenter som fremkommer i budsjett-drøftingene tas med videre i arbeidet med HØP 2021-2024

**59.2020 Prosjektstatus**

*Vedlegg*

Daglig leder orienterer.

Forslag til vedtak

Styret tar fremlagte statusrapport over selskapets prosjekter til orientering.

**60.2020 Eventuelt**

Stavanger 12.06.2020

Hans Kjetil Aas

daglig leder