

Møteinnkalling

Gruppe: **Styremøte 07/2020 – Stavanger utvikling KF**
Møtested: **Clarion Hotel Stavanger**
Møtedato/ -tid: **Fredag 30.10.2020, 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: 23.10.2020

Sak nr.:		Sak	Tid
72.2020	Godkjenning av innkalling og sakliste	B	
73.2020	Godkjenning av protokoll fra møte 11.09.2020	B	
74.2020	HMS	O	
75.2020	Fremtidig organisering av kommunale foretak – status og drøfting	O	20
76.2020	Avtale Racintomt – Sandvikveien 8	B	10
77.2020	Avtale Coop/Masiv – kompensasjon offentlige arealer Madla Revheim	B	10
78.2020	Kjøp av tomter på Fogn	B	5
79.2020	Gjennomføring av områderegulering for deler av Forus øst – plan 2480	O	20
80.2020	Avtaler og videre prosess med Coop på Forum	B	10
81.2020	Kjøp av eiendom Lervig – Krossgata 26	B	10
82.2020	Prosjektstatus	O	30
83.2020	Eventuelt		

Ved møtestart kl. 11.00 vil det bli servert lunsj kombinert med to orienteringer (tidsramme 60 min):

1. Medvirkning og nye samarbeidsmodeller i utvikling av boligprosjekter

Erfaringer fra Vindmøllebakken og Bopilot prosjektet. Hva kan kommunen og politikere bidra med for å skape mer bærekraftige boformer?

v/ Randi Augenstein (daglig leder) og Ane Dahl (prosjektleder Vindmøllebakken) fra Helen&Hard

2. Hinna Park 2.0 – utbygging av den mest komplette bydelen i vår region.

v/ Helge Eggja (daglig leder Jåttåvågen2 Utvikling AS)

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

23.10.2020
Kari Nessa Nordtun
styreleder

Hans Kjetil Aas
daglig leder

72.2020 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak

Innkalling styremøte 30.10.2020 godkjennes

73.2020 Godkjenning av protokoll fra møte 11.09.2020

Vedlegg

Forslag til vedtak

Protokoll fra møte 11.09.2020 godkjennes

74.2020 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. Pr. 23.10.2020 er alle ansatte i arbeid i våre lokaler. Ingen ansatte i karantene.

Internkontrollhåndbok HMS er revidert og legges frem for styret 04.12.2020.

Forslag til vedtak

HMS rapport tas til orientering.

75.2020 Fremtidig organisering av kommunale foretak – status og drøfting

Vedlegg - 1

Daglig leder viser til tidligere orientering i styret, sist 11.09.2020.

Kommunedirektørens arbeid knyttet til vurdering av kommunale foretak i Stavanger kommune pågår. I rapport datert PWC juni 2020 anbefales det å opprettholde SU som et kommunalt foretak. I drøftingsnotat datert 02.10.2020 gir kommunedirektøren samme tilrådning. Dette er også kommunedirektørens endelige innstilling som ble offentliggjort 23.10.2020

Derimot anbefaler kommunedirektøren at Stavanger boligbygg KF tilbakeføres til basisorganisasjonen og at noen av foretakets oppgaver overføres til Stavanger utvikling KF.

Sitat:

Kommunedirektøren vil anbefale at deler av ansvaret og oppgavene som ivaretas av Stavanger boligbygg KF blir tilbakeført til basisorganisasjonen. Kommunedirektøren ser at det er avhengigheter og mulige synergier mellom dagens oppgaver i *Stavanger utvikling KF* og *Stavanger boligbygg KF* sine mer forretningsmessige oppgaver. Med forretningsmessige oppgaver siktes det her særlig til de delene av boligmassen som ikke skal brukes til kommunale boliger, videreutvikling av områder med private boliger og fortetting/fornyelse av boligmassen. Kommunedirektøren forventer at gevinster kan oppnås ved å overføre disse oppgavene til *Stavanger utvikling KF*. Ved en eventuell tilbakeføring/overføring av oppgavene i *Stavanger boligbygg KF* må det endelige grensesnittet mellom basisorganisasjonen og *Stavanger utvikling KF* bli fastsatt i det videre arbeid.

Foreslåtte deling av oppgaver er ikke formelt hørt med respektive foretak. Forslaget ble derimot fremlagt på drøftingsmøte med tillitsvalgte/organisasjoner i møte den 13.10.2020.

Stavanger boligbygg KF har utarbeidet et notat som ble forelagt styret i møte den 21.10.2020. Notat følger vedlagt. Styret tok saken til orientering.

Her gjengis argumenter for å opprettholde SBB som kommunalt foretak. Likeså belyses den usikkerhet ved evt. implementering av KF i basis da med søkelys på oppgaveløsning og samordning gitt de forventinger/oppgaver som er beskrevet i foretakets eierstrategi.

Daglig leder i SU slutter seg til de vurderinger og anbefalinger som kommer frem i nevnte notat. Det primære er å opprettholde SBB som et kommunalt foretak.

Dersom SBB mot formodning skulle bli lagt inn i basis – så er daglig innforstått med og enig i at en må vurdere hvilke oppgaver tilhørende SBB som bør overføres til SU. Noe også kommunedirektør beskriver i sin vurdering. Det å overføre alle oppgaver i sin helhet til basis – også «*Stavanger boligbygg KF sine mer forretningsmessige oppgaver*» - vil være svært uheldig.

Første politiske behandling i Utvalg for arbeidsliv og Lønn den 09.11.2020.

Til sist kommunestyret den 14.12.2020.

Saken legges frem for styret til drøfting og orientering – med utgangspunkt i omtalte notat fra daglig leder i SBB.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

76.2020 Avtale Racintomt – Sandvikveien 8

Vedlegg – 3 (unntatt off §§ 14 og 23 1.ledd)

Etter anmodning fra kommunedirektøren v/ bymiljø og utbygging har Stavanger utvikling forhandlet frem avtale om kjøp av Sandvikveien 8 (gnr/bnr 21/690) på Kvalaberg i Hinna bydel. Det vises også til formannskapetets behandling av sak 146/20 – Kvalaberg, Skate-, idrett- og bydelshus den 10.09.20.

Formannskapet fattet følgende vedtak:

Stavanger kommune ønsker å videreutvikle området rundt Kvalaberg skole med offentlige funksjoner, og vil arbeide videre med strategiske oppkjøp som sikrer mulighetene for en slik utvikling. Formannskapet ber om at det også vurderes å etablere bydelsbibliotek tilknyttet bydelshuset, etter modell fra skolebiblioteket etablert i Kvernevik.

Sandvikveien 8 er på 10 450m² med et næringsbygg på 7 764m². Bygget disponeres i dag til kontor, butikk og lager.

Fremforhandlet avtale følger vedlagt.. Pris er i henhold til verdivurdering fra Multum Næringsmegling AS. Oppgjør og overtakelse er satt til 04.01.21.

Partene er videre enige om at selger kan leie deler av bygget inntil videre. Fremforhandlet leieavtale følger vedlagt. Det følger også av avtalen at selger leier 2250m² til av bygget til omforent pris, se avtale. I tillegg tar selger ansvar for drift og vedlikehold i leieperioden. Det betyr at ca. 2/3 av bygget, med enkelte tilpasninger, kan leies ut til andre eller benyttes til egne formål.

Forslag til vedtak:

Styret godkjenner fremforhandlet kjøpsavtale og leieavtale med T Fjelland & Co AS om kjøp og tilbakeleie av gnr/bnr 21/690.

77.2020 Avtale Coop/Masiv – kompensasjon offentlige arealer Madla Revheim

Vedlegg – 3 (unntatt off §§ 14 og 23 1.ledd)

Stavanger utvikling inngikk i desember 2019 intensjonsavtale med Hafslund AS, Coop Eiendom Rogaland AS, Madla Vest 1 AS, Madla Vest 8 AS, Atriumsgården AS og Madla Revheim Utbygging AS om etablering av overordnet infrastruktur for Madla-Revheim. Det følger av avtalens punkt 6 at partene skal inngå egne avtaler om verdsetting og oppgjør for areal regulert til teknisk og grønn infrastruktur, basert på det prinsipp at hver part skal bidra med en forholdsmessig andel slikt areal i forhold til partens utbyggingsareal.

Partene har i fellesskap utarbeidet et arealregnskap som viser at SU har et overskudd av slikt areal på 29 547m², Hafrsby AS har et overskudd på 6 412m² mens øvrige parter i intensjonsavtalen (under paraplyen Coop/Masiv) har et underskudd på 30 442 m².

SU har nå forhandlet frem avtaler med sistnevnte selskaper om at disse fullt ut skal kompensere for SU sitt arealoverskudd. Det er forhandlet frem en pris basert på et gjennomsnitt av verdivurderinger fra DNB Næringsmegling AS og Multum Næringsmegling AS. Prisen indeksreguleres i henhold til KPI frem til forfall som settes til igangsettingstillatelse for det aktuelle byggetrinn. Partene er videre enige om at det settes en siste frist for innbetaling i tilfelle utbyggingen stopper opp.

Avtalene forutsetter at det er inngått en overordnet utbyggingsavtale for Madla-Revheim innen utgangen av 2021.

Forslag til vedtak:

Styret i Stavanger utvikling KF gir daglig leder fullmakt til å inngå avtaler med Coop Eiendom Rogaland AS, Madla Vest 1 AS, Madla Vest 8 AS, Atriumsgården AS og Madla Revheim Utbygging AS om kompensasjon for offentlige arealer basert på de betingelser som fremgår av saken.

78.2020 Kjøp av tomt på Fogn

Vedlegg – 2

Tidligere Finnøy kommune inngikk den 08.06.18 utbyggingsavtale med Holmastø AS. En reforhandlet avtale ble signert av kommunen 31.12.19. Avtalen gjelder utbygging av Holmastø Nord i henhold til plan 085_2011. Planen åpner for bygging av 20 boliger.

Av avtalens punkt 7 fremgår det at Finnøy kommune har plikt til å erverve tre byggeklare eneboligtomter til en pris på kr 1 360 000 per tomt. Prisen kan imidlertid stige til kr 1 500 000 dersom det, av årsaker som påhviler kommunen, ikke blir inngått avtale om overføring av justering av inngående merverdiavgift.

Tomtene er merket med nr. 2, 4 og 5 på vedlagt situasjonskart og er på 800m² 1000m² og 1100m². Kommunens kjøpsplikt faller bort dersom tomtene ikke er byggeklare og overført kommunen innen 31.12.2020.

Utbygger har nå anmodet om fristforlengelse til 31.03.21 eller subsidiært til 28.02.21. Begrunnelsen er at prosjektet er forsinket først og fremst som følge av behov for omlegging av regulert fortau, som er et rekkefølgetiltak til utbyggingen. Reguleringsendringen ble administrativt godkjent 01.09.20 (sak 20/21855).

Anmodningen om fristforlengelse behandles av kommundirektøren v/ bymiljø og utbyggingen (BMU). BMU har bedt SU om å vurdere å ivareta kommunens forpliktelser etter avtalens punkt 7 (om kjøp av nevnte tomter), før de tar stilling til reforhandling av utbyggingsavtalen.

SU har handlingsrom til å foreta denne type erverv, men vi har per i dag ikke avklart om de kan betjene kommunens egne behov. Det vil også være risiko for tap ved et evt. videresalg i det private markedet eller at det ikke er etterspørsel etter dem.

Etter det daglig leder erfarer, er kommunens kjøp av de tre tomtene en forutsetning for gjennomføring av utviklingsprosjektet. Det vil da være uheldig om prosjektet stopper opp, og utbygger må ta et økonomisk tap, som følge av forsinkelsen som reguleringsendringen har medført. Reguleringsendringen fremstår fornuftig, og det har ikke kommet innsigelser til den foreslåtte endringen. Av denne grunn anbefaler daglig leder at SU påtar seg forpliktelsen til å erverve tomtene.

Forslag til vedtak:

Styret gir sin tilslutning til at Stavanger utvikling KF ivaretar kommunens plikt til kjøp av tre eneboligtomter i forbindelse med reforhandling av utbyggingsavtale mellom Holmastø AS og Stavanger kommune. Det forutsettes at prisen ikke settes høyere enn kr. 1 360 000,- per tomt.

79.2020 Gjennomføring av områderegulering for deler av Forus øst – plan 2480
Vedlegg – 2

Reguleringsplan for deler av Forus øst ble på nytt vedtatt lagt ut på høring den 28.05.20. I den forbindelse inviterte Stavanger utvikling sentrale grunneiere/utbyggere til en gjennomgang av planforslaget.

Formålet med møtet var å avklare:

- grunneiernes/utbyggernes syn på gjennomførbarheten av områdeplanen
- hvilke grunneiere/utbyggere som har konkrete planer om utvikling av sine eiendommer.
- grunneiernes/utbyggernes vurdering av mulige virkemidler for gjennomføring av planen
- om grunneierne/utbyggerne planlegger samarbeid om gjennomføring av rekkefølgetiltak som gjelder for flere av feltene
- hvilke forventninger grunneierne/utbyggerne har om kommunen sin rolle, for eksempel som gjennomfører eller tilrettelegger

Tilbakemeldingen fra så godt som samtlige av deltakerne var at planens rekkefølgebestemmelser ikke gjennomføres uten at Stavanger kommune /Stavanger utvikling tar ansvar for forskuttering og gjennomføring av tiltakene. Ingen mente det

var realistisk at utbyggerne, hver for seg eller gjennom et samarbeid, kunne gjennomføre dette.

Den største grunneieren, Forusstranda Næringspark AS, mente at planen ikke var gjennomførbar selv om kommunen/SU påtok seg ansvaret for rekkefølgetiltakene. Det var i tillegg nødvendig med omfattende endringer av både rekkefølgetiltak, utnyttelsesgrad og formål. De samme anførselene har selskapet gjentatt i sin høringsuttalelse til planen.

Med bakgrunn i de tilbakemeldinger som kom i nevnte møte, og som er gjentatt i høringsuttalelsene til planen, mener daglig leder det er lite sannsynlig at planen kan realiseres/gjennomføres som tenkt.

Utvikling av transformasjonsområder er i utgangspunktet krevende, da det i slike områder vil være grunneiere med eksisterende virksomhet, som ikke har planer om å utvikle sin eiendom. Finansiering og gjennomføring av overordnede rekkefølgetiltak som f.eks. vei og grønnstruktur, avhenger da av at det er et tilstrekkelig antall utbyggere som finner det regningssvarende å bygge ut, og som tar et felles ansvar for gjennomføringen. Det virker ikke som at dette er tilfelle på Forus øst.

Dette betyr at dersom Stavanger utvikling skal ta et gjennomføringsansvar på Forus øst, så vil det være forbundet med en relativt stor økonomisk risiko og kreve store ressurser. Rekkefølgetiltakene er foreløpig beregnet til ca. kr 400 mill. eks. mva.

Daglig leder kan ikke anbefale at SU tar et slikt ansvar slik situasjonen er nå. Dersom Stavanger kommune ønsker utvikling på Forus øst, kan et alternativ være å regulere en mindre del av området, eventuelt å droppe kravet til områderegulering.

Forslag til vedtak:

Styret tar saken til orientering.

80.2020 Avtaler og videre prosess med Coop på Forum

Vedlegg – 3 (unntatt off §§ 14 og 23 1.ledd)

Eiendommen (Gnr. 26 Bnr. 667) ligger ved DNB Arena på Stavanger Forum. Tomten har et areal på 1281 m² og er regulert i plan 2421P. Eiendommen kan med gjeldende reguleringsplan bebygges med inntil 5700 m² BRA med formål forretning, kontor, og tjenesteyting.

Det har vært sporadisk interesse eiendommen i flere omganger, men interessen har ikke materialisert seg i noe konkret. I slutten av 2019 ble det opprettet dialog med Coop Eiendom Sørvest AS. Coop er interessert i å etablere en nærbutikk i et fremtidig bygg på eiendommen. Stavanger Utvikling KF (SU) og Coop, gjennom

Coop Norge Eiendom AS (CNE), ønsker med bakgrunn i dette å opprette et felleseid aksjeselskap som skal stå for utvikling og realisering av eiendommen.

Samarbeidet er betinget i at det gjennomføres en planendring som åpner for etablering av dagligvareforretning i første etasje. Ellers forutsettes eiendommen realisert i tråd med formålene i plan 2421P.

Planavdelingen er positive til planendringen og planen ble formelt varslet torsdag 15.10.2020.

Det vises ellers til omtale og styrebehandling av saken i møte 24.01.2020 og 19.06.2020.

Forslag til vedtak

Styret gir daglig leder fullmakt til å slutt forhandle og signere samarbeidsavtale med tilhørende utkast til aksjonæravtale med Coop Norge Eiendom AS basert på de vedlagte avtaleutkast.

81.2020 Kjøp av eiendom Lervig – Krossgata 26

Vedlegg – 1 (unntatt off §§ 14 og 23 1.ledd)

Gnr/bnr 54/436 er eid av Bjarne Grannes og May Gørlin Grannes. Eiendommen har et areal på 1 840 m² og har et påstående bygg fra 1968 som har blitt brukt til billakkering. Eiendommen er siden januar 2020 ikke utleid.

Eiendommen ligger i et område hvor det i områdeplan er regulert inn friområde, idrettsformål, sykehjem, brannstasjon, barnehage og boliger/forretning/kontor. Tomten er i hovedsak regulert til U1 uteopphold barnehage, R offentlig renseanlegg og N.A nedgravde avfallscontainere. Områdereguleringsplanen som eiendommen er omfattet av ble vedtatt i 2013, nåværende eier kjøpte eiendommen i 2015.

Stavanger kommune har behov for å erverve areal, ca. 140 m² til pumpestasjon og overløp i forbindelse med en større utbygging for VA. Forhandlingene har pågått siden desember 2019, men det er ikke oppnådd enighet om betingelser for kjøp. Dette har bakgrunn i at selger ønsker en langt høyere kvadratmeterpris enn kommunen er villig til å betale. Det har i senere tid blitt stilt krav om at tomten må erverves i sin helhet.

Forslag til vedtak

SU går i forhandlinger med grunneier om kjøp av eiendommen Krossgaten 26. SU ønsker fortrinnsvis å inngå en «ren» avtale om kjøp, alternativt inngå en avtale med bestemmelse om etter oppgjør ved omregulering til bolig/næring. Daglig leder gis fullmakt til å inngå og signere avtale innenfor disse rammer.

82.2020 Prosjektstatus

Vedlegg - 2

Daglig leder orienterer.

Forslag til vedtak

Styret tar fremlagte statusrapport over selskapets prosjekter til orientering.

83.2020 Eventuelt

Stavanger 23.10.2020

Hans Kjetil Aas

daglig leder