

Møteinnkalling

Gruppe: **Styremøte 08/2021 – Stavanger utvikling KF**
Møtested: **Bergelandsgaten 30 – selskapets lokaler**
Møtedato/ -tid: **Fredag 05.11.2021, 11.00 – 14.00**

Deltakere: Kari Nessa Nordtun (styreleder), Frode Myrhol, Sara N. Mauland,
John Peter Hernes, Mette Vabø, Eva Hagen, Per Magne Pedersen

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

Kopi til vara: Dag Mossige, Morten Malmin, Truls Drageset Dydland, Sissel Knutsen Hegdal,
Kjartan Lunde, Cicel Aarrestad, Ørjan Berven

Kopi : Leidulf Skjørestad

Dato: 29.10.2021

Sak nr.:			Tid
80.2021	Godkjenning av innkalling og saksliste	B	
81.2021	Godkjenning av protokoll fra møte 06.10.2021	B	
82.2021	HMS	O	5
83.2021	Rapportering drift	O	5
84.2021	Områdeutvikling Sykehusområdet Våland - status Unntatt off. – offl §§ 14 og 23 1.ledd	O	20
85.2021	Jåttåvågen2 AS - info om prosjektutvikling Unntatt off. – offl §§ 14 og 23 1.ledd	O	20
86.2021	Nytorget – UF/Metropolis og Mediebyen Stavanger	O	30
87.2021	Avtale om avgivelse av areal til bussveien gjennom Jåttåvågen	B	10
88.2021	Kjøp og salg eiendom Unntatt off. – offl §§ 14 og 23 1.ledd	O	10
89.2021	Relokalisering rettsbygning og tomtesøk politiet	O	20
90.2021	Byggeprosjekter	O	30
91.2021	Prosjektstatus	O	20
92.2021	Eventuelt		

Det serveres lunsj/møtemat ved møtestart.

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

29.10.2021
Kari Nessa Nordtun
Styreleder

Hans Kjetil Aas
daglig leder

80.2021 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak

Innkalling styremøte 05.11.2021 godkjennes

81.2021 Godkjenning av protokoll fra møte 06.10.2021

Vedlegg 1

Forslag til vedtak

Protokoll fra møte 06.10.2021 godkjennes

82.2021 HMS

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

Fra 01.09 kan alle benytte kontorlokaler ettersom kommunens smittevernregler kan tilfredsstilles. ROS analyse er gjennomført og gjennomgått med alle ansatte. Vi legger til grunn at hovedregel er foretakets kontorlokaler, men fleksibilitet for bruk av hjemmekontor. Rutiner for dette er utarbeidet.

Medarbeiderundersøkelse jan 2022 – SU vil delta i denne som går i regi av Stavanger kommune i januar 2022.

Det er gjennomført lokale lønnsforhandling pr. 01.05.2021 (kap. 5.1) og 5.2 (gjeldende fra 01.10.2021) innenfor rammer og budsjett.

Stavanger utvikling KF skal være en åpen og romslig organisasjon med god intern kommunikasjon og lav terskel for å si fra om kritikkverdige forhold. Derfor vil SU nå ta i bruk kommunens system "Si ifra" for å registrere avvik, forbedringsforslag og varsling. I den forbindelse er det tatt en gjennomgang av systemets oppbygging og funksjonalitet for å se om det kan tilpasses noe til foretakets organisasjon før det tas i bruk.

Forslag til vedtak

HMS rapport tas til orientering.

83.2021 Rapportering drift

Styreansvarsforsikring Trygg Forsikring inngått.

Storsamling Preikestolen 07-08.10.2021 avholdt. Viktig med en «oppstart» etter pandemi og flere nye medarbeidere. Visjon, verdier, eierstrategi gjennomgått og diskutert. I tillegg tema - hvordan oppnå mest mulig effekt gjennom våre oppgaver og bruk av ulike verktøy, eks. prosjektstyring.

Grunnet mange nye ansatte planlegges det en gjennomgang av rutiner ifm bruk av Public 360. Vi inviterer noen fra arkivet for å ta en kort, felles gjennomgang for alle ansatte.

Ifm kommunesammenslåing har alle eiendommer fra tidligere kommuner Rennesøy og Finnøy overført til Stavanger kommune. SU vil i samarbeid med regnskap og enkelte avdelinger i BMU kartlegge eiendommer som skal overføres til vår balanse. Målsetningen er å oppdatere balanse inneværende år.

Madla- Revheim er et prosjekt som har en svært lang tidshorisont, og som involverer både SU og SK. SK står for blant annet finansiering av prosjektet. Av den årsak har SU utarbeidet et notat med rutinebeskrivelse som omfatter ansvar, roller og oppgaver relatert til prosjektet. Notatet er sendt til øk. avdeling som et innspill for samarbeid for å sikre en god og effektiv arbeidsflyt.

Når det gjelder særbudsjett er det ikke ventet vesentlige avvik mellom justert budsjett og forventet resultat ved årets slutt.

Sluttbehandling av revidert Eierstrategi er noe forskjøvet i tid enn tidligere antatt.

Forslag til vedtak

Styret tar status selskapsdrift til orientering.

84.2021 Områdeutvikling Sykehusområdet Våland - status

Unntatt off. – offl §§ 14 og 23 1.ledd

Vedlegg – 3

Det vises til styrets sak 56.2021 behandlet 18.6.21 vedrørende intensjonsavtale om samarbeid med Helse Stavanger HF. Vedlagte notat gir en oppfølging av saken og arbeid som er gjort siden da for å tilrettelegge for planutvikling og for felles realisering av området.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering

85.2021 Jåttåvågen2 AS - info om prosjektutvikling

Unntatt off. – offl §§ 14 og 23 1.ledd

Vedlegg – 1 (*ettersendes*)

Jåttåvågen2 AS er etablert som SU sitt redskap for å delta i utviklingen av arealene i Jåttåvågen. Det orienteres om prosjekt som nå er under arbeid.

Det vises til vedlagte notat. Eventuell utfyllende informasjon blir gitt i møtet.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering, og stiller seg bak de vurderinger som framkommer i notatet.

86.2021 Nytorget – UF/Metropolis og Mediebyen Stavanger

Daglig leder vil i møtet orientere om oppfølging av formannskapetets vedtak den 26. august 2021, sak 114/21 - pkt. 1 og 3:

1 - Ungdom og Fritid med Metropolis og Helsestasjonen flyttes til område BS1 på Nytorget. Scenario 5 fra mulighetsstudie utarbeidet for Stavanger utvikling KF utvikles videre for dette 3 formålet til et prosjektforslag og videre forprosjekt i samsvar med revidert byggeinstruks. Administrasjonen bes likevel jobbe videre med å utrede/avklare muligheten for en større utgraving på Nytorget

3 - Mulighetsstudie for Nytorget BS1 legger opp til en flytting av Rogaland Kunstsenter og Studio17. Formannskapet mener RKS og Studio17 kan bli viktige aktører i et fornyet Nytorget som ledd av omforming av C11. Kommunedirektøren bes legge fram en sak som kan belyse hvordan disse kan bli en del av en kunstby på Nytorget, tilsvarende dagens arealomfang. Før saken legges fram bes kommunedirektøren gjennomføres en prosess med relevante aktører for å kartlegge grunnlaget for å utvikle en felles visjon for en slik utvikling. Dette inkluderer å utforske muligheten for en samlokalisering med en fremtidig bachelorgrad i visuell kunst ved Fakultet for utøvende kunsthøgskolen, basert på en videreutvikling av fagmiljøet ved Kunsthøgskolen

Likeså vil det bli orientert om pågående prosess knyttet til forhandlinger Mediebyen Stavanger.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering

87.2021 Avtale om avgivelse av areal til bussveien gjennom Jåttåvågen

Vedlegg – 2

Bussveien har innregulert arealer gjennom Jåttåvågen. Det er ført forhandlinger mellom SU og Jåttåvågen2 Utvikling AS på den ene siden og Rogaland Fylkeskommune, Bussveien, (RFK) på den andre om avståelse av arealer, både permanent og midlertidig til nødvendig riggformål.

Arealet skal avgis fra 1.6.2022. Bussveien antas å være ferdig sommeren 2026. Fremforhandlet avtale legges nå fram for styret til godkjenning.

RFK har ikke ønsket å forhandle om erstatning for avstått areal samtidig med denne avtalen. Det er enighet om at forhandlinger om dette skal påbegynnes før 1. juni 2022. Dersom en ikke skulle oppnå enighet vil erstatningsspørsmålet bli avgjort ved rettslig skjønn. Det vises for øvrig til vedlagte notat og avtale.

Forslag til vedtak

Styret godkjenner framlagt avtale om tiltredelse av arealer og avtaleskjønn mellom Rogaland Fylkeskommune, Stavanger kommune ved Stavanger utvikling KF og Jåttåvågen2 Utvikling AS slik den er framlagt, og gir daglig leder fullmakt til å signere avtalen.

88.2021 Kjøp og salg eiendom

Unntatt off. – offl §§ 14 og 23 1.ledd

Vedlegg – 4

Jåttå Nord - bofellesskap og etablererboliger

Stavanger utvikling har i tidligere avtale sikret seg opsjon på kjøp av tomt til bofellesskap for demente samt tomt for etablererboliger innenfor henholdsvis felt BF1 og B14 som nå er under regulering sammen med BT1.

Forhandlinger med Jåttå utbyggingsselskap AS (JUS) pågår. Tomten for bofellesskapet utgjør ca. 1700m² BRA, mens tomt for etablererboligene utgjør ca. 2250m².

Når det gjelder sistnevnte så drøfter partene et samarbeid om en modell som innebærer at JUS bygger boligene, mot at kommunens målgruppe for etablererboliger sikres en forkjøpsrett til et antall boliger, og at kommunen stiller med kommunal garanti for egenkapitalen for disse. Fordelen med en slik modell er redusert risiko for SU, samt at etablererboligene kan fordeles på flere bygg. Det forutsetter imidlertid at partene blir enige om et konsept som er egnet for målgruppen. Det er også betinget av at Stavanger kommune vedtar en garantiordning for dette konkrete prosjektet. SU vil i samarbeid med kommunedirektøren utarbeide grunnlaget for en sak til politisk behandling.

Jåttå Nord - grunnavståelse i område regulert til idrettsformål

I sak om prioritering av idrettsanlegg på Jåttå nord fattet formannskapet den 10.06.21 følgende vedtak:

- 1. Stavanger kommune godkjenner prioriteringen av nye idrettsanlegg i Jåttå Nord på Hinna slik en foreslår i saken fra kommunedirektøren. Avsetting av midler til utbygging av disse idrettsanleggene vil tidligst bli vurdert i periode 2027-2030 i handlings og økonomiplanen. For å unngå ytterligere binding av grunneierne ønsker formannskapet å erverve eiendommene så snart det kan oppnås enighet om kjøpsvilkår.*
- 2. Hinna kommunedel mangler et svømmeanlegg og ønsker at dette settes øverst på prioriteringslisten for dette området. En prioritering av hvilke idrettsfunksjoner dette kan inneholde gjøres i en bred medvirkningsprosess med både kommunedelsutvalget, innbyggerne og frivillige lag og foreninger.*

SU har drøftet saken med kommunedirektøren v/ BMU-juridisk. Vi vil sammen utarbeide en strategi for grunnervet, men har først behov for å klargjøre vårt mandat med grunnlag i formannskapets vedtak.

Tidligere møter med Bryn Eiendom AS, som er en av de største grunneierne innenfor området, har vist at partene har stått langt fra hverandre når det gjelder erstatningsutmåling for arealet. Grunnen til den store avstanden er at Stavanger kommune har anført at bruksverdien skal legges til grunn for verdsettingen, mens grunneier mener den skal verdsettes som utbyggingsgrunn/strøkpris. Partene kan derfor vanskelig «møtes på midten». Daglig leder tror derfor ikke det er mulig å oppnå enighet om erstatning, uten at saken bringes inn for retten.

Det er 2 alternativer for veien videre: 1) Partene forhandler frem avtale om overdragelse, men overlater til skjønnsretten å ta stilling til erstatningsfastsettelsen. Stavanger kommune vil da være bundet av skjønnet, men med mulighet til å anke. 2) En utsetter beslutningen om grunnerv inntil retten har tatt stilling til verdsettingen. Dette vil være å foretrekke siden det en da også ville ha et grunnlag for å se totalkostnadene for erverv av disse områdene. Samlet sett dreier det seg om store beløper kommunen må betale for disse arealene.

Når disse vurderingene er gjort vil SU ta umiddelbar kontakt med aktuelle grunneiere med den hensikt om å enes om veien videre.

Ut fra ordlyden i formannskapets vedtak fremstår det noe uklart om hvor langt vi skal gå dersom frivillig avtale ikke oppnås. Daglig leder har derfor behov for å få dette belyst i styremøtet før det innledes forhandlinger med grunneierne.

Rogaland rideklubb

Festeavtalen mellom Rogaland fylkeskommune og Rogaland rideklubb utløper oktober 2022 - den vil ikke bli fornyet. I den forbindelse prøver Stavanger kommune å legge til rette for at rideklubben kan flytte sin virksomhet inn på kommunens arealer, samt deler av RFK sine arealer på felt KT11 ved Revheimsveien. Det nye arealet til rideklubben vil utgjøre ca. 25 dekar, inkludert ca. 18 daa av RFK sin eiendom. SU har på denne bakgrunn innledet forhandlinger med RFK om kjøp av det aktuelle arealet, samt RFK sin andel (80%) ved øvrige arealer innenfor KT11. SU legger til grunn at en også erverver andelene til Sola og Sandnes kommune (totalt 5%)

Nedre Dalgate 2

Seksjon 2 er kjøpt i henhold til tidligere vedtak. Overtakelse 02.11.2021.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

89.2021 Relokalisering rettsbygning og tomtesøk politiet

Daglig leder vil i møtet orientere om pågående prosesser knyttet til relokalisering av ny rettsbygning i Stavanger og politiets tomtesøk for nytt politihus i Stavanger.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering

90.2021 Byggeprosjekter

Vedlegg – 1

I møtet orienteres det om pågående prosjekter, oppfølging av utbygde områder samt noen utbyggingsområder som er tenkt utviklet gjennom etablererboligordningen.

Det vil i til

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering

91.2021 Prosjektstatus

Vedlegg - 1

Daglig leder legger med dette frem status utviklingsprosjekter.

Forslag til vedtak

Styret tar fremlagte prosjektstatus til orientering.

92.2021 Eventuelt

Stavanger 29.10.2021
Hans Kjetil Aas
daglig leder