

## Møteinnkalling

Gruppe: **Styremøte 05/2022 – Stavanger utvikling KF**  
Møtested: **Bergelandsgaten 30**  
Møtedato/ -tid: **Fredag 09.09.2022, 11.00 – 14.00**

Deltakere: Frode Myrhol (fungerende styreleder), Dag Mossige, 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: Viivika Ramsland, Truls Drageset Dydland, Sissel Knutsen Hegdal,  
Kjartan Lunde, Cicel Aarrestad, Ørjan Berven

Kopi : Leidulf Skjørestad, Kari Nessa Nordtun

Dato: 02.09.2022

<b>Sak nr.:</b>			<b>Tid</b>
55.2022	Godkjenning av innkalling og sakliste	B	
56.2022	Godkjenning av protokoll fra møte 17.06.2022	B	
57.2022	HMS	O	
58.2022	Rapportering drift	O	5
59.2022	Organisasjon – ressurser, kapasitet og kompetanse	O	15
60.2022	Tertial 31.08.2022	B	10
61.2022	Årsbudsjett 2021 og Handlings- og økonomiplan 2023-2026	B	20
62.2022	Valhall – status ( <i>unntatt off - off.l. § 23.1. ledd</i> )	O	15
63.2022	Opsjonstomt Siriskjær – salg ( <i>unntatt off - off.l. § 23.1. ledd</i> )	B	15
64.2022	Kjøp av Dalsetveien 3 og 5 ( <i>unntatt off, off.l. § 23.1. ledd</i> )	B	15
65.2022	Verdisetting – avståelse av arealer til bussvei ( <i>unntatt off - off.l. § 23.1. ledd</i> )	O	15
66.2022	Kjøp og salg - status	B	15
67.2022	Prosjektrapportering – fremdrift og økonomi	O	30
68.2022	Evalueringsstudietur Oslo 15-16.08	O	15
69.2022	Eventuelt	O	

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

02.09.2022  
Frode Myrhol  
fungerende styreleder

Hans Kjetil Aas  
daglig leder

**55.2022 Godkjenning av innkalling og saksliste**

Forslag til vedtak

Innkalling styremøte 09.09.2022 godkjennes

**56.2022 Godkjenning av protokoll fra møte 17.06.2022**

*Vedlegg - 1*

Forslag til vedtak

Protokoll fra møte 17.06.2022 godkjennes

**57.2022 HMS**

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

Forslag til vedtak

HMS rapport tas til orientering.

**58.2022 Rapportering drift**

Daglig leder har startet arbeidet med å iverksette endringer i revidert strategi i våre styringsdokumenter (forretningsplan, mm). Forretningsplan skal vedtas av styret.

Det er avtalt nytt samarbeidsmøte med kommunedirektør den 20. september. SU vil holde en orientering for kommunalutvalget 1. november om foretakets virksomhet.

Daglig leder har besluttet å starte rekruttering av person til vakant stilling – prosjektleder infrastruktur. Stillingen har stått vakant siden mars 2022, men en ser nå at det er behov for denne ressursen. Pågående arbeid i Jåttåvågen og Atlanteren, samt kommende arbeider på Madla Revheim krever økt kapasitet.

Forslag til vedtak

Styret tar status selskapsdrift til orientering.

## **59.2022    *Organisasjon – ressurser, kapasitet og kompetanse***

I henhold til styreinstruks for Stavanger utvikling KF pkt. 4.3 skal en årlig vurdere «foretakets organisasjon herunder vurdering av ressursituasjon mht kapasitet, kompetanse og finansielt».

Daglig leder henviser innledningsvis til eierstrategi av desember 2021, forretningsplan datert styret mai 2017, samt vedtatt overordnede mål 2025 og årlige mål 2022.

Generelt sett er det en kontinuerlig utfordring å balansere oppgaver i forhold til forventninger – både inn mot Stavanger kommune og ikke minst utad mot ulike aktører/interessenter.

Inn mot basisorganisasjon henger det fortsatt igjen noen utfordringer med hovedvekt på grensesnitt (roller/ansvar). Dette gjelder SUs grunneierrollen og gjennomføringsansvar og muligheten til å ivareta dette i samarbeidsprosjekter med basis, der foretaket ikke er representert i styringsgruppen. Dette gjelder bl.a. i arbeid med områdereguleringer med felles styringsgruppe for BMU og BSP (FSG). En legitimering av foretakets rolle som en del av Stavanger kommune kan bl.a. styrkes gjennom faste møter med kommuneledelsen.

Ut mot private aktører mener daglig leder at SU har tatt og tydeliggjort sin posisjon som tilrettelegger. Flere har forventninger til et større kommunalt engasjement generelt ved etablering av SU og dermed adresseres nå lettere ansvar for overordnet infrastruktur til SU. Det at foretaket nå også skal ta en større tilretteleggerrolle for boliger for bl.a. økonomisk vanskeligstilte jf. FSK -sak "Et trygt hjem for alle", er også med på å utvide vårt nedslagsfelt mot private aktører.

SU forholder ser til de målene kommunestyret har satt gjennom eierstrategien, samt foretaket langsiktige og årlige mål. Vi skal ha en nøktern og rasjonell tilnærming til ressursbruk inn i prosjektene og forutsigbare økonomiske rammer gitt av kommunestyret. Inneværende år er det en målsetting om at SU vil bli trukket mer inn i kommunedirektørens forarbeider med HØP enn i 2021. Dette vil være med på å kalibrere forventninger, mål og resultater

### **Kapasitet**

Vi har i dag begrenset kapasitet til å svare opp alle de behov som kommer frem av pågående prosjekter og forventninger/ønsker/behov som initieres av andre – både eksternt og fra basis. Her gjelder å holde fast foretakets årlige prioriteringer og samtidig ha tilstrekkelig fleksibilitet og evne til å ta tak i viktige ad hoc saker.. Spesielt krevende kan være politiske vedtak i basis som gir direkte føringer inn mot SU – og som ikke er avklart i forkant. Daglig leder vil også henvise til et behov for å informere bredere inn mot politiske organer om foretakets mål, ansvar og prosjekter,

noe som vil gi kommunens politikere større forståelse for våre prioriteringer. Dette forholdet er omtalt i forbindelse med behandling av ny eierstrategi.

Kommunens prioriterte utviklingsprosjekter, som Madla Revheim, Atlanteren og Hinna Park 2.0, der SU har ansvar for all overordnet infrastruktur, fordrer gjennomføringskapasitet. Derfor øker vi bemanning innenfor kommunalteknikk.. er i gang med rekruttering til vakant stilling for prosjektleder infrastruktur.

Likeså har vi store prosjekt som nå krever økt utviklingskapasitet – som Østre Havn og sykehusområdet på Våland.

I forhold til det å skape best mulig balanse mellom kapasitet og oppgaver –må vi prioritere hardt mellom våre prosjekter, legge til rette for rasjonelle arbeidsprosesser/ressursbruk og kommunisere ut vår rolle og handlingsrom, både mot markedet og inn mot basis. Vi har våren 2022 ferdigstilt et prosjektstyringsverktøy som blant annet vil være til stor hjelp for å optimalisere ressursbruk ved våre prosjekter.

I 2021 styrket vi kapasitet og kompetanse innen eiendomsøkonomi. Vi har i dag to årsverk til dette området. Vi har nå et langt sikrere økonomisk grep i våre utviklingsprosjekter, samt om kjøp og salg. Dette har også vært til stor nytte i de selskapene som foretaket er medeiere i. Pr. dato anser vi å ha tilstrekkelig kapasitet til å ivareta våre hovedansvarsområder med tilhørende arbeidsoppgaver.

### **Kompetanse**

SU har i dag en organisasjon som består av medarbeidere med høy kompetanse som dekker de fagområder som vi trenger for vår virksomhet.

Utover egen kompetanse har vi sikret oss rammeavtaler knyttet til sentrale fagområder (juridisk, arkitekt, kommunikasjon, organisasjonsutvikling, verdivurdering, økonomisk rådgiving, teknisk rådgiving). Nye rammeavtaler vil bli lyst ut i løpet av høsten, da eksisterende avtaler utløper. Avtalene bidrar også positivt mht. kapasitet. Foruten personlig kompetanse, så legger vi til grunn arbeidsmodeller basert på kunnskapsdeling. Daglig leder mener at dagens bemanning dekker de fag som trengs for å ivareta SU ansvarsområder og løse foretakets oppgaver i.

### **Økonomi**

Økonomiske rammer er gitt ved etablering (årlig investeringsramme 170 mnok, dog samlet 500 mnok over en 4-års periode). Likeså at eier legger til grunn at SU på sikt skal være selvfinansierende. Vi skal drive forretningsmessig, være en kostnadseffektiv og leveringsdyktig aktør, og leverandør av eiendommer til kommunale og offentlige utbyggingsbehov (selvkost). Foretakets økonomiske lånerammer synes å dekke vår virksomhet i dag. SU har ikke utnyttet lånerammen ved at vi har vært bevist på å begrense låneopptak til aktuelle behov. Justeringer foretas pr. kvartal.

Datterselskapet Jåttåvågen2 AS (J2) er finansiert ved delsalg av eiendom i Jåttåvågen gjennom selskapet Hinna Park Utvikling AS hvor foretaket nå har en 50% eierandel. J2 sitt engasjement skal ikke belaste SU sin økonomi. På grunn av kapitalkrevende utbyggingsprosjekter i tidlig fase vil det imidlertid gå noen år framover før J2 AS vil ha overskudd av kapital til å kunne bidra med utbytte til SU.

SU blir i større grad utfordret til/bedt om å foreta større strategiske kjøp pva. Stavanger kommune. Dette er erverv av grunn uten at det foreligger en direkte bevilgning fra kommunestyret. Slike bestillinger er en utfordring ettersom det belaster foretakets årlige låneramme og at det er høyst usikkert når oppgjør kan skje inn mot bykassen. Dette er en tiltagende og uheldig utvikling da SU mister styringen over egen økonomi. Dette skal følges opp i samarbeidsmøter med kommunen der en felles forståelse forsøkes å oppnå.

SU har mange store og ulike prosjekter – de fleste preges av lange prosesser og usikkerhet i tidspunkt for gjennomføring. Dette er store utbyggingsprosjekter med tilhørende store kostnadskrevende tiltak som strekker seg over lang tid. SU har i disse prosjektene påtatt seg forpliktelser, noe som forutsetter forutsigbare økonomiske rammer.

Siden foretaket skal utvise både et samfunnsansvar, samtidig som virksomheten skal drives etter forretningsmessige prinsipper, er økning av egenkapital begrenset. Dette skyldes følgende forhold:

- En del av eiendomsporteføljen er forbeholdt kommunen fremtidig arealbehov
- Kommunen prioriteres alltid ifm eiendomssalg
- Salg til kommunen (internsalg) skjer etter selvkost
- Eiendomsporteføljen har begrenset utleiepotensial og inntektsnivå

Det jobbes kontinuerlig med eiendommene som ikke er avsatt til offentlige formål ift verdiøkning. Dette er prosesser som bl.a. må vurdere markedshensyn, utviklingspotensial og - tidspunkt, og som vil kunne gi gevinst på sikt.

Deltagelse lengre i verdikjede i forbindelse med utvikling av eiendommer, anskaffelse av næringsareal og/eller utvikling av egne eiendommer som kan skape fortløpende leieinntekter er tiltak som vil kunne gi effekt ift foretakets likvide situasjon. I etableringsfasen av denne forretningsplanen vil det på kort til middels langsikt kreves vesentlig egenkapital da utvikling av eiendom er kapitalkrevende og tilbakebetaling starter ikke før boligprosjekter overleveres til kundene og/-eller næringseiendom går over i forvaltningsfase.

I praksis utsettes en lavere likviditet i dag (tomtesalg) til fordel for en høyere likviditet i framtiden. Målsetningen er likevel at egenkapitalbehovet med å være med lengre i

verdikjeden skal dekket med tingsinnskudd av egne tomter i utbyggingsprosjekter, og minst mulig med tilførsel av tilleggs kapital i form av kontanter fra foretaket.

God markedsinnsikt og samarbeid med andre profesjonelle eiendomsaktører er en forutsetning.

Dette er også konkretisert i mål for 2022 og årene fremover som omtales nærmere i sak 61.2022 "Årsbudsjett 2023 og Handlings og økonomiplan 2023-2026".

#### Forslag til vedtak

Styret tar fremlagte vurdering av organisasjon (kapasitet, kompetanse og økonomi) til orientering.

### **60.2022 Tertial 31.08.2022**

#### Vedlegg - 1

Hovedformålet med tertialrapporteringen er å svare på fremdrift for handlings- og økonomiplanen, med fokus på de målsettinger foretaket har satt for 2022, samt å belyse eventuelle økonomiske avvik.

Foretakets største utgifter relaterer seg til investeringer. En gjennomgang av investeringsportefølje per 31.08 viser ingen nevneverdige avvik mellom budsjett og årsregnskap med unntak av budsjetterte refusjoner og anleggsbidrag. Årets refusjoner og anleggsbidrag samlet sett vil bli om lag kr 87,9 mill. høyere enn budsjettert. Dette medfører at budsjettert låneopptak for 2022 faller bort.

Basert på en gjennomgang av særbudsjettet per 31.08 foreslås det å øke driftsinntekter med kr 30 mill. Økningen skyldes hovedsakelig økning av salgsinntekter som følge av forventet salg av to eiendommer som ikke er innarbeidet i årets salgsbudsjett, samt at to eiendommer som var planlagt solgt i årene 2022 og 2023 har fått justert oppgjørstidspunkt.

På utgiftssiden er det ikke ventet vesentlig avvik mellom regnskap og budsjett, men på det nåværende tidspunktet er det vanskelig å anslå hvor stor andel av årets lønnskostnader vil bli periodisert.

I tillegg foreslås det noen få tekniske justeringer. Foreslåtte budsjettjusteringer vil forbedre årsresultat med kr 30, 7 mill. Slik at det i 2022 avsettes kr 19,6 mill. til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Styret i Stavanger utvikling KF tar tertialrapportering per 31.08.2022 til orientering og fatter følgende vedtak - Budsjettjusteringer i henhold til tabell 1 og 2 godkjennes. Det tas ikke låneopptak i år.

**61.2022    Årsbudsjett 2023 og Handlings- og økonomiplan 2023-2026**

Vedlegg – 1

Forslag til Årsbudsjett 2023 og Handlings- og økonomiplan 2023-2026 som legges fram er en videreføring av gjeldende handlings- og økonomiplan.

Det foreslås å innarbeide kr 680 mill. i brutto investeringsutgifter i planperioden, hvorav kr 235 mill. i 2023. Det samlede investeringsnivået i perioden er likt som tidligere år, mens årlig fordeling av budsjettmidler er tilpasset prosjektenes framdrift. Om lag 36 % av investeringsrammen foreslås finansiert med refusjoner og anleggsbidrag, og resterende 64 % med låneopptak.

I planperioden budsjetteres det totalt med kr 213,4 mill. i refusjoner og utbyggerbidrag som i all hovedsak er knyttet til Jåttåvågen. Dermed blir finansieringsbehov for investeringsprosjekter i perioden er på kr 466,6 mill. som finansieres med låneopptak. I 2023 er det innarbeidet kr 149,5 mill. i låneopptak.

Forslag til særbudsjett som legges fram er en videreføring av gjeldende handlings- og økonomiplan, med justert salgstidspunkt for enkelte eiendommer. I planperioden legges det opp til en styrkning av egenkapital på totalt kr 52,2 mill. gitt at det ikke forekommer vesentlige avvik i budsjettforutsetninger som er lagt til grunn.

Forslag til vedtak

Styret vedtar forslag til Årsbudsjett 2023 og Handlings- og økonomiplan for 2023-2026 for Stavanger utvikling KF jf. tabell 1 og 2.

**62.2022    Valhall – status**

*Unntatt off.off.l. § 23.1. ledd*

Daglig leder henviser til sak 34.2022 og 48.2022 i styremøter henholdsvis 22.04.22 og 17.06.2022. I møtet gis en statusrapport.

Forslag til vedtak

Styret tar informasjon om prosjekt Valhall til orientering.

**63.2022 Opsjonstomt Siriskjær – salg**  
(unntatt off, off.l. § 23.1. ledd)  
*Vedlegg – 2*

Det har gjennom en tid vært forhandlinger om kjøpekontrakt for opsjonstomten på Siriskjær. Avtaleutkastet er nå i hovedsak klart, selv om noen mindre punkter gjenstår å få avklart. Det er hensiktsmessig å få styrets godkjenning før neste styremøte. Avtalen legges derfor fram for styret til behandling og godkjenning.

Forslag til vedtak

Styret godkjenner framlagt avtaleutkast for salg av opsjonstomten ved Siriskjær, og gir daglig leder fullmakt til å fremforhandle gjenværende avtalepunkter og inngå avtale med Solon Sørvest AS langs de linjer som er skissert.

**64.2022 Kjøp av Dalsetveien 3 og 5**  
(unntatt off, off.l. § 23.1. ledd)  
*Vedlegg – 1*

SU har fått i oppdrag av kommunedirektøren å forhandle frem avtale med Haga Bolig AS om kjøp av Dalsetveien 3 og 5. Formålet med kjøpet er å utvide Tyrihans Barnehage som grenser mot eiendommene. Partene er enige om at eiendommene overdras for en samlet pris på kr 15 550 000,-.

Styret legger til grunn at tomtekjøpet finansieres over kommunens budsjett og at det innarbeides midler til formålet i førstkommende tertial.

Det vises til vedlagt notat for utfyllende informasjon.

Forslag til vedtak

Styret gir daglig leder fullmakt til å inngå avtale med Haga bolig AS om kjøp av Dalsetveien 3 og 5.

**65.2022 Verdisetting – avståelse av arealer til bussvei**  
(unntatt off, off.l. § 23.1. ledd)  
*Vedlegg - 1*

Det gis i eget notat informasjon om SU sitt utgangspunkt for verdifastsettelse ved forhandlinger om avståelse av arealer til Rogaland Fylkeskommune / Bussveiprojektet.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.



## 66.2022 Kjøp og salg

Jåttå nord, felt IB - SU forhandler med Jåttå utbyggingssselskap om kjøp av den del av felt IB innenfor plan 2442, områdeplan for Jåttå Nord, som kommunen ikke har hånd om. Eiendommen utgjør 5,4 dekar og er regulert til kombinert formål idrett/bolig. Kjøpet forutsettes delvis finansiert ved overdragelse av eiendommer(snipper) SU eier innenfor felt BT1 og BF1.

Ullandhaug, tomt til legevakt .SU, HS og RFK er foreløpig enige om at ny legevakt, på gitte betingelser kan etableres på areal som i områdeplan for universitetsområdet har betegnelsen PH4. Partene forhandler frem en intensjonsavtale som vil bli fremmet for politisk behandling.

Ullandhaug – kjøp av KT11. Styret fattet følgende vedtak den 11.03.22: Videre forhandlinger stilles midlertidig i bero fra Stavanger utvikling sin side inntil finansiering er avklart. Styret ber daglig leder om å oversende saken til kommunedirektøren for videre behandling. Styret er positiv til kjøp av eiendommer i sin helhet, dog med fratrekk av SK sin eierandel. Daglig leder har oversendt saken til kommunedirektøren for oppfølging. Rogaland Fylkeskommune har anmodet om at partene forhandler frem en avtale som kan fremmes til behandling i fylkesutvalget den 20.09.22. Det er imidlertid ikke avklart når saken kommer til behandling i Stavanger kommune.

Vikevåg - som del av arbeidet med mulighetsstudie har SU vært i prosess mot aktuell grunneier for strategisk kjøp. Objektet er deler av meierbygget (bankbygget) i Vikevåg sentrum. Mulighetsstudien har vist at en er avhengig av å disponere også dette bygget for å kunne realisere det som anses å være hovedalternativet for den kommunale utbyggingen i Vikevåg. SU har kommet til enighet med grunneier om kjøp, mens endelig avtale og utbetaling av kjøpesum blir håndtert av BMU.

### Austbø – salg av deler av felt E1

SU har mottatt en henvendelse fra Hundvåg fysikalske institutt (HFI) om kjøp av ubebygd del av felt E1 innenfor plan 1897 – reguleringsplan for Austbø næringsområde. Eiendommen utgjør ca. 2,7 dekar, og er regulert til forretning/kontor og annen servicevirksomhet. Utnyttelsesgraden er på 70%. Multum næringsmegling vurderte verdien kr 5,5 mill i de lokaler som i HFI holder til i dag til på nabotomten. HFI har nå vokst ut av sine lokaler. De har i utgangspunktet ikke behov for hele tomten. De ønsker primært et samarbeidsprosjekt med Stavanger kommune. SU har tatt dette opp med Helse og velferd, som har meldt tilbake at de ikke har behov for nye lokaler i området. Daglig leder er imidlertid kjent med at Rogaland fylkeskommune har behov for lokaler til ny tannklinikk på Hundvåg, og at anmodet FHI om å vurdere om det er grunnlag for et samarbeid med RFK.

Daglig leder mener det er viktig å legge til rette for at eksisterende virksomheter kan bli værende på Hundvåg, og vil derfor gå i forhandlinger med HFI om overdragelse eiendommen forutsatt at de ønsker å erverve hele tomten. Et direkte salg. Det vil i den forbindelse bli innhentet ny verdivurdering.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

**67.2022 Prosjektrapportering – fremdrift og økonomi**

*Vedlegg – 1*

Daglig leder legger med dette frem status utviklingsprosjekter.  
Gjennomgås i møtet.

Tidligere prosjektstatus vist gjennom ppt. presentasjon og modul for styrerapportering i vårt prosjektstyringsverktøy (aktivitet, fremdrift og budsjett) foreslås nå slått sammen. Dette for å forenkle rapportering til styret.

Ellers er det utarbeidet oversikt over beslutningstidspunkt, jfr. styrets forespørsel om dette i styremøte den 17.06.2022. Prosjektstatus vil også gjøre tilgjengelig for styret på styrets egen side i teams.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

**68.2022 Evaluering - studietur Oslo 15-16.08**

*Vedlegg - 1*

Daglig leder ønsker noen refleksjoner fra styrets medlemmer i forhold til utbytte av studieturen. Hva sitter vi igjen med av læring og kunnskap – hva kan overføres til foretakets prosjekter?

Program vedlagt.

**69.2022 Eventuelt**

Stavanger 02.09.2022

Hans Kjetil Aas

daglig leder