

Møteinnkalling

Gruppe: **Styremøte 03/2023 – Stavanger utvikling KF**
Møtested: **Bergelandsgaten 30**
Møtedato/ -tid: **Fredag 28.04.2023, 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, Viivika Ramsland, Truls Drageset Dydland, Sissel Knutsen Hegdal,
Kjartan Lunde, Cicel Aarrestad, Ørjan Berven

Kopi : Leidulf Skjørestad

Dato: 21.04.2023

Sak nr.:			Tid
31.2023	Godkjenning av innkalling og sakliste	B	
32.2023	Godkjenning av protokoll fra møte 10.03.2023	B	
33.2023	HMS	O	5
34.2023	Rapportering drift	O	5
35.2023	Tertial 30.04.2023	B	10
36.2023	Selskapsetablering – tomter Lagårdsveien	B	10
37.2023	Verdivurdering av eiendomsportefølje pr. 31.12.2022	O	30
38.2023	Prosjektrapportering	O	20
39.2023	Teknikken sør – status prosjekt	O	15
40.2023	Hinna park – orientering aktiviteter	O	20
41.2023	Nytorget – status planarbeid	O	15
42.2023	Kjøp og salg – status	O	10
43.2023	lpark (unntatt off – off.l. § 23.1. ledd)	O	10
44.2023	Folken (unntatt off – off.l. § 23.1. ledd)	O	10
45.2023	Eventuelt		

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

21.04.2023
Kari Nessa Nordtun
styreleder

Hans Kjetil Aas
daglig leder

31.2023 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak

Innkalling styremøte 28.04.2023 godkjennes

32.2023 Godkjenning av protokoll fra møte 10.03.2023

Vedlegg - 1

Forslag til vedtak

Protokoll fra møte 10.03.2023 godkjennes

33.2023 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.

34.2023 Rapportering drift

Rekruttering av prosjektleder for arbeid med overordnet infrastruktur er tatt opp igjen. Vi må forholde oss til et stramt arbeidsmarked – men håper det beste. Behovet for økt kapasitet er stort.

Prosjektstyringssystemet er under utvikling. Arbeider nå med en rapporteringsform til styret ift. boligproduksjon.

Det er avholdt samordningsmøte med kommunedirektør den 28.03.

SU har holdt orienteringer hos BMU og BSP (faglunsj).

Daglig leder skal holde en orientering for KS den 22.05.

Det er inngått rammeavtale Klima og Miljø med Asplan Viak Stavanger.

5 aktuelle konsulentmiljø ble forespurt.

Det arbeides med et opplegg for intern kompetansebygging rundt temaet. Jfr. overordnet mål i eierstrategi – *«Foretaket skal drives etter forretningsmessige prinsipper, og utvise samfunnsansvar gjennom en utøvelse av virksomheten som bidrar til sosial og klimamessig bærekraft.»*

Forslag til vedtak

Driftsrapport tas til orientering.

35.2023 Tertial 30.04.2023

Vedlegg 1

Tertialrapportering per 30.april tar utgangspunkt i *Handlings- og økonomiplan 2023-2026* og svarer på fremdrift og status per 30.04, med vekt på å få fram eventuelle avvik og hvilke tiltak som gjøres i den forbindelse.

Foretakets største utgifter relaterer seg til investeringer. Stavanger utvikling KF`s kjerneoppgaver er å - utvikle kommunens utbyggingsområder, strategiske byutviklingsprosjekt og andre utviklingseiendommer - tilrettelegge for overordnet infrastruktur i utbyggingsområder - skaffe eiendommer til kommunale og offentlige utbyggingsbehov. Til grunn for foretakets virksomhet ligger kommunens bolig- og utbyggingspolitikk som framkommer i kommuneplanen, utbyggingsplan og handlings- og økonomiplaner.

Analyse av investeringsbudsjett per 30.april viser at aktiviteten er i samsvar med budsjettet, og det forventes ingen vesentlige avvik ved utgangen av året. Årets brutto investeringsramme på kr 235 mill. og låneramme på kr 149,5 mill. opprettholdes.

En gjennomgang av foretakets særbudsjett indikerer ikke behov for budsjettjusteringer i denne tertial.

Forslag til vedtak

Styret i Stavanger utvikling KF tar tertialrapportering per 30.04.2023 til orientering.

36.2023 Selskapsetablering – tomter Lagårdsveien

Selskapsstrukturen er under opprettelse som beskrevet i styresak 23.2023 og 24.2023. Etter avtale med kommunedirektør skal det fremlegges en beslutningssak for kommunestyret den 22.5 der økonomiske forpliktelser, risiko, om det er i tråd med foretakets eierstrategi m.m. ved realisering i egenregi drøftes. Sak til kommunestyret påvirker ikke fremdrift for opprettelse av selskaper, og utvikling av prosjektet som beskrevet i styresak 23.2023. Stavanger utvikling er derimot avhengig av avklaring i kommunestyret 22.5 for at ikke den tentative fremdriftsplanen skal overskride.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering.

37.2023 Verdivurdering av eiendomsportefølje pr. 31.12.2022

(unntatt off - off.l. § 23.1. ledd)

Styret ble i møte den 11.03.2022 forelagt en verdivurdering av foretakets eiendommer pr. 31.12.2021. Hensikten med analysen er at den skal være grunnlag for å foreta prioriteringer av ressursbruk basert på kommersielle verdier og strategisk viktighet.

I denne saken presenteres oppdaterte tall pr. 31.12.2022.
Analysens resultater blir presentert i styremøtet.

Forslag til vedtak

Verdivurderingen av foretakets eiendommer pr. 31.12.2022 tas til orientering

38.2023 Prosjektrapportering

Vedlegg - 1

Daglig leder legger med dette frem status utviklingsprosjekter.
Aktuelle prosjekt/hendelser gjennomgås i møtet.

Forslag til vedtak:

Styret tar fremlagte prosjektstatus til orientering.

39.2023 Teknikken sør – orientering reguleringsplanarbeid

Det vil i møtet bli gitt en status rundt arbeid og behandling av reguleringsplan for Teknikken sør – plan 2811.

Forslag til vedtak

Styret tar orientering om reguleringsplanarbeid for Teknikken sør til orientering.

40.2023 Hinna park – orientering aktiviteter

Det vil i møtet bli gitt en status om ulike arbeider i Hinna Park, både det som skjer via Hinna park utvikling AS og arbeider i regi av Stavanger utvikling KF (overordnet infrastruktur).

Forslag til vedtak

Styret tar fremlagte orientering om pågående aktiviteter i Hinna Park til orientering.

41.2023 Nytorget – status planarbeid

Det vil i møtet bli gitt en status rundt arbeid og behandling av reguleringsplan for C11.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

42.2023 Kjøp og salg

Svankevigå

Stavanger utvikling har fått en henvendelse fra Svankevigå AS, som er eid av Obos nye hjem as og Nordr Norge as, om kjøp av foretakets eiendom gnr. 52, bnr. 719 i Svankevigå. Eiendommen utgjør 460m² og er omfattet av plan 2757 – detaljregulering for Badehusgata 25 og Dokkgata 4 som er under utarbeidelse. Planen legger til rette for utbygging av ca. 10 000m² BRA bolig og ca. 1200m² BRA næring. SU sin eiendom utgjør ca. 7,6% av planområdet, men er i planutkastet i det vesentlige avsatt til fellesformål. Resten av planområdet eid av Svankevigå AS.

Daglig leder har innhentet ekstern verdivurdering av eiendommen som grunnlag for forhandling med selskapet. Markedsvurdering er oversendt Obos Nye hjem. Pr. dato venter på tilbakemelding på denne. Styret vil få saken til behandling når fremforhandlet salgsavtale foreligger.

Åsen

Det pågår konkrete forhandlinger med eier av mulige eiendom for fremtidig samlokalisering av kommunale driftsenheter på Åsen. Jfr. Sentrallagertomten på Forus og relokalisering av VA-verket. Salg av Haugåsstubben 9 (Ungdommens motorsenter) blir forhandlet om som del av transaksjonen.

Avklaringer om byggets egnethet skal være avklart, og kjøp gjennomført i løpet av 2023. Styret vil få saken til behandling når fremforhandlet kjøpsavtale foreligger.

Opsjonstomt Siriskjær

Det vises til tidligere saker og orientering om at avtale om salg av eiendommen er inngått. Solon er i gang med prosjektering og justeringer i plan for best mulig tilpasning til dagens situasjon. Oppgjør vil skje etter at tomten er fradelt i løpet av 2023. Solon må inngå egen utbyggingsavtale med kommunen vedrørende infrastruktur.

Kommunestyret behandlet et innbyggerinitiativ i møtet 27. mars 2023. Det ble der fattet følgende flertallsvedtak:

- 1) *Stavanger kommunestyre ser ikke grunnlag for å omgjøre dette utbyggingsområdet til friområde, men forutsetter at plan 2200, trinn 2, tilpasses Lervigparken på en god måte.*

- 2) *Kommunestyret presiserer at ved eventuell reguleringsendring eller ny detaljregulering for trinn 2, skal det ikke åpnes for å bygge flere boliger enn det som allerede er tillatt i gjeldende plan 2200 (totalt 130 boliger i trinn 1 og 2). Grøntareal på bakken bør plasseres nær sjøen for å sikre et sammenhengende grøntdrag i forlengelse av parken.*
- 3) *Dersom det innen tre år ikke er søkt om rammetillatelse for nye boliger i det aktuelle utbyggingsarealet, ber kommunen om en sak hvor det vurderes å sette i gang en prosess for å kjøpe tomten tilbake med formål om å innlemme denne i Lervigparken.*

Vedtaket andre avsnitt reiser noen spørsmål som skaper usikkerhet for utbygger i forbindelse med prosjektering. Dette dreier seg om at begrensningen er satt til antall boliger, og ikke gjenværende regulert volum (utforming og størrelse). Dette kan få betydning for gjennomføring av prosjektet og de økonomiske forutsetninger som ligger til grunn. Som igjen kan få betydning for salget, og pris for tomten. Vi antar at det kan bli nødvendig med en oppfølgingssak til kommunestyret for avklaring før Solon går videre med prosjektet. Dette fører uansett til en forsinkelse for oppgjør.

Våland sykehusområde

Helse Stavanger kan på bakgrunn av svak sykehusøkonomi være nødt til å selge deler av sykehuseiendommen allerede i 2024, og før områdereguleringsplanen er vedtatt.

I dette salgstrinnet ligger bygg som kan egne seg til å bygges om til sykehjem evt. Omsorg Pluss, i tråd med kommunens egne behov.

Etter samtaler med kommunedirektør er SU gitt i oppgave å utrede tilstand og egnethet i de aktuelle byggene (MOBA og Vestbygget) og muligheter for at kommunen evt. kan erverve og transformere disse. Det kan i den forbindelse være aktuelt å kjøpe opp tilstøtende arealer, som gir SU et sammenhengende areal på inntil 17 daa i denne delen av sykehusområdet.

Avklaringer om byggenes egnethet og aktuelt kjøp må fortrinnsvis være gjort innen utløp av 2023.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

43.2023 Ipark
(unntatt off – off.I. § 23.1. ledd)
Vedlegg - 1

Daglig leder viser til muntlig orientering gitt i styremøte 11.03.2023.
I vedlagt notat gis en mer utfyllende orientering om pågående drøftelser og om videre prosess.

Forslag til vedtak
Styret tar saken til orientering.

44.2023 Folken
(unntatt off – off.I. § 23.1. ledd)
Vedlegg - 2

Stavanger utvikling er i sluttforhandlinger med en aktør om en avtale om kjøp av “Folken”, forutsatt at denne aktøren først kjøper Folkets Hus. Det vises til vedlagt notat.

Forslag til vedtak
Styret gir daglig leder fullmakt til å slutføre forhandlingene og inngå avtale med omtalt aktør.

45.2023 Eventuelt

Stavanger 21.04.2023

Hans Kjetil Aas
daglig leder