

Møteinnkalling

Gruppe: **Styremøte 04/2023 – Stavanger utvikling KF**
Møtested: **Bergelandsgaten 30**
Møtedato/ -tid: **Fredag 16.06.2023, 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: 09.06.2023

| Sak nr.: | | | Tid |
|-----------------|--|---|------------|
| 45.2023 | Godkjenning av innkalling og sakliste | B | |
| 46.2023 | Godkjenning av protokoll fra møte 28.04.2023 | B | |
| 47.2023 | HMS | O | 5 |
| 48.2023 | Rapportering drift | O | 5 |
| 49.2023 | HØP – budsjettforutsetninger - drøfting | B | 15 |
| 50.2023 | Prosjektrapportering | O | 30 |
| 51.2023 | Mål 2023 – status pr. 01.06.2023 | O | 30 |
| 52.2023 | Strategi for studentboliger på Ullandhaug (unntatt off – off.l. §23-1) | B | 15 |
| 53.2023 | Kjøp og salg – status | O | 15 |
| 54.2023 | Kostnader ved båndlegging vs realisering av kommunal eiendom | O | 30 |
| 55.2023 | Eventuelt | | |

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

09.06.2023
Kari Nessa Nordtun
styreleder

Hans Kjetil Aas
daglig leder

45.2023 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak

Innkalling styremøte 16.06.2023 godkjennes

46.2023 Godkjenning av protokoll fra møte 28.04.2023

Vedlegg - 1

Forslag til vedtak

Protokoll fra møte 28.04.2023 godkjennes

47.2023 HMS

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

Det skal avholdes intern 1. hjelpskurs i august. Tiltaket er etterspurt i ukemøte.

Forslag til vedtak

HMS rapport tas til orientering.

48.2023 Rapportering drift

Vi har endelig fått ansatt prosjektleder knyttet til arbeid med overordnet infrastruktur. Tiltrer 2. oktober. Fokus vil i stor grad være rettet mot utbygging Madla Revheim. Stillingen har vært vakant siden våren 2022.

I tillegg har vi ansatt en prosjektmedarbeider (i60% stilling) som vil følge byggeprosjekt Gunnar Warebergs gate frem til mars 2024. Arbeidet er generell prosjektoppfølgning/støtte, HMS, reklamasjonsarbeid mm.

Det arbeides med ny rammeavtale – advokattjenester. Tilbud innhentet. Forventes avklart ila juni 2023. Rammeavtale teknisk rådgiving – planlegger utsendelse på Doffin juni 2023. Forventes godkjent Q3 2023. Det skal også lages ny rammeavtale for eiendomsøkonomisk rådgiving og verdivurdering- tidlig høst 2023 og plan- og arkitektur – høsten 2023.

Nettverksmøte for kommunale eiendomsselskaper avholdt i Tromsø 07- 08.juni. SU var representert ved daglig leder. Neste års samling er lagt til Stavanger!

Forslag til vedtak

Driftsrapport tas til orientering.

49.2023 HØP – budsjettdrøfting

Vedlegg - 2

Budsjettprosess 2024-2027:

- 25.04.2023- Budsjettkonferanse 1- Utfordringsbildet og strategiske prioriteringer, adm i SK inkludert KF-ene
- 16.06.2023- Budsjettdrøfting HØP- styret i SU
- 15.09.2023- Budsjettvedtak HØP – styret i SU
- 27.10.2023- Budsjettfremleggelse HØP - kommunedirektøren
- 30.11.2023- Innstilling HØP til kommunestyret- formannskapet
- 18.12.2023- HØP vedtas – kommunestyret

Gjennom foretakets eierstrategi definerer kommunestyret mandat og målsettinger som skal legges til grunn for SU. Operasjonalisering av de overordnede målsettingene framkommer i målmatrisen som legges fram og følges opp av foretakets styre.

Handlings- og økonomiplan 2024-2027 er en videreføring av gjeldende handlings- og økonomiplan, justert for politiske vedtak.

I denne saken legges det opp til budsjettdrøfting for kommende planperiode. Hovedhensikten med budsjettdrøftingen er å sikre styrets medvirkning i budsjettprosessen, samt å oppnå samsvar mellom mål i virksomhetsplaner og de økonomiske rammer. Å utarbeide realistiske budsjetter er et sentralt krav i de nye økonomibestemmelsene i kommuneloven.

Det forutsetter:

1. Langsiktige og forutsigbare økonomiske rammer

Tilstrekkelige økonomiske rammer er avgjørende for å kunne gjennomføre sentrale oppgaver som kommunen har pålagt foretaket gjennom eierstrategien. Dette gjelder bl.a. realisering av igangsatte prosjekter, finansiering og oppfølging av inngåtte, forpliktende avtaler med eksterne parter.

2. Framtidig avkastningskrav skal vurderes opp mot foretakets økonomiske stilling

Det er innarbeidet avkastning /utbytte gjennom kapitalkostnader ifm. etablering av mellomværende mellom bykassen og foretaket (2 prosentpoeng påslag på 3 mnd NIBOR rente). I henhold til eierstrategien skal eventuelle framtidige eieruttak vurderes opp mot foretakets økonomiske stilling, operasjonelle aktivitet og framtidig evne til å ivareta formålet med virksomheten på en tilfredsstillende måte. På det nåværende tidspunkt anbefales ikke ytterligere utbytte basert på foretakets økonomiske situasjon.

3. *Finansiering til bestillinger knyttet til erverv av eiendommer*

Det foreligger både forventninger i organisasjonen og konkrete vedtak i kommunestyret om diverse erverv av eiendommer uten tilhørende finansiering. Eksempelvis kan nevnes vedtak om kjøp av to tomter langs Østre havn fra Stavangerregionen havn IKS med mål om å bygge studentboliger. Ifm bestillinger knyttet til erverv av eiendommer må finansiering sikres.

4. *Samhandling*

Eierstrategien legges opp til en god samhandling, koordinering og informasjonsflyt mellom kommunedirektøren og foretaket. Det tilligger kommunedirektøren og foretaket å finne en hensiktsmessig frekvens og form på samhandlingen. Et godt samarbeid er viktig for å sikre effektivitet og optimal ressursbruk i konsernet, men også ift utarbeidelse av strategisk viktige dokumenter.

Det er etablert en fast samarbeidsarena mellom kommunedirektøren og SU. Etter vår mening gjenstår det fortsatt å etablere en samarbeidsarena der strategiske overordnede beslutninger tas, der SU også er representert, samt at dette følges opp på operativt nivå i kommunen. For SU er det ønskelig å ha tettere samarbeid med kommunen, noe som også er spilt inn til kommunedirektøren.

Dette omfatter:

- a) deltagelse i kommunens lederteam når viktige saker som HØP, årsrapport, tertial, ol drøftes. Dette for å sikre en helhetlig oversikt i Stavanger kommune som konsern, basert på oppdatert informasjon om både økonomi og oppgaver kommunen er forpliktet å gjennomføre, før strategiske beslutninger tas.
- b) deltagelse i investeringsgruppen knyttet til HØP-arbeid, der SU kan bistå med sin kompetanse, samt sikre at grunnlaget som omhandler foretakets ansvarsområder er korrekt.

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

- 1) Vedtatt Årsbudsjett 2023 og HØP 2023 – 2026
- 2) Vedtatt Årsberetning 2023

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

50.2023 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.

51.2023 Mål 2023 – status pr. 01.06.2023

Vedlegg – 1

Daglig leder viser til vedlagte målmatrise for status mål 2023 pr. 01.06.2023. Orientering gis direkte i styremøte.

Forslag til vedtak

Styret tar fremlagte status mål 2023 til orientering.

52.2023 Strategi for studentboliger på Ullandhaug (unntatt off – off.I. § 23.1)

Vedlegg – 2

Notatet er en besvarelse på styrevedtak i sak 91/2022 den 09.12.23, og oversendelsesforslag fra representant Hernes i forbindelse med kommunalutvalgets behandling av innspill/innsigelser til kommuneplanens arealdel i møte 14.02.23 (sak 13/23).

Vedlagte notat er utarbeidet i samråd med SiS og berørte enheter i SK.

Ullandhaug er et svært viktig område for utdanning, forskning, og innovasjon, der Stavanger kommune har hatt en aktiv rolle som tilrettelegger for ulike formål som underbygger ambisjonene for området gjennom flere tiår.

Strategien har tatt utgangspunkt i langsiktighet, og ønske om å aktivt bidra til ønsket utvikling. De felles ambisjonene har blant annet materialisert seg i vedlagte "Intensjonsavtale mellom Stavanger kommune og Rogaland fylkeskommune" datert 18.8.2020.

Forslag til vedtak

Daglig leder anbefaler at Stavanger utvikling, på vegne av Stavanger kommune:

- Inviterer RFK, SiS og andre nøkkelaktører i samarbeid om å erverve strategisk viktige tomter til studentboliger.
- Går i dialog med grunneiere av BS6/BS7 eventuelt BS4 med sikte på opsjon/betinget kjøpsavtale på eiendommene og kartlegger/utreder nødvendige investeringer til rekkefølgekrav og byggemodning.

Når punkter over er avklart fremlegges ny sak for styret som beskriver nærmere samarbeidsmodeller, gjennomføringsstrategi, og samlet kostnadsnivå som eventuelt innarbeides i HØP.

Deretter oversendes saken til kommunedirektøren for videre oppfølging.

53.2023 Kjøp og salg

Folken

Stavanger utvikling inngikk den 03.05.2023 en avtale med en eiendomsutvikler som gir SU rett og plikt til å kjøpe lokalene til «Folken», forutsatt at eiendomsutvikleren lykkes med å erverve hele kvartalet (Folkets Hus). Det vises til sak 44.2023 i styremøte 28.04.2023, samt til e-post fra Per Magne Pedersen den 09.05.2023. Avtalen er bl.a. betinget av at eiendomsutvikleren inngår avtale om kjøp av «Folkets Hus» innen 30.09.2023.

Status pr. 09.06 er at det fremdeles er usikkert om slik avtale blir inngått innen fristen. Etter det daglig leder erfarer er det fremdeles flere aktuelle kjøpere av eiendommen.

Kverntorget

I sak 43/23 – Endelig behandling av temaplan for områdeløft i Kvernevik – fattet kommunestyret følgende vedtak den 22.05.2023: *Kommunestyret ber kommunedirektøren gå i forhandlinger om anskaffelse av tomten (Kvernevik lokalsenter) som er regulert til sentrumsformål. Sak legges frem til kommunalutvalget som forhandlingsutvalg før sommeren. Kommunedirektøren bes også vurdere om det er grunnlag for ekspropriasjon.*

Bakgrunnen for vedtaket er at kommunestyret ønsker fremdrift i utviklingen i området. I henhold til reguleringsplan 2512P som ble vedtatt i 2016, kan tomten bebygges med inntil 4 900m² BRA detaljhandel og 14 400m² BRA bolig. Parkering skal skje i parkeringskjeller som også skal dekke parkeringsbehovet for etablerte offentlige funksjoner i området som kirke, bydelshus og svømmehall.

Daglig leder har blitt enige med kommunedirektøren om å innlede samtale med grunneier, Kverntorget Park AS, med sikte på å forhandle frem en avtale om overdragelse av eiendommen. Det er avtalt møte med grunneier i uke 24 for å avklare om det er grunnlag for forhandling.

Forutsatt positiv tilbakemelding fra grunneier, vil daglig leder utarbeide kostnads kalkyler og innhente verdivurdering av eiendommen.

Daglig leder vil komme tilbake til styre med en redegjørelse av de økonomiske forholdene i prosjektet, samt en strategi for utvikling av området.

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.

Status pr. 09.06 - verdivurderingen er oversendt utbygger, og det ble avholdt møte mellom partene i mai. Forhandlinger pågår.

Åsen

Det pågår 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 ble forhandlet om som del av transaksjonen, men selger ønsket likevel ikke at eiendommen skulle inkluderes i en potensiell transaksjon.

Status pr. 09.06 - det har vært utfordrende å komme frem til omforent tentativ kjøpesum, men det ser nå ut som vi har funnet et nivå som kan fungere for begge parter, gitt at bygget og leieavtalene er som antatt. Om partene enes om kjøpesum, og Due dilligence gir tilfredsstillende svar skal kjøp i tilfelle gjennomføres 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 og de krav som kommunestyret har gitt føringer på i sak vedrørende innbyggerinitiativet.

Solon må inngå egen utbyggingsavtale med kommunen som gjelder infrastruktur.

Oppgjør vil skje etter at tomten er fradelt i løpet av 2023. Arbeid som gjelder fradeling av aktuelt areal er i gang, ved utsendt nabovarsel. Regner med å sende inn delingssøknad til By og Samfunnsplan innen utløp av juni.

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. Dette arbeidet er igangsatt. 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. Finansieringsmidler til et eventuelt kjøp må innarbeides i HØP.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

54.2023 Kostnader ved båndlegging vs realisering av kommunal eiendom

I forbindelse med pågående diskusjoner om båndlegging av areal for barnehage i områderegeringsplan for Bekkefaret, har vi foretatt en økonomisk vurdering av å båndlegge arealer sett opp mot verdi ved utvikling.

Daglig leder vil gjennom Bekkefaret som eksempel, gi en generell økonomiske betraktning knyttet til slike arealmessige diskusjoner og prosesser. Det økonomiske perspektivet blir etter vårt syn i liten/ingen grad hensyntatt i denne sammenheng.

Presentasjon blir gjort i møtet.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

55.2023 Eventuelt

Stavanger 09.06.2023

Hans Kjetil Aas
daglig leder