

## Møteinnkalling

Gruppe: **Styremøte 06/2023 – Stavanger utvikling KF**  
Møtested: **Bergelandsgaten 30**  
Møtedato/ -tid: **Fredag 27.10.2023, 12.00 – 14.30**

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

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

Kopi til vara: Viivika Ramsland, Truls Drageset Dyldland, Sissel Knutsen Hegdal,  
Kjartan Lunde, Cicel Aarrestad, Ørjan Berven

Kopi : Leidulf Skjørestad

Dato: 20.10.2023

Sak nr.:		Tid
67.2023	Godkjenning av innkalling og sakliste	
68.2023	Godkjenning av protokoll fra møte 15.09.2023	
69.2023	HMS	5
70.2023	Rapportering drift	O 5
71.2023	Mål 2023 – status pr. 01.10.2023	B 15
72.2023	Nytorget – status prosjektutvikling ( <i>unntatt off – off.l. § 23.1. ledd</i> )	O 30
73.2023	Studentboliger Ullandhaug ( <i>unntatt off – off.l. § 23.1. ledd</i> )	O 15
74.2023	Våland – avtale Helse Stavanger – salg trinn 1	B 15
75.2023	HØP – Lagårdsveien 32 AS – status finansiering	O 5
76.2023	Forumtomt - salg	B 10
77.2023	Kjøp og salg – status	O 10
78.2023	Prosjektrapportering	O 20
79.2023	Presentasjon – studietur København	O 20
80.2023	Eventuelt	

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

20.10.2023  
Frode Myrhol  
fung styreleder

Hans Kjetil Aas  
daglig leder

**67.2023 Godkjenning av innkalling og sakliste**

Forslag til vedtak

Innkalling til styremøte 27.10.2023 godkjennes

**68.2023 Godkjenning av protokoll fra møte 15.09.2023**

*Vedlegg - 1*

Forslag til vedtak

Protokoll fra møte 15.09.2023 godkjennes

**69.2023 HMS**

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

Vernerunde med ansatte avholdes mandag 23.10.2023.

Forslag til vedtak

HMS rapport tas til orientering.

**70.2023 Rapportering drift**

Rammeavtale rådgiving arkitektjenester – tildelt. Nærmere informasjon i styremøte. Konkurransen for rammeavtale teknisk rådgiving er utlyst – tilbudsfrist 20.10. Antatt tildeling i november. Det arbeides med grunnlag for ny rammeavtale for eiendomsøkonomisk rådgivning og verdivurdering.

Den 26.09 ble det avholdt samarbeidsmøte med kommunedirektør og aktuelle direktører. Dette er et av flere møtepunkter i løpet av året. Likeså ble det avholdt et samordningsmøte mellom daglig leder og direktør for BSP og BMU. Dette er tiltak som gjøres for å svare ut eierstrategi mht. samhandling.

SU ble innkalt til et meklingsmøte den 05.10 med Creator Makerspace AS som motpart ifm manglende betaling av husleie. Saken ble utsatt.

Ny medarbeider, Kjersti Tau Strand, har startet 02.10. Kjersti kom fra Asplan Viak Stavanger. Hovedoppgave er prosjektledelse av større infrastrukturtiltak.

Lønnsforhandlinger kap. 5 er gjennomført.

Lønnsfastsetting av daglig leder besluttet i styremøte - senest 08.12.

Ansatte i Stavanger utvikling har avholdt valg på representant i styret.  
Tove Sandvik valgt som styremedlem, Senad Delic som personlig vara.  
Tiltrer pr. 01.01.2024.

Studietur for ansatte i SU gjennomført – København 27- 29.09. Rapport legges frem i styremøte – se egen sak.

Forslag til vedtak  
Driftsrapport tas til orientering.

**71.2023**      **Mål 2023 – status pr. 01.10.2023**  
*Vedlegg – 1*

Daglig leder viser til vedlagte målmatrise for status mål 2023 pr. 01.10.2023.  
Orientering gis direkte i styremøte.

Forslag til vedtak  
Styret tar fremlagte status mål 2023 til orientering.

**72.2023**      **Nytorget – status prosjektutvikling**  
*(unntatt off – off.l. § 23.1. ledd)*

Daglig leder viser til omtaler i media ifm prosjektet Mediabyen Stavanger (MBS). Kontrakt mellom SVG property AS / SU og NRK/Schibstedt er kansellert, men det jobbes fortsatt med å realisere MBS. I møtet vil det bli gitt en grundig gjennomgang av saken - grunnlaget for kanselering, prosjektøkonomi, dialog med leietagere og pågående/videre prosesser vil bli gitt i møtet.

Forslag til vedtak  
Styret tar saken til orientering.

**73.2023**      **Studentboliger Ullandhaug**  
*(unntatt off – off.l. § 23.1. ledd)*  
*Vedlegg –2*

Daglig leder viser til sak 52.2023 (møte 16.06.2023).  
I etterkant har SU bl.a. avholdt møter med aktuelle grunneiere og utarbeidet foreløpige kostnadskalkyler for overordnet infrastruktur. Vedlagt notat redegjør for pågående arbeid og videre fremdrift.

Forslag til vedtak  
Styret tar saken til orientering

## **74.2023 Våland – avtale Helse Stavanger – salg trinn 1**

### *Vedlegg – 1*

Det vises til sakene 56/2021, 84/2021 og 56/2022, hvor styret har behandlet avtale mellom Helse Stavanger (HS) og Stavanger utvikling (SU) om felles planutvikling av sykehusområdet på Våland, og intensjon om felles realisering.

HS skal benytte verdiene fra sine eiendommer på Våland for finansiering av det nye sykehuset på Ullandhaug. HS kommer likevel til å ha langvarig behov for store deler av sykehusområdet i et langsiktig perspektiv. Det er ikke realistisk slik situasjonen nå er å realisere hele området under ett. Det er heller ikke foreløpig funnet en god felles struktur knyttet til fremtidige salg av våre eiendommer, f.eks gjennom et felles eie AS.

Salg av hele arealet nå med langsiktig fremtidig bruk som sykehus, og områdeplanarbeid som fremdeles er i startfasen (planprogram), er ikke økonomisk hensiktsmessig.

HS ønsker nå å selge sine arealer som frigjøres i 2025, for bruk til finansiering av nytt sykehus første byggetrinn. I vedlagte avtale er det som ønskes solgt nå omtalt som «Trinn 1». Se vedlagte avtale, fig 3 og pkt 3.

Kommunedirektøren har bedt SU om å utrede muligheten for å kunne gjenbruke deler av eksisterende bygningsmasse i dette området til sykehjem og/eller omsorg+ formål. Egnethetsvurdering er under arbeid.

Vedlagte avtale regulerer ansvar, rettigheter og plikter mellom SU og HS i forbindelse med et salg, herunder situasjonen knyttet til et eventuelt kjøp for kommunale behov.

Det framgår av avtalen at SU/SK har rett til å kjøpe ett eller begge bygg med tilhørende areal rundt, dersom dette viser seg å være ønskelig. Av hensyn til HS salgsprosess er det satt tidsfrist til 1.4.2024 for å erklære ønske om kjøp, og 30.9.2024 for å ha fremforhandlet en avtale om de kommersielle vilkår. Herunder også tidspunkt for overtakelse og oppgjør. Det vises til avtalens pkt 4

Som det framgår av pkt 5 ligger det fremdeles en felles intensjon om å realisere restarealet på en slik måte at det gir begge parter, hver for seg og samlet, best mulig verdi.

Det vises til avtalen som er vedlagt.

Helse Stavanger skal styrebehandle samme avtalen i sitt neste møte, den 22. november 2023.

#### Forslag til vedtak

Styret godkjenner fremlagt avtale, og gir daglig leder fullmakt til å signere denne, under forutsetning av at Helse Stavanger også godkjenner avtalen slik den er fremlagt.

### **75.2023 HØP – Lagårdsveien 32 AS – status finansiering**

Styret vedtok forslag til Årsbudsjett 2024 og Handlings- og økonomiplan for 2024-2027 for Stavanger utvikling KF i møte den 15.09.2023. Signerte saksdokumenter ble oversendt til kommunedirektøren, da foretakets budsjettforslag inngår som en del av kommunedirektørens samlede forslag til HØP 2024-2027. I tillegg har SU oversendt budsjettforslag knyttet til investeringer som finansieres av kommunekassen.

Kommunedirektørens forslag til HØP 2024-2027 legges frem den 27.10. Basert på dialog med administrasjon i kommunen er foretakets budsjettforslag innarbeidet i kommunedirektørens forslag til HØP, med unntak av finansiering av Lagårdsveien 32 AS.

Prosjektmandat og etablering av aksjeselskap for eventuell konkurranse knyttet til tilbud om leieavtale nytt politihus ble behandlet i styret sak 23/2023 og 24/2023 og i kommunestyret den 22.05 2023 sak 47/23.

Det er innhentet indikative finansieringstilbud fra tre banker. Med bakgrunn i det tilbudet vi mener er best, har vi foreløpig beregnet at det kan bli behov for et finansieringsbehov i byggefasen, ut over byggelån og egenkapital knyttet til antatt tomteverdi, i størrelse opp til kr 40 mill. Innskuddet må i så fall skje med kontanter, og vil bli mer avklart etter hvert som prosjektet utvikles (politiets krav blir kjent, entreprisekostnaden blir fastlagt, øvrige kostnader og risikoavsetning mv). Dette vil en selvsagt komme nærmere tilbake til.

SU har til HØP 2024 – 2027 spilt inn følgende tekstforslag:

*Kommunestyret behandlet i møte den 22.05.2023 sak 47/23 «[Stavanger utvikling KF – avklaring av mandat for kommende anbudskonkurranse for nytt politihus](#)».*

*Kommunestyret sluttet seg til at Stavanger utvikling KF, i arbeid med anbudsprosessen for nytt politihus, søker å delta i verdikjeden fullt ut ved å tilby nybygg med langsiktig leiekontrakt, og gjennomføre prosjektet i egen regi ved bruk av eget aksjeselskap for prosjektet. Selskapet, Lagårdsveien 32 AS, ble etablert i 2023.*

*Selskapets byggeprosjekt søkes finansiert med byggelån i bank, samt egenkapital i form av tomtens verdi og kontantinnskudd. Behov for innskudd kontanter til egenkapital vil avhenge av endelig kostnader for byggeprosjektet, lånebeløp og tomtens fastsatte verdi som tingsinnskudd. Nødvendig sikkerhet for tilstrekkelig egenkapital i selskapet i forbindelse med prosjektgjennomføring må foreligge før endelig avklaring vedrørende byggelån, og bindende leietilbud kan gis til politiet. Ut fra foreløpige kalkyler legges det opp til å innarbeide styrking av egenkapital i Lagårdsveien 32 AS med kontantinnskudd på kr 40 mill. i 2025.*

*Ved ferdigstillelse av bygget i 2027 er det et forventet behov for ytterligere kapitalinnskudd i størrelse kr 170 mill. i forbindelse med konvertering av byggelån til langsiktig lån.*

*For å gjøre selskapet Lagårdsveien 32 AS i stand til å gjennomføre prosjektet iht kommunestyrets vedtak, foreslår det å styrke egenkapital i selskapet med henholdsvis kr 40 mill. i 2025 og kr 170 mill. i 2027 basert på de foreløpige kalkyler i prosjektet.”*

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

**76.2023 Forumtomt - salg**

*Vedlegg – 1*

Stavanger utvikling og Coop Norge Eiendom inngikk i 2020 en samarbeidsavtale (vedlagt) om utvikling av næringstomt på Forum. Avtalen ble forlenget i 2022 og 2023. Avtalen bestemmer at tomt med Gnr. 26 Bnr. 667 skal skytes inn som tingsinnskudd i felleseid aksjeselskap til avtalt eiendomsverdi ved vedtak av reguleringsplan, forutsatt at reguleringsplanen åpner for dagligvarebutikk på eiendommen. I tillegg at det i oppnås tilfredsstillende parkering til dagligvareforretningen.

Reguleringsplanen ble vedtatt i september 2023.

Grunnlaget for overføring av eiendommen er til stede.

Forslag til vedtak

Daglig leder gis fullmakt til å overdra eiendom med Gnr. 26 Bnr. 667 i Stavanger kommune til felleseid aksjeselskap (50/50) i tråd med “Samarbeidsavtale Næringstomt Stavanger Forum” datert 30.11.2020.

**77.2023 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) innen

30.09.2023. Fristen er i ettertid forlenget til 31.03.2024, jf. tilleggsavtale inngått 29.09.2023. Det vises til e-post fra daglig leder 28.09.2023.  
Status pr. 20.10 – SU avventer en avklaring mellom eiendomsutvikler og grunneier.

#### Svankevigå

Stavanger utvikling har fått i 2023 en ny 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 460m<sup>2</sup> og er omfattet av plan 2757 – detaljregulering for Badehusgata 25 og Dokkgata 4 som er under utarbeidelse.

Status pr. 20.10 - forhandlinger er satt på vent i påvente av reguleringsmessige avklaringer.

#### Åsen

Gunnarshaug Eiendomsselskap AS meldte at salg ikke er aktuelt – lagtidsutleie er dog av interesse. Saken er forelagt Stavanger kommune ved BMU som melder at langsiktig leieavtale ikke er aktuelt. Dette er nå formidlet til eier.

Status pr. 20.10 – sak av avsluttet fra vår side.

#### 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. Hovedoppgjør vil skje etter at tomten er fradelt.

Status pr. 20.10 - delingssøknad er behandlet og godkjent. Oppmålingsforretning er berammet til 26.10.2023. Det antas derfor å være grunnlag for inntektsføring av salgssum i 2023 som forutsatt.

#### Universitetsområdet – tomt til legevakt

Stavanger utvikling er i forhandling med Rogaland fylkeskommune og Helse Stavanger om kjøp av tomt til ny legevakt på universitetsområdet. Forslag til reguleringsplan for legevakt m.m. (plan 2816 for felt PH4, OPT2, OPT3 og OPT7) er nå ute på høring, jf. vedtak i UBS 24.08.2023 (sak 79/23). Tomt til ny legevakt utgjør 6000m<sup>2</sup>.

Status pr. 20.10 – Forhandlinger pågår.

#### Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

**78.2023      Prosjektrapportering SU**

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.

**79.2023      Presentasjon – studietur København**

Vedlegg – 1

Stavanger utvikling KF gjennomførte studietur til København i tidsrommet 27. – 29.09.2023. Det er utarbeidet en rapport fra turen som legges frem for styret til orientering. Denne suppleres med gjennomgang i møtet.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

**80.2023      Eventuelt**

Stavanger 20.10.2023

Hans Kjetil Aas

daglig leder