

## Møteinnkalling

Gruppe: **Styremøte 07/2023 – Stavanger utvikling KF**  
Møtested: **Bergelandsgaten 30**  
Møtedato/ -tid: **Fredag 08.12.2023, 11.00 – 14.00**

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 Dydland, Sissel Knutsen Hegdal,  
Kjartan Lunde, Cicel Aarrestad, Ørjan Berven

Kopi : Leidulf Skjørestad

Dato: 01.12.2023

<b>Sak nr.:</b>		<b>Tid</b>
82.2023	Godkjenning av innkalling og saksliste	
83.2023	Godkjenning av protokoll fra møte 27.10.2023	
84.2023	HMS	5
85.2023	Rapportering drift	5
86.2023	Økonomi - foreløpige regnskapstall 2023	10
87.2023	Nytorget - investeringsbeslutning MBS (unntatt off – off.I. § 23.1. ledd)	30
88.2023	Østre havn - selskapsopprettelse	30
89.2023	Stokkavik AS - kapitaltilførsel (unntatt off – off.I. § 23.1. ledd)	15
90.2023	Helse Stavanger - tilstands og egnethetsvurdering	15
91.2023	Kjøp og salg - status	15
92.2023	Prosjektrapportering	30
93.2023	Styreevaluering	15
94.2023	Kjøp av aksjer i Innovasjonsparken AS (unntatt off – off.I. § 23.1. ledd)	15
95.2023	Eventuelt	

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

01.12.2023  
Frode Myrhol  
*fung styreleder*

Hans Kjetil Aas  
*daglig leder*

**82.2023 Godkjenning av innkalling og sakliste**

Forslag til vedtak

Innkalling til styremøte 08.12.2023 godkjennes

**83.2023 Godkjenning av protokoll fra møte 27.10.2023**

*Vedlegg - 1*

Forslag til vedtak

Protokoll fra møte 27.10.2023 godkjennes

**84.2023 HMS**

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

Som en oppfølging av vernerunde avholdt 12.10.2023, er det sendt en liste av oppfølgings saker som adresseres denne.

Det er avholdt møte med Bedriftshelsetjenesten ift. deres tilbud og tjenester, samt gjennomgang av ROS analyse HMS. God tilbakemelding på vår oppfølging og dokumentasjon av formelle krav.

Forslag til vedtak

HMS rapport tas til orientering.

**85.2023 Rapportering drift**

Rammeavtale rådgiving arkitekttjenester – tildelt. LPO (arkitektur) og Grindaker (landskapsarkitekter). Oppstartsmøte avholdt.

Rammeavtale planarbeid – 5 tilbud som vurderes. Tildeling ila desember.

Rammeavtale teknisk rådgiving - 6 tilbud vurderes. Tildeling ila desember.

Det arbeides med grunnlag for ny rammeavtale for eiendomsøkonomisk rådgivning og verddivurdering.

Det er avholdt møte med administrasjonen i SK (BMU) om vår oppfølging av Mission Cities. Det skal lages en oppdragsbeskrivelse for SU – klimakontrakt/klimanøytral by. Dette vil være en del av Stavanger kommunes klimakontrakt. Naturlig å knytte dette opp mot vår forretningsplan som er under revisjon.

SU har deltatt i meklingsmøte med Creator Makerspace AS som motpart ifm manglende betaling av husleie. Vi avventer svar fra forliksrådet. Dersom ingen dom må vi vurdere om denne skal tas videre til tingretten.

## HØP 2024 – 2027

I formannskapetets innstilling til bystyret fremmer flertallspartene følgende endrings- /tilleggsforslag som gjelder Stavanger utvikling:

- 12.** Bystyret godkjenner årsbudsjett 2024 for Stavanger utvikling .....  
... Med unntak av at det tas utbytte fra selskapet på kr 5 mill.

**13.** I tråd med kommunestyrets vedtak i sak 47/23 Stavanger utvikling KF – avklaring av mandat for kommende anbudskonkurranse for nytt politihus tilrettelegger Stavanger utvikling KF for deltakelse i anbudskonkurranse for nytt politihus hvor de vil søke å delta i verdikjeden fullt ut og gjennomføre prosjektet i egen regi ved bruk av egne aksjeselskap for prosjektet. ....

Nytt tilleggsvedtak innarbeides som nytt punkt 4 i sak 47/23 i Stavanger formannskap: *Kommunestyret slutter seg til at Stavanger utvikling KF, skal utføre arbeidet med anbudsprosessen for nytt politihus, byggemodning og prosjektering. Prosjektet kan utføres i egen regi ved bruk av egne aksjeselskap for prosjektet. Hvis det oppnås enn leiekontrakt, skal det legges frem en egen sak der det vurderes å selge prosjektet videre.*

Daglig leder velger å informere om dette ettersom pkt. 12 er en vesentlige endringer ift. styrets forslag til budsjett 2024-2027. Dette innebærer at foretakets egenkapital reduseres ytterligere med 20 mill. og utgjør om lag kr 49 mill. i planperioden. Det er ikke lagt opp til årlig eieruttak fra foretaket, men i forbindelse med etableringen ble det imidlertid overført en gjeldsforpliktelse som reflekterer eiendelene som ble overdratt til foretaket. Dette langsiktige mellomværende, mellom foretaket og kommunekassen, forrentes med pengemarkedsrenten med tillegg av 2 % som er en form for utbytte.

Pkt. 13 gir en del nye utfordringer ifm gjennomføring. Sentralt her er foretakets muligheter til å stå lenger ut i produksjonskjeden, for derved å dra nytte av økte inntekter, noe som er sentralt for å opparbeide egenkapital for være selvfinansierende, jfr. eierstrategi.

### Forslag til vedtak

Driftsrapport tas til orientering.

## **86.2023 Økonomi – foreløpige regnskapstall 2023**

SU utarbeider hvert år en årsberetning som legges fram til foretakets styre i mars møte, sammen med årsregnskap. Årsberetningen viser foretakets aktivitet i året som er avsluttet, og synliggjør graden av måloppnåelse foretaket er gitt av bystyret.

Årsberetningen og årsregnskapet er en del av kommunens årsrapport som kommunedirektøren legger fram til bystyret senest 30. juni året etter budsjett- og regnskapsåret.

Årsregnskapet for 2023 skal i henhold til Kommuneloven være avsluttet innen 22. februar 2024.

En gjennomgang av foreløpig regnskap per 30.11 tyder ikke på vesentlige avvik i forhold til justert budsjett, med forutsetning at salg av opsjonstomt Sirikjær blir solgt i år (se omtalte under sak 91.2023).

En gjennomgang av investeringene viser at det samlede investeringsforbruket er lavere enn budsjettet. På det nåværende tidspunkt antas det at brutto investeringsutgifter vil bli lavere enn justert budsjett på kr 204 mill. på grunn av tidsforskyvninger mellom budsjettårene. SU forventer å motta infrastrukturbidrag iht budsjett, og dermed vil et lavere investeringsnivå i 2023 medføre at årets låneopptak vil bli lavere enn vedtatt låneramme på kr 134 mill.

Regnskapet for 2023 bokføres helt ut januar måned i 2024, slik at det kan komme endringer som vil påvirke vårt anslag over.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

**87.2023 Nytorget – investeringsbeslutning MBS**

(unntatt off – off.l. § 23.1. ledd)

Vedlegg - 1

Det vises til vedlagt notat, unntatt offentlighet.

Forslag til vedtak

Styret vedtar innstilling gitt i vedlagte notat datert 01.12.2023.

**88.2023 Østre havn - Selskapsopprettelse**

Vedlegg - 3

For å holde fremdriften i prosjektene i Østre Havn, er det nødvendig å igangsette et relativt omfattende arbeid allerede i januar 2024. Det er avgjørende å foreta nødvendige avklaringer mht. realismen i prosjektene, og å komme i posisjon til å motta masser fra Rogfast til landvinninger Stavanger utvikling foreslår at kommende arbeid organiseres gjennom et aksjeselskap.

Forslag til vedtak

Stavanger utvikling KF, på vegne av Stavanger kommune, stifter "Østre Havn Utvikling AS" med formål å gjennomføre arbeidsoppgavene som beskrevet i notatet. Selskapet kapitaliseres i henhold til vedlagte budsjett og justert for kommunens andel. Bystyret informeres om etableringen på hensiktsmessig måte i første tertialrapportering etter etablering.

**89.2023 Stokkavik AS – kapitaltilførsel**  
(unntatt off – off.l. § 23.1. ledd)  
Vedlegg – 2

Stokkavik AS har anmodet aksjonærene om ansvarlige lån for å dekke selskapets likviditetsbehov i en overgangsperiode. Det vises til vedlagt notat og utkast til låneavtale.

Forslag til vedtak

Styret godkjenner fremlagt låneavtale med Stokkavik AS, forutsatt at også øvrige aksjonærer slutter seg til avtalen. Daglig leder gis fullmakt til å signere avtalen.

**90.2023 Helse Stavanger - tilstands og egnethetsvurdering**  
Vedlegg – 1

Styret i Stavanger utvikling godkjente i styremøte 27.10.2023 sak 74.2023 *Avtale Helse Stavanger trinn 1 om realisering av deler av sykehusområdet*. Avtalen innebar bl.a. at Stavanger kommune v/ Stavanger utvikling fikk forkjøpsrett til Vestbygget og MOBA-bygget under forutsetning at byggene ble fristilt 2025/26. 14.11.23 ble SU orientert om at Helse Stavanger parallelt hadde fått utarbeidet en Mulighetsstudie for mellomfasen som medfører at de to aktuelle byggene ikke er blir fristilt før 2030 (dette gjelder deler av byggene). Uansett medførte dette at Helse Stavanger trakk saken om avtalen med Stavanger utvikling fra sakskartet til sitt styremøte den 22.11.23.

Med utgangspunkt i avtalen med Helse Stavanger, har Stavanger utvikling i oppdrag fra kommunedirektøren arbeidet med en tilstands- og egnethetsstudie for MOBA- og Vestbygget. Dette for å fremskaffe et grunnlag for om kommunen kan erverve og transformere disse til bruk til: 1) sykehjem 2) omsorg pluss 3) midlertidig sykehjem/omsorgsbygg til bruk når eksisterende sykehjem/omsorgsbygg skal renoveres. Rapporten skulle leveres 30.11.23 og foreløpig rapport samt siste hendelser i saken ble presentert for kommunedirektørens lederteam 20.11.2023. Her ble gitt følgende entydige tilbakemelding:

- *Stavanger kommune avslutter arbeidet rundt vurdering av Vestbygget og MOBA.*
- *Helse Stavanger må «stokke bena» og klargjøre hvilke områder og bygg de skal benytte med en tydelig fremdrift, før Stavanger kommune kan baserer seg på bruk/kjøp av Vestbygget og MOBA evt. andre bygg/arealer som Helse Stavanger eier.*
- *Stavanger kommune vil fortsatt kunne være interessert i å erverve bygg/arealer innenfor sykehusområdet på Våland, men avventer nå en klargjøring av planene fra Helse Stavanger sin side.*

Stavanger utvikling skal ha et møte med Helse Stavanger 6.12.2023 der vi må få klarhet i hva som er status mht. Helse Stavangers disponering og utvikling av sykehusområdet på Våland.

Avtalen som ble godkjent i forrige styremøte vil bli reforhandlet ut fra nye forutsetninger, og vil bli lagt fram for styret på et senere tidspunkt for ny behandling.

Det blir gitt en presentasjon av saken i møtet.

#### Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

### **91.2023 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. 29.11.23 – SU avventer en avklaring mellom eiendomsutvikler og grunneier.

#### Svankevigå

Stavanger utvikling fikk 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. 29.11 - forhandlinger er satt på vent i påvente av reguleringsmessige avklaringer.

#### 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. Denne antas å bli behandlet Q1 2024. Solon må inngå egen utbyggingsavtale med kommunen som gjelder infrastruktur. Hovedoppgjør vil skje etter at tomten er fradelt.

Status pr. 30.11 - oppmåling gjennomført. Forfall 80% kjøpesum 1.12.2023.

Oppgjør skjer ved megler, Hadrian Eiendom AS.

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) ble vedtatt lagt ut på høring 24.08.2023 (sak 79/23). Statsforvalteren varslet

innsigelse til planen på grunn av høy parkeringsdekning. Innsigelsen er nå trukket.  
Status pr. 29.11.23 – Forhandlinger pågår.

Salg av tomter på Husabøryggen og Ombo

SU har engasjert DNB eiendom til å selge byggeklare eneboligtomter på Husabøryggen, Hundvåg og Eidsunbakken på Ombo. Det gjelder inntil 15 tomter på Husabøryggen og 3 tomter på Ombo. Tomtene på Husabøryggen var opprinnelig tiltenkt som erstatningstomter for grunneiere kommunen tidligere har kjøpt utbyggingsareal fra. Rettighetshaverne er gitt en frist ut 2023 å ta stilling til om de vil erverve tomt på Husabøryggen. Resterende tomter blir solgt på det åpne markedet.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

**92.2023    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.

**93.2023    Styreevaluering**

Vedlegg – 1

Det er gjennomført en egenevaluering av styret. Daglig legger saken frem for drøfting – eventuelle forbedringspunkter noteres og tas med inn i arbeidet med det nye styret.

Forslag til vedtak

Styret tar fremlagte evaluering til orientering.

**94.2023 Kjøp av aksjer i Innovasjonsparken AS**

(unntatt off – off.l. § 23.1. ledd)

*Vedlegg – 5*

Stavanger kommune har mottatt en forespørsel fra Forus Næringspark AS om kjøp av selskapets aksjer i et Innovasjonsparken AS og salg Stavanger utvikling sine eiendommer på Forus. Det vises til vedlagt henvendelse fra kommunedirektøren og øvrige vedlegg for utfyllende informasjon.

Forslag til vedtak

Stavanger utvikling KF stiller seg positiv til å vurdere kjøp av Forus Næringspark AS sine aksjer i Innovasjonsparken AS, og til å vurdere salg av foretakets utviklingseiendommer på Forus.

Styret gir daglig leder fullmakt til å innlede forhandling med Forus Næringspark AS, samt å innlede drøftinger med Smedvig eiendom AS for å avklare selskapets videre planer med Innovasjonsparken AS. Videre prosess samordnes med kommunedirektøren.

**95.2023 Eventuelt**

Stavanger 01.12.2023

Hans Kjetil Aas

daglig leder