

Møteinnkalling

Gruppe: **Styremøte 03/2024 – Stavanger utvikling KF**

Møtested: **Hinna Park - Fjordpiren**

Møtedato/ -tid: **Fredag 26.04.2024, 11.00 – 14.00**

Befaring – Hinna park – oppmøte Fjordpiren 09.00

Deltakere: Finn Eide (styreleder), Mette Vabø, Jostein Eiane, Dag Mossige,
Eirik Faret Sakariassen, Eva Hagen, Tove Sandvik

Hans Kjetil Aas (daglig leder)

Belma Covic (økonomi og adm)

Kopi til vara: Sissel Knutsen Hegdal, Leif Arne Moi Nilsen, Anne Kristin Bruns,
Sissel Fuglestad, Ingrid Vikse, Torgeir Ravndal, Senad Delic

Kopi : Leidulf Skjørestad

Dato: 19.04.2024

Sak nr.:			Tid
27.2024	Godkjenning av innkalling og saksliste	B	
28.2024	Godkjenning av protokoll fra møte 08.03.2024	B	
29.2024	HMS	O	
30.2024	Rapportering drift	O	5
31.2024	Delegasjon av fullmakt	B	5
32.2024	Tertial 30.04.2024	B	15
33.2024	HØP 2025 – 2028. Foreløpige innspill til kommunedirektøren	O	15
34.2024	Kjøp av tomt til studentboliger	O	10
35.2024	Kjøp og salg	O	10
36.2024	Nytorget – status og videre engasjement ved SU	B	15
37.2024	Lagårdsveien 32 – riving av gml. brannstasjon	B	15
38.2024	Prosjektrapportering	O	20
39.2024	Temaorientering – Kommuneplanens planprogram Planvask, arealnøytralitet og jordvern – hva kan det bety for foretakets utviklingseiendommer?	O	20
40.2024	Eventuelt		

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

19.04.2024
Finn Eide
styreleder

Hans Kjetil Aas
daglig leder

27.2024 **Godkjenning av innkalling og sakliste**

Forslag til vedtak

Innkalling styremøte 26.04.2024 godkjennes

28.2024 **Godkjenning av protokoll fra møte 08.03.2024**

Vedlegg 1

Forslag til vedtak

Protokoll fra møte 08.03.2024 godkjennes.

29.2024 **HMS**

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

Den 18.03 hadde vi besøk av Bedriftshelsetjenesten – tema var kontorergonomi. Generell orientering og individuelle gjennomgang/tilpasninger av arbeidsplass.

Forslag til vedtak

HMS rapport tas til orientering.

30.2024 **Rapportering drift**

Det er besluttet å gjennomføre bygningsmessige tiltak for å begrense støy fra sosial sone til arbeidssone. Likeså mellom stillerom og arbeidssone. Dette er konkret oppfølging fra vernerunde.

Stavanger utvikling KF er vertskap for en nettverkssamling for kommunale eiendomsselskaper her i Stavanger i tiden 18.-19.juni.

Forslag til vedtak:

Styret tar status selskapsdrift til orientering.

31.2024 **Delegasjon av fullmakt**

Vedlegg - 1

I henhold til Kommuneloven § 6-1 andre ledd er det ordfører som er gitt myndigheten til å signere alle dokumenter på vegne av kommunen, dersom ikke i vedtak er tildelt andre. Stavanger kommune har hatt fast praksis gjennom mange år at denne kompetansen er videre tildelt kommunedirektøren gjennom vedtak i det årlige budsjettreglementet. Ved etablering av Stavanger utvikling

KF i 2016 ble denne kompetansen videredelegert til daglig leder i foretaket for eiendommer vi har i vår portefølje.

For å unngå årlig tildeling i budsjettfullmakt og videre delegering fra kommunedirektør til daglig leder ble foretakets vedtekter 28.3.2022 endret av bystyret ved ny §7 4. ledd hvor retten til å signere på vegne av Stavanger kommune på skjøter og andre dokumenter som skal tinglyses ble gitt til styreleder i foretaket. Styreleder har også mulighet til å delegerer denne kompetansen til daglig leder eller andre i foretaket.

Da det er hensiktsmessig og praktisk at kompetansen til å signere på skjøter, pantobligasjoner eller andre dokumenter som skal tinglyses, på eiendommer som Stavanger utvikling har ansvar for, gjennomføres av administrasjonen uten å involvere styreleder foreslås det at styreleder gir fullmakten videre som foreslått i vedlegget. Signering vil skje som ledd i transaksjoner som er godkjent av styret (Kjøp, salg mv) tidligere. For å ha nødvendig fleksibilitet er fullmakten også tildelt foretakets to jurister, som kan signere dersom daglig leder ikke er tilgjengelig.

Tilsvarende fullmakt er gitt tidligere. I forbindelse med endret styre og ny styreleder må denne fullmakten oppdateres, og legges derfor fram for styret til godkjenning.

Forslag til vedtak:

Styret godkjenner at styreleder delegerer signeringsfullmakt på tinglysningsdokumenter til daglig leder og andre navngitte personer i foretaket, som fremlagt. Fullmakten gjelder inntil den blir trukket tilbake eller endret.

32.2024

Tertial 30.04.2024

Vedlegg 1

Tertialrapportering per 30.april tar utgangspunkt i *Handlings- og økonomiplan 2024-2027* 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. Analyse av investeringsbudsjett per 30.april viser at aktiviteten er i samsvar med budsjettet. Det forventes ingen vesentlige avvik ved utgangen av året. Årets brutto investeringsramme på kr 180 mill. og låneramme på kr 101 mill. opprettholdes.

En gjennomgang av foretakets særbudsjett indikerer behov for budsjettjusteringer som følge av endringer i budsjettforutsetninger knyttet til eiendomssalg. Det forslås å redusere netto eiendomssalg med kr 6,55 mill. som foreslås finansiert ved å omdisponere kr 5 mill. avsatt til utbytte, samt økt bruk av egenkapital.

Forslag til vedtak

Styret i Stavanger utvikling KF tar tertialrapportering per 30.04.2024 til orientering og vedtar budsjettendringer iht tabell 2 i vedlegget.

33.2024

HØP 2025 – 2028. Foreløpige innspill til kommunedirektøren

Vedlegg - 1

Kommunedirektøren har igangsatt arbeid med handlings- og økonomiplan 2025-2028 for Stavanger kommune. I planperioden er det vedtatt store omstillingskrav som ytterligere vil øke grunnet revidering av inntektssystemet for kommunene og utfasing av eiendomsskatt i Stavanger kommune.

Kommunedirektøren anmodet Stavanger utvikling KF i et møte avholdt den 02. april, etterfulgt av en e-post den 4. april 2024, om å oversende sine innspill i henhold til foretakets rullerte budsjett, låneopptak, samt foretakets synspunkt på hvordan Stavanger utvikling kan bidra til å løse utfordringene kommunen står ovenfor. Frist for oversendelse av innspill ble satt til 30. april.

Stavanger utvikling KF er kjent med utfordringsbildet kommunen står overfor med hensyn til omstillingskrav. Foretaket mottar ingen tilskudd fra kommunen, og står selv for finansiering av alle foretakets aktiviteter, inkludert betjening av lån.

I foretakets budsjettmodell er det innarbeidet et årlig eieruttak på ca. kr 4,7 mill. i form av nedbetaling av det langsiktige mellomværende mellom kommunekassen og foretaket som ble opprettet ved overdragelse av eiendeler. En gjennomgang av foretakets økonomiske stilling i periode 2025-2028, samt årets budsjett tilsier at Stavanger utvikling KF på det nåværende tidspunktet ikke kan bidra med ytterligere overføringer til bykassen.

Foretakets forslag til handlings- og økonomiplan 2025-2028 vil bli behandlet i styremøtet den 19. september og oversendt til kommunedirektøren deretter.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

34.2024 **Kjøp av tomt til studentboliger Ullandhaug**
Vedlegg – 1

Styret vedtok i sak 52.2023 at Stavanger utvikling skulle innlede dialog med eiere av felt BS6/BS/ og eventuelt BS4 med sikte på å kjøpe. I denne saken gis en orientering av status i dette arbeidet.

Forslag til vedtak
Styret tar saken til orientering.

35.2024 **Kjøp og salg**

EL/PMP Folken

SU forhandler om kjøp av den del av Folkets hus som utgjør «Folken». Et kjøp forutsetter at det opprettes en egen seksjon for Folken, og at tekniske anlegg omlegges/utbedres slik at seksjonen i størst mulig grad er uavhengig av hovedseksjonen (kontordel).

Status pr. 17.04.2024 - SU har engasjert Novaform til å utarbeide et grovt estimat over kostnader som vil påløpe i forbindelse med seksjonering. Dette vil foreligge i løpet av april, og det tas sikte på å oversende et konkret tilbud medio mai.

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

Status pr. 17.04.2024 - Planen ble endelig vedtatt av UBS 7.mars. Det ble avholdt nytt forhandlingsmøte 9. april. Det gjenstår fremdeles å bli enige om noen få punkter i avtalen.

Salg av tomter på Husabøryggen og Ombo

SU har engasjert DNB eiendom til å selge byggeklare eneboligtomter på Husabøryggen (Hundvåg – 15 enheter) Eidsundbakken (Ombo – 3 enheter). Tomtene på Husabøryggen var opprinnelig tiltenkt som erstatningstomter for grunneiere kommunen tidligere har kjøpt utbyggingsareal fra.

Rettighetshaverne ble gitt en frist ut 2023 å ta stilling til om de vil erverve tomt på Husabøryggen. Resterende tomter blir solgt på det åpne markedet.

Status pr. 17.04.2024 – Fem tomter på Husabøryggen holdes av til rettighetshavere til erstatningstomter. DNB forbereder salg av øvrige tomter.

Innovasjonsparken AS

Stavanger kommune har mottatt en forespørsel fra Forus Næringspark AS om kjøp av selskapets aksjer i et Innovasjonsparken AS og salg av Stavanger utvikling sine eiendommer på Forus (sentrallagertomt + mindre arealer ved travbanen).

Styret ga i møte den 08.12.2023 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..

Status pr. 17.04.2023 – Forhandlingsutvalget fattet følgende vedtak 12.03.24:
Kommunedirektøren gis mandat til å delta i forhandlinger med Forus Næringspark AS om mulig kjøp av selskapets aksjer i Innovasjonsparken AS, med henblikk på å styrke kommunens rolle som område-/eiendomsutvikler på Ullandhaug. Forhandlingene gjennomføres sammen med Stavanger utvikling KF.

Hadrian jobber videre med å utarbeide grunnlag for verdsetting av aksjer og eiendommer. Det har også laget et strategidokument for videre forhandlinger. Daglig leder tar sikte på å gi en mer konkret orientering om status i neste styremøte.

Jåttå Nord

SU er i dialog med Jåttå utbyggingselskap AS (JUS) om tiltredelse av opsjon på kjøp av tomt innenfor reguleringsplan 2442, felt B7, til bofellesskap for personer med helseutfordringer. Tomten erverves på vegne av Helse og velferd. Tomten skal innløses til markedspris som fastsettes når arealbehov er avklart. Kjøpesummen innarbeides i HØP, evt. tertial, om partene kommer til enighet.

Status pr. 17.04.2024 – Helse og velferd informert SU om at de har behov for mer areal enn det som følger av avtalen med JUS. Det blir vanskelig å få til dette innenfor del av felt B7. JUS har meldt tilbake at det kan være aktuelt å overdra hele felt B7 til SU. Andre felt innenfor Jåttå Nord kan også være aktuelle. Daglig leder ser behov for å avklare finansiering med kommunedirektøren før videre dialog med JUS. Et alternativ kan være at SU forskutterer kjøp av tomten.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

36.2024 **Nytorget – status og videre engasjement ved SU**
Vedlegg – 1

Etter å ha hatt overordnet ansvar for utviklingen på Nytorget siden 2016 er nå Stavanger Utvikling ute av selve byromprosjektet Nytorget og Ungdom og Fritid med Metropolis. Det siste er salg av vår eierandel i Nytorget 1. Kort statusrapport fremgår i vedlegg.

Stavanger utvikling ønsker nå å ta et initiativ for å ta en rolle for utvikling og realisering av felt BS1 (kunstnerkvartale), samt rehabilitering av trehusene i Kongsteinsgate til kunstnerresidenser. Forslaget som fremgår i vedlegget, er gjort i samråd med dir. Skjørestad.

Forslag til vedtak

Styret i Stavanger utvikling tar statusrapport Nytorget til orientering. Styret slutter seg også til vurderinger knyttet til foretakets videre engasjement av byggeprosjekter som beskrevet i notat av 18.04.2024.

37.2024 **Lagårdsveien 32 – riving av gml. brannstasjon**

Som følge av at et planlagt nybygg ikke vil nødvendiggjøre rivning av eksisterende bygningsmasse før i 2027/2028 og at dagens bebyggelse er i dårlig forfatning må riving av bygget i 2024/2025 vurderes.

Forslag til vedtak:

Styret slutter seg til vurderingen om at bebyggelsen i Lagårdsveien 32 rives av Stavanger utvikling KF snarest mulig etter vedtak av ny detaljregulering. Endelig investeringsgrunnlag og kalkyler fremlegges styret før arbeidet igangsettes.

38.2024 **Prosjektrapportering**
Vedlegg – 1

Daglig leder viser til vedlagte prosjektstatus. Sentrale prosjekter / hendelser gjennomgås i møtet.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

39.2024 **Temaorientering – Kommuneplanens planprogram**
Planvask, arealnøytralitet og jordvern – hva kan det bety for foretakets utviklingseiendommer?

Utvalg for By- og samfunnsutvikling behandlet i møte den 21.03.2024 forslag til Planprogram for kommuneplanens samfunnsdel og arealdel. Planprogrammet ble vedtatt lagt ut til offentlig høring og ettersyn. Utvalget vedtok også å varsle oppstart av kommuneplan 2024-2040. Saken sluttbehandles i Kommunalutvalget den 23.04.2024

Planprogrammet vil kunne ha betydning for våre utviklingseiendommer.

I møte vil det bli redegjort for vesentlige forhold som ligger i forslag til planprogram og konkret hva slike kan bety for våre større utviklingseiendommer.

Stavanger utvikling vil gi en administrativ uttalelse til fremlagte planprogram.

Det henvises til presentasjon som gis i styremøte.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering

40.2024 **Eventuelt**

Stavanger 19.04.2024
Hans Kjetil Aas
daglig leder