

Møteinnkalling

Gruppe: **Styremøte 02/2025 – Stavanger utvikling KF**

Møtested: **Bergelandsgaten 30**

Møtedato/ -tid: **Fredag 07.03.2025, 11.00 – 14.00**

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

Ørjan Berven (konstituert daglig leder)
Belma Covic (økonomi og adm)

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

Kopi : Leidulf Skjørestad

Dato: 28.02.2025

Sak nr.:	Tid
14.2025 Godkjenning av innkalling og sakliste	B
15.2025 Godkjenning av protokoll fra møte 31.01.2025	B
16.2025 Generalforsamling - Jåttåvågen2 AS	B 10
17.2025 Generalforsamling Lagårdsveien Tomter AS	B 10
18.2025 Årsberetning og revidert årsregnskap 2024 – Stavanger Utvikling KF	B 15
19.2025 Måloppnåelse 2024	O 15
20.2025 Stavanger utvikling Holding AS - etablering	B 15
21.2025 HMS	O 5
22.2025 Rapportering selskapsdrift	O 5
23.2025 Søknad om økonomisk bidrag – The Tall Ships Races 2026 Stavanger	B 10
24.2025 Innovasjonsparken – aksjonæravtale Smedvig Eiendom AS <i>Unntatt off. – offl §§ 13 og 23</i>	B 15
25.2025 Madla Revheim – status planrevisjon	O 20
26.2025 Rapportering Hinna park/Jåttåvågen	O 5
27.2025 Rapportering Østre Havn	O 5
28.2025 Prosjektrapportering pr. 21.02.2025	O 20
29.2025 Kjøp og salg	O 5
30.2025 Overdragelse av areal ved Svanholmen 1 til Rogaland fylkeskommune	B 5
31.2025 Eventuelt	

Forfall meldes konst. daglig leder på epost: orjan.berven@stavanger.kommune.no

28.02.2025
Finn Eide
styreleder

Hans Kjetil Aas
daglig leder

14.2025 **Godkjenning av innkalling og saksliste**

Forslag til vedtak

Innkalling styremøte 07.03.2025 godkjennes

15.2025 **Godkjenning av protokoll fra møte 31.01.2025**

Vedlegg 1

Forslag til vedtak

Protokoll fra møte 31.01.2025 godkjennes.

16.2025 **Generalforsamling – Jåttåvågen2 AS**

Vedlegg - 3

Styret i SU utgjør generalforsamlingen i Jåttåvågen2 AS i hht vedtektene. Møteinnkalling for Generalforsamling sendes styret i SU sammen med innkallingen til styremøtet. I innkallingen foreligger Årsregnskap 2024 – godkjent i styret til Jåttåvågen2 AS 19.02.2025. Revisors beretning er også vedlagt i innkallingen.

Generalforsamling settes i styremøtet som sak før behandling av sak 18.2025 (Årsberetning og revidert regnskap for 2024 – Stavanger utvikling KF).

Det skrives en egen protokoll for Generalforsamlingen.

17.2025 **Generalforsamling – Lagårdsveien Tomter AS**

Vedlegg - 3

Styret i SU utgjør generalforsamlingen i Lagårdsveien Tomter AS i hht vedtektene. Møteinnkalling for Generalforsamling sendes styret i SU sammen med innkallingen til styremøtet. I innkallingen foreligger Årsregnskap 2024 – godkjent i styret til Lagårdsveien Tomter AS 19.02.2025. Revisors beretning er også vedlagt i innkallingen.

Generalforsamling settes i styremøtet som sak før behandling av sak 18.2025 (Årsberetning og revidert regnskap for 2024 – Stavanger utvikling KF).

Det skrives en egen protokoll for Generalforsamlingen.

18.2025 **Årsberetning og revidert årsregnskap 2024 – Stavanger utvikling KF**
Vedlegg - 4

Årsregnskapet for Stavanger utvikling KF viser et regnskapsmessig underskudd på kr 2,1 mill. som dekkes av egenkapital. Bruk av egenkapital i 2024 er på kr 7,1 mill. etter overføring av utbytte til kommunen på kr 5 mill.

Høyere andel av driftsoppgaver enn forutsatt har medført regnskapsmessig underskudd. Det gjelder i all hovedsak utredningsarbeid ifm. kjøp av eiendommer, og vedlikeholdsarbeid knyttet til egne utleieeiendommer for å kunne øke inntektsstrømmen.

Foretakets inntekter og utgifter har vært relativt stabile gjennom årene, med unntak av eiendomssalg. Tilstrekkelig nettogevinst ifm. eiendomssalg er avgjørende for å oppnå et positivt årsresultat, og kan kun oppnås ved eiendomssalg ut av konsernet. Derfor er det viktig å bygge opp likviditet de årene foretaket går med overskudd, for å kunne håndtere svingninger i eiendomssalg på egen hånd.

Brutto investeringer i 2024 er på kr 101,2 mill. Investeringene er finansiert med infrastrukturbidrag (kr 88 mill.) og lån (kr 13,2). Etter årets låneopptak utgjør samlet gjeld til Stavanger kommune kr 365,4 mill.

Rogaland Revisjon har gjennom revisjon oppnådd betryggende sikkerhet for at resultatregnskap og balanse per 31.12.2024 ikke inneholder vesentlige feil. Det er avgitt en normal revisjonsberetning for 2024 uten forhold som kontrollutvalget plikter til å følge opp iht kontrollutvalgsforskriften § 8.

Revisor vil delta på styremøtet og vil gi en kort orientering om regnskapsrevidering.

Forslag til vedtak

Styret godkjenner forslag til årsberetning og fremlagte regnskap for 2024 for Stavanger utvikling KF.

19.2025 **Måloppnåelse 2024**
Vedlegg - 1

Styret i Stavanger utvikling KF vedtok i møte den 26.01.2024 langsiktige mål for 2030. Langsiktige mål svarer på bystyrets 9 overordnede målsettinger gitt i foretakets Eierstrategi, sist revidert bystyret mars 2022.

Denne saken gjelder måloppnåelse 2024.

Målene for 2024 viser en stor bredde i oppgavene og høye ambisjoner for å nå disse. Målene er gruppert slik:

1. Bestiller og samarbeid (plan og utviklingsarbeid rettes mot foretakets formål og oppgave)
2. Drift og økonomi (utviklingsmål for organisasjon, rammer)

1. Bestiller og samarbeid

Våre prosjekter er komplekse, har mange ulike aktører og til dels lange prosesser. I flere av våre prosjekter gjøres det beslutninger utenfor vår styring. Det siste har hatt stor betydning for flere av våre prosjekter i 2024 – dvs. at vi ikke har kunnet svare ut våre mål som forventet, enten innhold og/eller når det ble innfridd. Lokalisering ny rettsbygning, ny politistasjon, utbygging Madla Revheim, utvikling Våland sykehusområde og Østre Havn, konsept for realisering BS1 (Nytorget) er alle eksempler på dette.

I 2024 har vi likevel nådd viktige mål ved sentrale prosjekter. Noen mål som ikke er nådd, er i prosess med planlagt aktivitet.

Skulle vi trekke frem noen høydepunkt i 2024 – så må det være oppfølging av byggeprosjekt Valhall (70.000 m2) gjennom vår representasjon i Hinna Park utvikling AS, oppstart av boligdel Odden i Hinna park, reguleringsplan for brannstasjonstomt, kontrakt Mediebyen Stavanger og utarbeidelse av utbyggingsstrategi Atlanteren. Videre så må nevnes gjennomføring av overordnet infrastruktur i Jåttåvågen som går etter plan.

2. Drift og økonomi

Samhandling er i revidert eierstrategi trukket frem som et særlig viktig forhold for å optimalisere effekt av konserntenkning i Stavanger kommune, med spesielt vekt inn mot kommuneledelsen og spesielle tjenestekområder som BSP og BMU. Vi har etablert faste treffpunkt gjennom året. I tillegg har vi gjennomført faglige sammenkomster/presentasjoner.

Vår profilering på sosiale medier (LinkedIn) har økt fra 990 ved utgangen av 2023, til 1200 ved årsskifte 24/25. Det må bemerkes at vi også i 2024 har blitt invitert inn som foredragsholder ved lokale og nasjonale konferanser, spesielt med fokus på erfaringer knyttet til pilotprosjektet for sosial bærekraft og offentlig-privat samarbeid. Vi har fått en god posisjon inn mot Husbanken i den anledning.

Overskriften er her kommunens rolle som samfunnsutvikler gjennom boliginnovasjon. Stavanger utvikling KF er blitt en synlig og sentral aktør.

Daglig leder vil også bemerke at vi blir kontaktet av andre eiendomsutviklere/grunneiere som ønsker samarbeid med Stavanger utvikling KF. Likefult søker også vi samarbeid med andre der dette er formålstjenlig. Vi er en ønsket samarbeidspartner.

Vi har ikke hatt arbeidsrelaterte sykefravær i 2024. Sykefraværet i 2024 har vært 2,49% der langtidssykemeldinger utgjør en stor del. Medarbeiderundersøkelser i regi av SK, og medarbeidersamtaler, viser at vi har særs godt fornøyde medarbeidere.

Oppsummering og utfordringer

Vi må fortsatt ha høye ambisjoner for å svare på kommunestyrets bestilling gitt i vår eierstrategi og økonomiske handlingsrom. Samtidig må vi hele tiden arbeide for være tydelig på prioriteringer av oppgaver og hvordan vi løser disse (ressursbruk, arbeide smartere, samarbeid andre kommunale enheter, detaljeringsgrad, hva er godt nok). Det å definere årlige mål og rapportere på disse gjennom året er helt essensielt.

En stor del av de oppgaver som vi ikke greide å levere på, vil bli videreført i 2024 i den forståelse at de fortsatt er aktuelle og at de er i planlagt positiv prosess.

Manglende beslutninger/prosesser utover vår styringsmulighet har forsinket og komplisert vårt arbeid. Dette er noe vi må leve med og i større grad hensynta gjennom gode risikovurderinger ved våre prosjekter. Vi må derfor fortsette å arbeide inn mot sentrale beslutningstagere, for på den måten å avklare roller/ansvar og så langt som mulig med forpliktende fremdrift. Dette kan gi en mer forutsigbar prosess og større muligheter til å nå prosjektmålene. I denne sammenheng kan vi ikke unnlate å nevne at ved flere av våre prosjekter, møter vi nye plankrav gjennom planprosess. Forholdet til overordnede planer praktiseres ulikt. Dette skaper uforutsigbarhet og forsinkelser.

Viser ellers til vedlagte målmatrise, der det er gitt kommentarer til de mål som ikke er nådd.

Forslag til vedtak

Styret tar fremlagte evaluering av måloppnåelse 2024 til orientering.

20.2025 **Stavanger utvikling Holding AS - etablering**
Vedlegg – dokumentpakke for stiftelse og notat

Styret vedtok i sak 60.2024 å organisere eierskapet til nåværende og fremtidige eiendomsselskaper som SU eier i et felles holdingselskap. Det ble vedtatt at styret i SU oppnevnes som styre i holdingselskapet. Etableringen ble også behandlet i bystyrets HØP-vedtak for 2025-2028.

Etter styrets vedtak er etablering av holdingselskapet forberedt, med de underliggende verdier i aksjeselskapene som tingsinnskudd. Saken legges nå fram for styret til endelig behandling og etablering.

Selve stiftelsen gjennomføres formelt sett av styreleder og daglig leder i SU.

Styret må i forbindelse med tingsinnskuddet redegjør for de verdier som dette utgjør. Utkast til slik redegjørelse vedlegges i dokumentpakken. Denne er sendt til revisor for gjennomgang. Vi regner med å ha fått revisors tilbakemelding på verdsettelsen innen selskapet stiftes. Etter styrets vedtak skal revisor bekrefte riktigheten av de verdier som styret legger til grunn i redegjørelsen.

I vedtak om å etablere holdingselskap ble det også bestemt at styret i SU skulle utgjøre styret i Stavanger Utvikling Holding AS. Under utarbeidelsen av dokumentene er det dukket opp en problemstilling knyttet til habilitet for holdingstyrets medlemmer i politiske utvalg. Det er derfor utarbeidet et notat som redegjør for problemstillingen og satt opp et alternativt forslag til styrerepresentasjon. Det legges opp til at styret får diskutere dette i møtet og beslutte styresammensetning før stiftelsen gjennomføres.

Dokumentene gjennomgås i nødvendig utstrekning i styremøtet.

Forslag til vedtak

Styret vedtar at Stavanger Utvikling Holding AS stiftes i henhold til vedlagte dokumenter. Som styre i holdingselskapet oppnevnes

21.2025 **HMS**

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

Sykefraværet i 2024 var 2,5%. Ingen arbeidsrelaterte fravær.

Forslag til vedtak

HMS rapport tas til orientering.

22.2025 **Rapportering selskapsdrift**

Forsikring

I henhold til styreinstruks for Stavanger utvikling KF pkt. 4.3 skal styret ha en årlig gjennomgang av foretakets forsikringer. Stavanger utvikling KF er i dag dekket av følgende forsikringsordninger:

1. Forsikring knyttet til eiendom

Er ivarettatt gjennom porteføljeforsikring av kommunens eiendommer – flåteforsikring ved Stavanger Eiendom.

2. Pensjon- og forsikringsordninger

Ansatte inngår i kommunens ordninger gjennom KLP.

3. Styreansvarsforsikring

Inngått med Tryg Forsikring, dekker styremedlemmer i SU og ansatte som sitter i underliggende selskapers styre. Inngått høsten 2021.

Daglig leder anser dagens forsikringsordninger som dekkende for vår virksomhet. Nye selskaper vil bli meldt inn i styreansvarsforsikring.

Rekruttering

Arbeid med rekruttering av jurist er avventet noe ift pågående ansettelsesprosess av daglig leder. Denne tenkes nå iverksatt igjen. Rekruttering av ny daglig pågår. Styret orienteres i møtet av styreleder.

Forslag til vedtak:

Styret slutter seg til daglig leders vurderinger av selskapets forsikringer. Ellers tar styret saken til orientering.

23.2025 **Søknad om økonomisk bidrag – The Tall Ships Races 2026 Stavanger**
Vedlegg – 1

Stavanger utvikling KF har mottatt en søknad om økonomiske bidrag til The Tall Ships Races 2026 Stavanger. Det søkes om 2 MNOK. Søknad og prosjektbeskrivelse følger vedlagt.

Det er gjennomført 2 møter med administrasjonen i prosjektet.

Stavanger utvikling KF har ikke tatt høyde for sponsorvirksomhet – hverken i foretakets forretningsplan eller i inneværende budsjett. På bakgrunn av dette kan ikke daglig leder tilrå økonomisk bidrag som omsøkt.

Forslag til vedtak

Styret avslår søknad om økonomisk støtte til The Tall Ships Races 2026 Stavanger som omsøkt.

24.2025 **Innovasjonsparken – aksjonæravtale Smedvig Eiendom AS**

Off. Unntatt off. – offl §§ 13 og 23

Vedlegg – 2

Daglig leder velger å legge frem utkast til aksjonæravtale med Smedvig Eiendom AS selv om avtaleutkastet ikke er omforent. Punktene det ikke er oppnådd enighet om er av prinsipiell karakter, og daglig leder er enig med kommunedirektøren om at saken legges frem på nytt i kommunalutvalget. Det vises ellers til vedlagt notat og avtaleutkast.

Forslag til vedtak

Styret godkjenner ikke utkast til aksjonæravtale med Smedvig eiendom AS. Videre forhandling forutsetter at avtalen ikke begrenser Stavanger utvikling sin handlefrihet utenfor Innovasjonsparken AS, jf. avtaleutkastets punkt 9. Saken oversendes kommunedirektøren for videre behandling.

25.2025 **Madla Revheim – status planrevisjon**

Vedlegg - 2

Daglig leder viser her til vedtak som ble gjort av Utvalg for by og samfunnsutvikling den 20.03.2025 i sak 15/2025:

Saken tilbakesendes og fremmes igjen til førstkommende UBS-møte. Planområdet er av stor betydning for den fremtidige utviklingen av boliger i Stavanger. Frem til førstkommende UBS-møte skal det utarbeides et notat som kartlegger konsekvensen av planvask for utbyggingen, bussveien og infrastruktur. Samt vurdere betydningen av Multiconsults rapport datert 19. desember 2024, som skal legges ved til FSK. Kommunedirektøren må i tillegg vurdere hvorvidt planvasken det legges opp til i nærværende sak, er i tråd med bystyrets vedtak av 17.06.24 i sak 62/24 under punkt 6, hvor det fremgår: "Det skal ikke gjennomføres en fullstendig planvask i Madla-Revheim-planen, men det skal, så raskt som mulig sees på muligheten for å bevare myren uten at utnyttelsesgraden i planen blir redusert". Videre skal det beskrives hvilke forsinkelser en eventuell revidering vil medføre og når det tidligst vil være klart for endelig planvedtak.

Saken er viktig for Stavanger utvikling, jf. vår oppgave med å etablere overordnet infrastruktur på Madla-Revheim. Etter daglig leders vurdering, er det to sentrale forhold som må avklares for å komme videre med utbyggingsområdet. For det første må revidering eller justering av planen skje med grunnlag i bystyrets vedtak av 17.06.2024 og Multiconsult sin rapport fra desember 2024. For det andre bør rekkefølgekravene gjennomgå på nytt for å gjøre planen gjennomførbare.

For øvrig vises til vedlagt notat datert 17.02.2025 som ble oversendt styret i forkant av siste møte i UBS. I tillegg vises til notat datert 04.03.2025 som redegjør for mulige løsninger basert på rapport fra Multiconsult om ivaretagelse av myr. Rapport gjennomgås i møtet.

Det vil bli gitt en muntlig orientering i styremøtet.

Forslag til vedtak:

Styret tar saken til orientering.

26.2025 **Rapportering Hinna park/Jåttåvågen**

Det vises til orientering gitt i tidligere styremøter.

Valhall 1 AS. Forberedelse salgsprosess pågår. Det er nedsatt et utvalg av representanter fra eierne av Hinna Park Utvikling Holding AS (HPUH), som i tillegg til administrasjonen i HPUH, deltar i prosessen. Ørjan Berven er med i dette utvalget på vegne av Jåttåvågen2 AS. Når en går aktivt ut med salg avhenger bl.a. av markedsmessige vurderinger. Første del av prosjektet (herunder hele Østbygget) ble tatt i bruk av Aker BP 2. januar 2025. Resterende del skal overtas i slutten på juni 2025. Prosjektet er i rute både på tid og kostnader.

Status pr. 28.02

Ingen endringer ved det som er nevnt over

Odden, Utbyggingen skjer i regi av Odden 1 AS. Dette er et prosjekt med til sammen 230 boliger. Byggingen av 1. trinn (57 boliger) er godt i gang. Leilighetene i 1. byggetrinn skal være klare for innflytting i Q2/2026. Prosjektet går i henhold til fremdrift og kostnad.

Status pr. 28.02

Det har vært jevnt salg av boliger i trinn 1 i januar/februar 2025. På den bakgrunn har styret i Odden 1 AS den 10. februar 2025 besluttet å starte salg av trinn 2, som består av 39 leiligheter.

Forslag til vedtak:

Styret tar saken til orientering.

27.2025 **Rapportering Østre Havn**

Det ble i sist styremøte gitt en omfattende presentasjon og status av arbeider knyttet til utvikling av Østre Havn. Etter dette er det avholdt et kontaktmøte (07.02) med Kystverket og sentraladministrasjon i SK. Målet med møtet var å gjøre seg kjent med Kystverket som myndighet og tilsyn, og forventninger Kystverket har til forvaltning og utvikling av Østre havn og høre hvordan dialogen med Kystverket bør innrettes. SU var ikke representert.

Utover dette er det pr. dato ikke noe nytt å melde.

Forslag til vedtak:

Styret tar saken til orientering.

28.2025 **Prosjektrapportering**

Daglig leder viser til prosjektstatus – se link her : [Prosjektstyring](#)
Sentrale prosjekter / hendelser gjennomgås i møtet.

Forslag til vedtak

Styret tar prosjektrapportering til orientering.

29.02.2025 **Kjøp og salg**

Folken

SU har fått i oppdrag å forhandle frem en avtale med Folkets hus om kjøp av «Folken». SU la inn et betinget bud i slutten av mai 2024. Dette ble avslått. Grunneier har valgt å avvente videre forhandlinger.

Status pr. 28.02.25

Grunneier har informert SU om at de fremdeles ikke er klar til å gjenoppta forhandlingene, og at det er usikkert når dette kan skje. SU er i dialog med kommunedirektøren om videre prosess. Kommunedirektøren vil legge frem en sak om Folken i neste UKIS som er 26. mars.

Salg av tomter på Husabøryggen

SU har engasjert DNB eiendom til å selge byggeklare eneboligtomter på Husabøryggen (Hundvåg – 15 enheter). Tomtene på 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 nå solgt på det åpne markedet.

Status pr. 28.02.2025

5 tomter (av totalt 15) er ble solgt til Haga Bolig AS desember 2024 for totalt MNOK 12,7, med forbehold om at reguleringsbestemmelse om bruk som erstatningstomter ikke hindrer utvikling i privat regi. Det ble den 6. november sendt en anmodning om at dette punktet tas ut av bestemmelsene.

I februar fikk vi overraskende melding om at byplan vurderer utnyttelsen på feltet som for lav, og at de derfor har sendt vår anmodning om planendring på høring til naboer og overordnet myndighet. Det er å bemerke at SU ikke ble forelagt dette før saken var sendt ut. Saken blir deretter lagt frem for politisk behandling. Vi må derfor avvente avtaleinngåelsen til dette er avklart.

Salg av tomter på Ombo

SU har engasjert DNB eiendom til å selge 3 byggeklare eneboligtomter på Ombo (Eidsundbakken).

Status pr. 28.02.2025

Tomtene på Ombo er lagt ut for salg. En er solgt for kr 600 000,-.

Kjøp av tomter til studentboliger på Universitetsområdet

Formannskapet ga i møte 22.08.2024 Stavanger utvikling mandat til å forhandle om kjøp av eiendommene gnr/bnr 24/28 (del av felt BS6/BS7) og gnr/bnr 24/51 (del av felt BS4). Det vises også til orienteringssak for styret i SU den 26.04.2024 (sak 34.2024). SU har, i samråd med Studentsamskipnaden, prioritert å starte forhandlinger med eier av 24/28, da denne eiendommen har en mer sentral beliggenhet sammenlignet med 24/51. Eiendommen har et utbyggingsvolum på ca. 19 000m² BRA.

Status pr. 28.02.2025:

Forhandlinger pågår.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

30.2025 Overdragelse av areal ved Svanholmen 1 til Rogaland fylkeskommune

Vedlegg – 1

I plan 2596E, Reguleringsplan for Bussveien langs Foruskanalen fra kollektivbrua til Åsenvegen, er ca. 2729 m² av Svanholmen 1, gnr/bnr 15/133 regulert til offentlig trafikkareal. Rogaland fylkeskommune ønsker å erverve dette arealet fra Stavanger utvikling. I tillegg har de behov for å disponere ca. 4570 m² av samme eiendom i anleggsperioden. Siden det er kort tid til anleggsstart har vi har akseptert å i første omgang inngå en arbeidsavtale som gir fylkeskommunen tilgang til arealene, og at partene i ettertid forhandler om en kjøpekontrakt. Daglig leder ber styret om fullmakt til å forhandle frem og inngå slik kjøpekontrakt. Kartskisse over de aktuelle arealene følger vedlagt.

Forslag til vedtak

Styret gir daglig leder fullmakt til å forhandle frem og inngå avtale med Rogaland fylkeskommune om erstatning for de deler av gnr/bnr 15/133 som er regulert til veiformål og for de arealer som beslaglegges i anleggsperioden.

31.2025 **Eventuelt**

Stavanger 28.02.2025
Hans Kjetil Aas
daglig leder