

Møtetype: Fysisk møte / Styremøte
Dato: 31. oktober 2025, 11:00
Sted: Jåttåflaten 24 (GNIST-bygget) Møteromssenteret

Agenda

84-6-2025 Godkjenning av innkalling og saksliste (5 min)

Forslag til vedtak

innkalling styremøte 31.10.2025 godkjennes.

85-6-2025 Godkjenning av protokoll fra møte 12.09.2025

Forslag til vedtak

Protokoll fra møtet 12.09.2025 godkjennes.

86-6-2025 HMS (5 min)

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

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering

87-6-2025 Selskapsdrift (15 min)

Rekruttering av jurist

Arbeid med rekruttering av jurist er godt i gang. Etter en anbudsrunde hvor 4 selskaper ga tilbud, vant til slutt Assessit oppdraget. Stillingen er nå lyst ut i markedet, med målsetting om ansettelse innen desember 2025 og oppstart ny jurist april 2026.

Stavanger Utvikling i media

I løpet av september og oktober har SU fått betydelig omtale i media.

Saken om prekvalifisering av Atlanteren fikk omtale i RA Stavanger i september, mens Aftenbladet i september og oktober hadde to større artikler om hhv Etablererordningen på Tastarustå B7 og Vålandshagen. Saken om Etablererboliger på Tastarustå har bidratt til over 600 nye og flere interessenter. Totalt er det nå godt over 1000 interessenter til disse boligene.

Husleieavtale

Vår husleieavtale i Bergelandsgården utløper i september 2026. Det vises til informasjon i tidligere styremøte om dialog med huseier om eventuell forlengelse. DL har fått fullmakt til å forhandle og signere endelig avtale forutsatt markedsmessige vilkår. Siden sist styremøte har vi undersøkt markedet og fått tilbud fra andre utleiere. Samtidig har også eksisterende huseier redusert tilbudet og tilpasset prisen i henhold til våre forventninger. Nytt forhandlingsmøte med huseier 05.11.25.

Det gis en kort orientering i møtet.

Kommunikasjon med styremedlemmer – WhatsApp?

Forslag til vedtak:

Styret tar sakene til orientering

88-6-2025 Stavanger Utvikling Holding AS- orientering (30 min)

Det vises til tidligere saker om etablering av Stavanger Utvikling Holding AS (SUH), senest sak i styremøtet 12.09.25 - 72.2025 hvor selskapet ble stiftet. Selskapet er registrert i foretaksregisteret med org.nr. 935 568 617.

Styret i SUH er Finn Eide, styreleder, og styremedlemmene Eva Hagen, Tove Marie Sandvik, Belma Covic og Odd Egil Flokketveit.

Det er invitert til første styremøte i SUH i forkant av foretakets styremøte. Til behandling vil være

- utkast til finans- og likviditetsstrategi
- tiltak knyttet til håndtering av effekt av rentebegrensningsregel
- orientering om overføring av eiendommer til SUH
- orientering om møter med aktuelle banker om konsernfinansiering
- møtefrekvens og saksbehandling i SUH-styret

Det vil bli gitt en kort orientering fra SUH-styremøtet i dette styremøtet.

Forslag til vedtak

Styret tar redegjørelsen til orientering

89-6-2025 Hinna Park / Jåttåvågen2 AS - Status (10 min)

Det vises til orientering gitt i tidligere styremøter.

Valhall 1 AS. 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 vedrørende salg av aksjene. 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.

Begge byggene er nå overlevert og tatt i bruk av leietakerne. Prosjektet har vært i rute både på tid og kostnader. Det er også blitt et flott bygg hvor både ansatte og besøkende trives.

Status pr. 24.10.25.

Tidspunkt for å iverksette salg av Valhall 1 AS er fremdeles ikke endelig besluttet. Dette er til løpende vurdering i styret i HPUH ut fra markedsforholdene. Dersom det ikke gjennomføres et salg, kan det bli behov for tilførsel av kapital ved omdanning til langsiktig lån. Det jobbes med ulike alternativer for eventuell fortsatt finansiering. En avklaring må skje i god tid før utløp av Q2/2026.

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. Bygging av trinn 2, med 39 leiligheter, er startet.

Status pr. 24.10.25.

Det er et jevnt salg, både av boliger i trinn 1 og 2. Byggingen av boligene i trinn 1 er i rute til overtakelse i Q2/26.

Erstatningssak Bussveiarealene

Sak i skjønnsretten vedrørende erstatningsoppgjør for avståelse av areal til Rogaland Fylkeskommune/Bussveien ble avholdt i dagene 8. – 12. september. Det er gitt orientering om skjønssaken til styret i sak 89/2024, samt status i senere styremøter, senest forrige styremøte 12.9.25.

Vi venter fortsatt på rettens avgjørelse.

Bygging av overordnet infrastruktur

Stavanger Utvikling har ansvar for å bygge den felteksterne infrastrukturen i området etter hvert som utbyggingen skjer. Det innbetales infrastrukturbidrag fra utbygger til dekning av kostnadene. Det vises til tidligere orienteringer. Bygging av infrastruktur har pågått over tid, og nå begynner også deler å ta form i overflaten. Torg og mobilitetspunkt foran Gnist er åpnet, Fjordparken begynner å få sin endelige form, Avløp Hinna pågår nå.

Det vil i møtet bli gitt en kort presentasjon av status på pågående prosjekter i Hinna Park.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering

90-6-2025 Handlings- og økonomiplan 2026-2029 -status (10 min)

Styret vedtok HØP 26–29 i siste styremøte den 12. september. Kommunedirektøren la 24.10. 25 frem sitt forslag til handlings- og økonomiplan, som også omfatter de kommunale foretakene. Det gis en kort status for hva kommunedirektørens forslag innebærer for Stavanger Utvikling KF.

91-6-2025 Salgsmandat Sentrallagertomten- UO, Offl. §23 (10 min)

Stavanger utvikling mottok 20.10 tilbakemelding fra FNP om mulig kjøp av Sentrallagertomten på Forus. Med bakgrunn i dette bes det om mandat til å selge eiendommen etter annonsering i markedet.

Forslag til vedtak

Styret gir daglig leder fullmakt til å selge sentrallagertomten og andre tomter foretaket eier på Forus til høystbydende etter annonsering i markedet. Dersom tilfredsstillende betingelser oppnås, legges fremforhandlet kjøpekontrakt frem for styret for godkjenning.

92-6-2025 Rapportering Østre Havn (10 min)

Reguleringsplanen for utfylling på Holmen skal sendes til førstegangsbehandling i løpet av oktober/november.

I styremøtet presenteres reguleringsplanen som sendes til førstegangsbehandling.

Forslag til vedtak:

Styret tar saken til orientering

93-6-2025 Lagårdsveien - status (5 min)

Det er flere pågående prosesser om fremtidig bruk av eiendommene i Lagårdsveien. Dette fremgår også av sak 95.2025 "Kjøp og salg".

I møtet gis en statusrapport for rivning av LGV32, dialog om nytt politihus, ny rettsbygning, ny sentrumsskole, og andre interessenter i området.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering

94-6-2025 Henvendelse fra Vassøy Holding AS (5 min)

Stavanger utvikling har mottatt en ny henvendelse fra Vassøy Holding AS. Selskapet anmoder om at SU er med å finansiere ny offentligvei og sykkel og gangvei, slik at byggingen kan starte omgående for den del som gjelder Vassøy sør. Alternativt ønsker de å kjøpe SU sine eiendommer før infrastrukturen er bygget. Daglig leder mener det fremdeles er stor usikkerhet knyttet til fremtidig planstatus og rekkefølgetiltak, og at det derfor ikke er ønskelig å inngå avtaler om finansiering av infrastruktur eller salg på nåværende tidspunkt. Det vises for øvrig til vedlagt notat.

Forslag til vedtak

Det er ikke aktuelt for Stavanger utvikling å inngå avtale om finansiering av infrastruktur eller å selge våre eiendommer på Vassøy på nåværende tidspunkt. Saken vurderes på nytt når plansituasjon og finansiering av fastlandsforbindelse er avklart.

95-6-2025 Kjøp og salg (10 min)

Salg av tomter på Husabøryggen

Fem eneboligtomter (av totalt 15) er ble solgt til Haga Bolig AS desember 2024 for totalt MNOK 12,7. Overtakelse utsatt til desember 2025 på grunn av behov for planavklaring.

Status pr. 24.10.2025

SU forbereder salg av resterende 10 tomter i 2025 og 2026.

KBA4

Styret har i møtet 13.09.24 i sak 63/2024 gitt sin tilslutning til at SU hadde dialog med RFK om denne, og kunne forhandle med Rogaland Fylkeskommune om et salg av hele arealet til bruk for ny videregående skole. Politisk behandling av sak i RFK vedrørende skolestruktur har imidlertid dratt ut i tid, og eventuell interesse for tomten er ikke avklart.

Tidligere har denne tomten også vært aktuell for nytt tinghus. Men prosessen har stått i ro i lengre tid.

Domstolsadministrasjonen og Statsbygg har nå i vår henvendt seg i forbindelse med tomtesøk for nytt tinghus, og ønsker en opsjon på å kunne disponere deler av tomten til nytt tinghus. Statsbygg har også etter det opplyste innhentet tilbud på flere andre aktuelle tomter. Det er skissert ønske om en tomt som kan romme et bygg på ca 6.000 m2 BTA, og fotavtrykk på 1.200 m2.

Dersom tinghus blir realisert på KBA4 vil det ikke også være plass til ny VGS på tomten.

Politiet har nå også henvendt seg om mulige tomtealternativer for nytt politihus. Politiet er i prosess med en Konseptvalgutredning (KVU) for arealbehov og plassering. Det er Statsbygg som også her er rådgiver. Det ønskes tomt til kjøp for egen oppføring av bygg. Vi har vært i dialog med Statsbygg, sammen med planavdelingen, for avklaring av aktuelle tomter. Først og fremst er Lagårdsveien 32 (Brannstasjonstomten) aktuell her. Men vi har utfordret Statsbygg til å se på behovene til politi og domstol i en sammenheng.

Status pr 24.10.2025

ny videregående skole: Sak om skolestruktur og eventuell ny sentrumsskole skulle etter det vi har fått opplyst tidligere behandles i Fylkestinget 28. oktober i år. Saken er imidlertid utsatt.

Etter vår oppfatning er det ikke mange aktuelle sentrumsnære tomtealternativer dersom ny VGS blir vedtatt realisert.

nytt tinghus: Vi er i dialog med Statsbygg mht til eventuell opsjon og vilkår for dette for tinghus på KBA4. Det er utfordringer knyttet til Statsbyggs krav om plassering på tomten, utnyttelse av tomten og utnyttelse av restareal. Dersom det blir utarbeidet en opsjonsavtale på tomten vil det også bli tatt forbehold om styrets godkjenning. Vi har i samtaler med Statsbygg pekt på en samlokalisering med politiet for bedre tomteutnyttelse på sentrale eiendommer. Ordfører har også henvendt seg til justisdepartementet for å be dem se på muligheten for en felles bruk av Lagårdsveien 32 for to separate bygg for tinghus og politiets behov.

nytt politihus: Politiet ferdigstiller nå sin KVU. Vi har påpekt muligheten for bruk av L32 til både tinghus og politikammer. (to separate bygg). Det er ikke konkludert med noe ennå. KVU'en skal etter det vi har fått opplyst sluttbehandles i april 2026.

Det vises for øvrig til egen orientering i sak 93.2025.

Salg av tomter på Ombo

SU har engasjert DNB eiendom til å selge 3 byggeklare eneboligtomter på Ombo (Eidsundbakken). En tomt ble solgt i 2024.

Status pr. 24.10.2025

Ingen nye salg i 2025.

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. 24.10.2025

Kjøpsavtalen ble godkjent av styret per e-post, jf. sak 48.2025. Avtalen forutsetter godkjenning av bystyret. Saken er oversendt kommunedirektør som forbereder saken for bystyret. Kommunedirektøren avklarer medfinansiering fra Rogaland fylkeskommune før saken legges frem. Fylkeskommunen har informert Stavanger kommune om at saken må behandles av fylkestinget. Det er p.t. ikke avklart når saken kommer opp.

Tomtesnipp Dykjelbakken, Gausel

Tomten, som består av to tomtesnipper som sammen gir en boligtomt, er solgt for 3,5 MNOK. Overtakelse januar 2026. Verdi skal fordeles i hht eierbrøk. Vår netto andel ca 2,1 MNOK.

Forslag til vedtak

Styret tar redegjørelsen til orientering

96-6-2025 Mål 2025 - status pr. 01.10.2025 (10 min)

Daglig leder viser til vedlagte målmatrise for status mål 2025 pr. 01.10.2025.

Orientering gis direkte i styremøte.

Forslag til vedtak

Styret tar fremlagte status mål 2025 til orientering

97-6-2025 Prosjektrapportering pr 31.10.2025 (15 min)

Daglig leder orienterer om prosjektstatus på prosjekter som ikke er særskilt behandlet i møtet.

Forslag til vedtak

Styret tar prosjektrapportering til orientering

98-6-2025 Forespørsel om eksterne styreverv for daglig leder (10 min)

Daglig leder har spurt om mulighet for å kunne delta i eksterne styreverv. Det vises til vedlagte notat.

Saken legges fram for styret til drøfting og beslutning.

Forslag til vedtak

Styret beslutter

99-6-2025 Lønnsfastsetting daglig leder. OU, Offl. § 13 (15 min)

Lønn til daglig leder fastsettes av styret, med virkning fra 1.5.2025. Dette drøftes og besluttet i styremøtet.

Det føres egen protokoll for denne saken.

Forslag til vedtak

Styret beslutter ...

100-6-2025 Eventuelt

* * * * *

24. oktober 2025 12:36