

Oslo universitetssykehus HF

Styresak

Dato møte: 27. februar 2020

Saksbehandler: Direktør Oslo sykehusservice

Vedlegg:

SAK 17/2020 SALG AV NEDRE VARDÅSEN PÅ DIKEMARK

Forslag til vedtak:

- 1. Styret anbefaler salg av eiendommen Nedre Vardåsen i Asker kommune og ber administrerende direktør formidle salgsanbefalingen til Helse Sør-Øst RHF for vedtak i foretaksmøte.*
- 2. Administrerende direktør gis fullmakt til å signere salget forutsatt vedtak i foretaksmøte.*

Oslo, den 20. februar 2020

Bjørn Atle Bjørnbeth

1. Sammendrag

I denne styresaken fremmes forslag om salg av eiendom under fradeling Nedre Vardåsen på Dikemark, del av gnr. 89 bnr.1 i Asker kommune.

Døgnbehandling alderspsykiatri på Nedre Vardåsen skal samlokaliseres med annen døgnbehandling Psykisk helsevern voksen på Gaustad sykehus bygg 19 i løpet av 2.halvår 2020. Sykehuset vil da ikke lenger ha anvendelse for lokalene på Nedre Vardåsen, og eiendommen kan selges.

2. Administrerende direktørs vurdering og anbefaling

Sykehuseiendommene på Dikemark utgjør et samlet areal på om lag 76 000 m² fordelt på 32 bygninger, hvorav 30 er fredet. Eiendommene står spredt innenfor en grunneiendom som fortsatt er hjemlet på Oslo kommune. Eiendommene skulle etter sykehusreformen fra 2002 overføres til Oslo universitetssykehus HF, men Asker kommune har til nå ikke tillatt oppdeling av Dikemark før området er regulert.

Asker kommune ga imidlertid i 2018 dispensasjon fra kommuneplanen for fradeling av sentrumsområdet samt Nedre Vardåsen, etter henvendelse fra Oslo universitetssykehus HF

Skjerpet krav om oppfølging av bygninger som er fredet ved forskrift de siste årene, kombinert med store uløste oppgraderingsbehov i eiendommens bygningsmasse, er utfordrende for Oslo universitetssykehus. Et salg av Nedre Vardåsen samstemmer med strategi for bedre likviditet og er i overensstemmelse med den regionale strategien om arealeffektivisering ved å avhende eiendommer som ikke er nødvendige for foretakets virksomhet og strategiske planer.

Salg av fast eiendom verdsatt til 10 millioner kroner eller mer skal vedtas av foretaksmøte etter forslag fra styret jf. vedtektene § 10. Salgsverdien for Nedre Vardåsen er vurdert til 72 MNOK. I henhold til vedtektene ber administrerende direktør om at styret slutter seg til avhending av eiendommen og godkjenner at saken fremmes til Helse Sør-Øst RHF for fremleggelse i foretaksmøte, slik at salgsprosessen kan iverksettes.

3. Bakgrunn

Bygningsmassen på Dikemark er generelt preget av eldre byggeskikk som har store begrensninger når det gjelder tilpasningsmuligheter og fremtidige bruksområder. Byggene som bare er delvis i bruk bærer preg av betydelig etterslep på vedlikehold. Utleie har til nå ikke generert tilstrekkelige inntekter for vedlikehold/istandsettelse av bygningene, og økonomien setter begrensninger for investeringer i tomme bygg. Kun løpende arbeid med å sikre bygningene mot vanninntrenging og nødvendige skadebegrensende tiltak gjennomføres.

Oslo universitetssykehus vil etter utflytting av virksomheten i Nedre Vardåsen ha sykehusvirksomhet i kun tre av de 30 vernede bygningene på Dikemark, resten er utleid eller står tomme. I forbindelse med Oslo universitetssykehus' utviklingsplaner prosjekteres det nytt bygg og lokalisasjon for regional sikkerhetsavdeling (RSA) til erstatning for virksomheten på Dikemark.

På sikt vil all virksomhet være flyttet fra Dikemark, men grunnet kommunens krav om områderegulering vil ikke fradeling og salg av alle sykehuseiendommene på Dikemark være gjennomførbart på mange år.

Asker kommune har i sin kommuneplan forutsatt at Dikemark-området reguleres før fradeling kan skje. Kommunen ønsker Dikemark utviklet til et fremtidig kommunesenter, men områdereguleringen er foreløpig ikke iverksatt. Fradeling og overføring av sykehuseiendommene til Oslo universitetssykehus i henhold til sykehusreformen har derfor til nå vært forhindret.

Etter at dispensasjon fra Asker kommune ble gitt til fradeling av sentrumsområdet samt Nedre Vardåsen i 2018, er sentrumsområdet nå overført til Oslo universitetssykehus HF. Salg av sentrumsområdet ble behandlet i styresak 30/2019, og eiendommen vedtatt solgt i foretaksmøte 20. desember 2019.

Som forutsetning for fradeling av Nedre Vardåsen har Asker kommune krevet et større uteareal enn det som er fastlagt i protokoll fra sykehusreformen. Oslo universitetssykehus HF har derfor inngått avtale med Oslo kommune om kjøp av det nødvendige tilleggsareal, ref. styresak 92/2019.

Nedre Vardåsen forventes fradelt og deretter overført i løpet av 3.kvartal 2020, og dette vil gi anledning til et salg av eiendommen i 2020.

Eiendommen er uregulert og bebygget med en vernet bygningsmasse fra 1923 på 8400 m², og er verdivurdert til 72 millioner kroner.



