



DET KONGELIGE ARBEIDS-
OG ADMINISTRASJONSDEPARTEMENT

St.meld. nr. 18

(2000-2001)

Salg av eiendommer og fremtidige statlige investeringer i Pilestredet Park

*Tilråding fra Arbeids- og administrasjonsdepartementet av 21.
desember 2000, godkjent i statsråd samme dag.*

1 Innledning

I forbindelse med at Rikshospitalet har flyttet til Gaustad, er Pilestredet 32 i Oslo frigitt for annet bruk. Området er på ca. 70 dekar, og har fått navnet Pilestredet Park. Premissene for dette er omtalt i St.prp.nr. 87 (1991-92) Om nytt Rikshospital, bygging og drift og i St.prp.nr. 1 for Arbeids- og administrasjonsdepartementet (tidligere Administrasjonsdepartementet og Planleggings- og samordningsdepartementet) for årene 1992-99.

I Budsjetttinnst.S. nr. 2 (1999-2000) ba Familie-, kultur- og administrasjonskomiteen om at det blir gitt en redegjørelse for fremdriften i utviklingen av Pilestredet Park, herunder salgsstrategi.

I 1999 og 2000 er deler av boligarealene i Pilestredet Park solgt. I forbindelse med salget har staten ved Statsbygg påtatt seg forpliktelser til investeringer i infrastruktur og opparbeidelse av uteområder. Regjeringen har tidligere varslet fremleggelse av en stortingsproposisjon om saken. Regjeringen har imidlertid kommet frem til at det er mest hensiktsmessig å orientere Stortinget om saken gjennom denne meldingen, da de nevnte statlige forpliktelsene til investeringer er ivaretatt gjennom statsbudsjettet 2000 og 2001.

2 Ny bruk av Pilestredet Park

2.1 Reguleringsplan for området

Reguleringsplanen for området omfatter ca. 60 pst. boliger, ca. 20 pst. offentlig/almennyttig formål (skole) og ca. 20 pst. kontor-/næringsvirksomhet. Området vil ferdig utbygd omfatte ca. 135.000 kvm. over bakkenivå. Reguleringsplanen ble vedtatt av Oslo bystyre 19.11.1997 og endelig stadfestet av fylkesmannen 08.06.1998. Boligdelen av Pilestredet Park er antatt å ha et utbyggingspotensiale på ca. 900 boliger.

Vedlagt meldingen følger kart over området. Kartet viser reguleringsformål, feltinndeling og navn på bygningene.

2.2 Byøkologisk program og miljøoppfølgingsprogram

Som en følge av krav stilt av Oslo kommune i forbindelse med reguleringsvedtaket, ble det opprettet et forprosjekt i samarbeid mellom staten og Oslo kommune for å vurdere mulige virkemidler for gjennomføring av en miljøvennlig og økologisk riktig utvikling av området.

Forprosjektrapporten «Fra sykehus til sunne hus. Byøkologisk program for Pilestredet Park» er utarbeidet av Statsbygg og Oslo kommune i samarbeid. Programmet legger til grunn at en miljøvennlig utvikling av området skal følges opp, og at organisering og drift av offentlige arealer er et viktig samarbeidsområde. Staten legger i utviklingen av Pilestredet Park vekt på å ivareta byøkologiske prinsipper innenfor akseptable økonomiske rammer.

Som ledd i utviklingen av Pilestredet Park er det videre utarbeidet et miljøoppfølgingsprogram, datert oktober 1999. Staten og Oslo kommune ønsker å legge et miljøbevisst og langsiktig perspektiv til grunn for utviklingen av Pilestredet Park. Miljøoppfølgingsprogrammet utgjør rammeverket for denne satsingen. Programmet retter seg mot såvel statens og Oslo kommunes etater som private utbyggere, og behandler miljømål i planlegging, utvikling og drift av området.

2.3 Tidsramme for utvikling av Pilestredet Park

Det legges opp til en utviklingsperiode for hele Pilestredet Park innenfor en tidsramme på 5 år regnet fra 01.01.2000. Det er viktig at utviklingen av området kommer i gang umiddelbart etter at området er fraflyttet. Ifølge inngåtte salgskontrakter skal de deler av offentlige trafikkarealer og friområder som grenser mot private felt, ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av private utbygges uteområder. Det er viktig at området etter 5 årsperioden ikke fremstår som en byggeplass.

2.4 Utvikling av området for statlige leietakere

2.4.1 Nasjonalt medisinsk museum

På oppdrag fra Sosial- og helsedepartementet planlegger Statsbygg innplassering av et nasjonalt medisinsk museum i det gamle administrasjonsbygget (felt A1).

2.4.2 Høgskolen i Oslo (HiO)

På oppdrag fra Kirke-, undervisnings- og forskningsdepartementet (KUF) har Statsbygg planlagt et prosjekt for Høgskolen i Oslo (HiO) i Pilestredet Park. Utgangspunktet for dette prosjektet var opprinnelig at Øyeavdelingen, Kvinneklubben, Øre-, nese-, halsbygget og Bakteriologisk institutt, samt deler av Kirurgibygningen tilhørende Thongård AS skulle disponeres til høgskoleformål. HiO har imidlertid i løpet av prosessen påpekt at Patologibygget er godt egnet til høgskoleformål. Bygget er mer arealeffektivt enn alternativene, og høgskolens behov for areal reduseres med 1770 kvm dersom dette bygget benyttes isteden for Øyeavdelingen og Øre-, nese-, halsbygget og Bakteriologisk institutt.

Høgskolens avdeling for sykepleie er i dag lokalisert til Ullevål og Aker sykehus. Leieavtalen med Ullevål sykehus utløper sommeren 2001 uten mulighet for fornyelse. Leieavtalen med Aker sykehus vil bli vanskelig å forlenge utover 3-4 år. Det haster derfor med å finne nye lokaler for sykepleierutdanningen. Patologibygget kan med enkelte tilpasninger tas i bruk av HiOs sykepleierutdanning høsten 2001. Siden høgskolen fraflytter andre lokaler, kan husleien anslått til om lag 9 mill. kroner dekkes innenfor KUFs eksisterende rammer. Tidsperspektivet sammenholdt med byggets egnethet har ført til at Regjeringen mener det er hensiktsmessig at Statsbygg forbereder en innpassing av HiO i Patologibygget isteden for å bruke Øyeavdelingen og Øre-, nese-, halsbygget og Bakteriologisk institutt.

Patologibygget ble sammen med område F1 imidlertid vedtatt solgt i forbindelse med revidert nasjonalbudsjett 2000. Regjeringen har derfor i St.prp.nr. 23 (2000-2001) om budsjettet 2000 foreslått at salget av Patologibygget og område F1 stanses, og at Patologibygget disponeres til høgskoleformål. Dette frigjør Øyeavdelingen og Øre-, nese-, halsbygget og Bakteriologisk institutt, og Regjeringen har derfor foreslått salg av disse områdene for til sammen 150 mill. kroner i forslaget til statsbudsjettet 2001. Salget forutsetter en omregulering av området til Øyeavdelingen til boligformål.

Regjeringen vil eventuelt komme tilbake til spørsmålet om videre utbygging av lokaler for HiO i Pilestredet Park, nærmere bestemt i Kvinneklubben og i deler av Kirurgiblokka. I påvente av avklaring av statlig bruk, kan bygningene evt. leies ut for en periode.

2.4.3 Gjenbrukshus

På felt A2 planlegges det et gjenbrukshus, det vil si en nyoppført bygning bygget med stor grad av gjenbruksmaterialer. Bygningen er tenkt å romme ca. 40 leiligheter (totalt ca. 4300 kvm) som skal benyttes til omsorgsboliger for Oslo kommune og eventuelt leiligheter for politisk ledelse i departementene.

2.5 Innpassing av studentboliger

Det er mangel på studentboliger i Oslo-området og Regjeringen har derfor i statsbudsjettet for 2001 foreslått å disponere tomter i Pilestredet Park og på Haugerud til studentboliger. Statsbygg vil tilby Studentsamskipnaden i Oslo (SiO) og Oslo og Akershushøgskolenes studentsamskipnad (OAS) underprisede festekontrakter til formålet. I reguleringsplanen for Pilestredet Park er det åpnet for bygging av 150 studentboliger, mens det på Haugerud foreløpig ikke er avklart hvor mange studentboliger som eventuelt kan bygges.

Etter innspill fra Statsbygg og studentsamskipnadene har Regjeringen lagt til grunn at SiO og OAS skal tilbys område F1 i Pilestredet Park. Denne tomten egner seg godt til formålet, og er det området hvor studentboligene raskest kan realiseres. Imidlertid ble dette området sammen med Patologi-bygget vedtatt solgt i forbindelse med revidert nasjonalbudsjett 2000. Regjeringen har derfor i St.prp.nr. 23 (2000-2001) om budsjettet 2000 foreslått at salget av område F1 stanses, og at tomten disponeres til studentboliger, jf. omtalen ovenfor.

3 Salg av eiendom

3.1 Solgte områder

Kirurgiblokken ble solgt til Thongård AS i 1998, men overtakelsen og betaling av kjøpesummen finner sted i 2000. På grunnlag av salgskontrakten må staten betale selskapet kr 200.000 per måned fra og med 01.07.1999 på grunn av forsinket fraflytting. Thongård AS skal overta senest 31.12.2000. Selskapet er forpliktet til å starte sine byggearbeider senest 3 måneder etter overtagelse. I 2000 er salg av boligfeltene K og L gjennomført. Kjøperen (selskapene Selmer og OBOS i fellesskap) kjøpte også feltene B, C og H med utbyggingspotensial på ca. 400 boliger høsten 1999. Utbyggerne er ansvarlig for miljøvennlig riving av påstående rivebygg på egne eiendommer, opparbeidelse av utomhusanlegg og infrastruktur på egne eiendommer samt stor grad av gjenbruk av rivematerialer i egne bygg og utomhusanlegg. Bygningene skal overdras til kjøper senest 31.12.2000. Ved forsinkelse i henhold til ferdigstillelse eller ved levering av området i ikke-kontraktsmessig stand, har kjøper rett til kompensasjon.

Staten er gjennom de inngåtte kontraktene forpliktet til å bekoste opparbeidelsen av utearealer på de områdene som er definert som felles utomhusareal, samt investeringer i infrastruktur frem til tomtegrensene. Brutto salgssum for områdene B, C og H ble 153,5 mill. kroner. Av dette beløpet er 138,5 mill. kroner innbetalt i 1999, mens resten av salgssummen blir innbetalt når området er opparbeidet i henhold til kontraktene med kjøperne. Tilsvarende avtale ble inngått ved salget av feltene K og L, som sommeren 2000 ble solgt for 55 mill. kroner.

3.2 Budsjetterte og mulige fremtidige salg

I 2000 ble det budsjettert med inntekter på totalt 262 mill. kroner fra salg av eiendommer i Pilestredet Park. Ordinært budsjett 2000 ble basert på salg av Kirurgiblokka, samt feltene K og L for totalt 134 mill. kroner. Feltene K og L ble i 2000 solgt for til sammen 55 mill. kroner, mens beløpet for salget av Kirurgiblokka på 101 mill. kroner vil bli innbetalt ved kjøpers overtakelse i løpet av 2000.

Som følge av at Rikstrygdeverket trakk seg fra prosjektet om nye lokaler i Patologibygget og felt F1, ble disse områdene foreslått solgt i 2000, jf. omtalen i St.prp.nr.61 (1999-2000) Omprioriteringer og tilleggsbevilgninger på statsbudsjettet 2000. Verdien av områdene ble anslått til 128 mill. kroner. På bakgrunn av Regjeringens vurderinger om å disponere Patologibygget til HiO og området F1 til studentboliger, har Regjeringen foreslått å stanse dette salget i forbindelse med nysalderingen av 2000 budsjettet. I realiteten er det tale om en ombygging av salgsobjekter, jf. forslaget til statsbudsjett 2001 hvor Regjeringen går inn for å selge området til Øyeavdelingen og Øre-, nese-, halsbygget og Bakeriologisk institutt i 2001 for til sammen 150 mill. kroner.

Felt F3 (den gamle overlegeboligen), som er regulert til barnehage, planlegges solgt i 2003. Det resterende boligfeltet, F2 (Søsterhjemmet), kan også selges i 2003.

Mangelen på boliger til unge og vanskeligstilte gjør at staten i samarbeid med Oslo kommune vil vurdere bruk av betingelser ved salg av tomter og eiendommer for å sikre økt tilgang til boliger for disse gruppene.

Salg av eiendom i de kommende årene vil bl.a. være avhengig av utviklingen av prosjekter for statlige leietakere og eventuelle prosjekter for spesielle målgrupper som er omtalt ovenfor. Eventuelle forslag om salg av eiendom vil bli fremmet i statsbudsjettet.

3.3 Miljøkrav og salgsverdier

Oppnådd salgspris for feltene B, C, H, K og L vurderes som høy sett i forhold til tidligere oppnådde salgsverdier i sammenlignbare prosjekter. Kjøper har fått høy grad av sikkerhet for at området ferdigstilles i rett tid og med god kvalitet, ved at staten har utført omfattende planlegging og tar ansvar for utbygging av infrastruktur og felles uteområder.

Forut for salget av boligfeltene B, C og H vinteren 1999, var det usikkert om kravene i Miljøoppfølgingsprogrammet ville føre til prisreduksjoner. De store aktørene i byggebransjen viser en bevisst og konstruktiv vilje til å finne kostnadseffektive løsninger på de miljømessige utfordringene. Dette illustreres blant annet ved at de innkomne kjøpstilbud i det alt vesentligste var uten forbehold i relasjon til de byøkologiske kravene. Det ser ut til at markedet vurderer miljøoppfølgingsprogrammet som fremtidsrettede løsninger som innen relativt kort tid vil være et normkrav for bygge- og anleggsbransjen.

Enkelte av de bindingene staten har lagt på kjøper, er staten forpliktet til også å legge på fremtidige kjøpere i Pilestredet Park. Det gjelder blant annet forpliktelsen om å delta i et felles driftsselskap for utearealene der utgiftsfordeling skal skje etter en bestemt delingsnøkkel.

4 Statlige investeringer og utgifter i forbindelse med utvikling og salg av eiendommer i Pilestredet Park

4.1 Opprydding av forurensninger

Det kan bli avdekket forurensning i uteområder, under bygninger, i avløp, sluk og rørføringer i uteområder og under bygninger. Det ble gjennomført en konsulentundersøkelse sommeren 1999, som konkluderer med at det ikke er funnet områder der grunnen åpenbart er forurenset. Det kan likevel være grunnforurensning knyttet til lekkasjer fra avløpsnett. Ved riving av bygninger og kjellere og graving i forbindelse med parkeringskjellere, vil det være en risiko for å avdekke grunnforurensning.

Det er fastslått at det i enkelte bygninger er stoffer som vurderes som forurensende og som derfor må fjernes ved spesielle tiltak. Dette gjelder bl.a. asbest i plater og himlinger, PCB i vinduer med mer. Ansvaret for opprydding av dette påligger utbyggerne. Etter avsluttet sykehusdrift påligger det Rikshospitalet å fjerne medisinske rester og forurensning, samt å desinfisere og fjerne evt. smittekilder.

Av hensyn til pasientene har det ikke vært ønskelig med omfattende bygningsundersøkelser mens det har vært full drift ved sykehuset. Etter at sykehusdriften har opphørt foretas det undersøkelser i bygningsmassen med tanke på å spore rester etter radioaktiv forurensning (røntgenutstyr, isotoper).

Gjennom salgskontraktene bærer kjøper av boligområdene deler av kostnadene. Ved funn av forurensninger på disse områdene skal kjøper dekke oppryddingskostnader på inntil 2 mill. kroner for hvert felt.

4.2 Opparbeidelse av utearealer

Staten er gjennom de inngåtte kontraktene forpliktet til å bekoste opparbeidelsen av utearealer på de områdene som er definert som felles utomhusareal. Anleggelse av utearealer på kjøpers egen tomt er kjøpers ansvar. Staten har opsjon på å la kjøper forestå arbeidet med å opparbeide gang- og sykkelvei rundt enkelte delfelt.

Kjøpers aksept av miljømessige krav for utvikling av salgsobjektet og høy salgspris, er basert på en forutsetning om at utomhusarealene holder god standard. Det er forutsatt at staten skal gjennomføre anlegget på områdene regulert til friområder og offentlige arealer, herunder oppbygging av anlegg for lokal overvannshåndtering.

Statsbygg må ferdigstille de aktuelle utearealene innen august 2003 for utearealer tilknyttet felt B og C, og innen september 2002 for arealer tilknyttet felt H. Ferdigstilling av utearealer rundt Kirurgibygningen må skje innen august 2002.

4.3 Infrastruktur

Staten skal sørge for at teknisk infrastruktur føres frem til tomtegrensene. Dette må ferdigstilles i 2001.

Alle bygninger i området skal forsynes fra undersentraler tilknyttet fjernvarme. Fremføring legges i eksisterende kulvertnett sammen med tele/data- og høyspenttilførsel. Det eksisterende vann- og avløpsnett i området skal i hovedsak benyttes.

4.4 Drift av fellesområder

Alle eiere av arealer i Pilestredet Park er forpliktet til å delta i, og dekke kostnader for drift av fellesområdene. Dette gjelder både private og offentlige eiere. De inngåtte salgsavtalene har bestemmelser om dette. Driftsansvaret skal gjelde fra det tidspunkt fellesområdet knyttet til hvert enkelt delfelt er ferdigstilt.

Av hensyn til byøkologiske interesser som er knyttet til Pilestredet Park, forutsettes det at det etableres felles drift der de offentlige arealene (friområder, trafikkområder) sees i sammenheng med utomhusanleggene for de enkelte delfelt. Det skal legges høye kvalitetsmessige ambisjoner til grunn for denne felles driften.

Det er foreløpig ikke tatt stilling til organisasjonsmodell, herunder om staten fortsatt skal stå som hjemmelshaver for de offentlige arealene eller om det skal gjennomføres en overskjøting til et etablert interessefellesskap for Pilestredet Park eller til Oslo kommune.

Kostnadene i forbindelse med forvaltningen av de offentlige arealene skal fordeles basert på eiendommens bruttoareal, og en fordelingsnøkkel som hensyntar de ulike brukergruppene (bolig, undervisning og næring) som disponerer arealene i området.

4.5 Oppsummering

Statsbygg vil gjennomføre følgende arbeider straks området er overtatt fra Rikshospitalet:

- Miljøriktig riving av ca. 15 000 kvm bygningsflate. Dette gjøres for å oppfylle Statsbyggs kontrakt med Olav Thon Gruppen, samt for å klargjøre to nye hovedadkomster inn i området. Riveperioden er anslått til 10 måneder.
- Anlegging av offentlige, felles uteområder som omfatter veier, parker og plasser, overvannshåndtering, belysning, avfalls- og kildesorteringsanlegg. Det forutsettes i det videre arbeidet avklart hvordan Oslo kommunes rolle i forhold til de offentlige arealene skal være med hensyn til eierskap.
- Infrastrukturtiltak omfatter opprydding i eksisterende kabler og ledningsnett samt nyanlegg, herunder vann/avløpsanlegg samt nye fjernvarmesentraler og trafostasjoner.

De samlede kostnader til investering og planlegging er beregnet til 128 mill. kroner. I St.prp.nr. 1 (1999-2000) er det på Kap. 1583 Utvikling av Pilestredet Park bevilget totalt 65 mill. kroner til formålet, og i forslaget til statsbudsjett

for 2001 er det foreslått bevilget totalt 63 mill. kroner på samme kapittel. Samlet sett vil dette innfri statens forpliktelser ovenfor kjøperne i området.

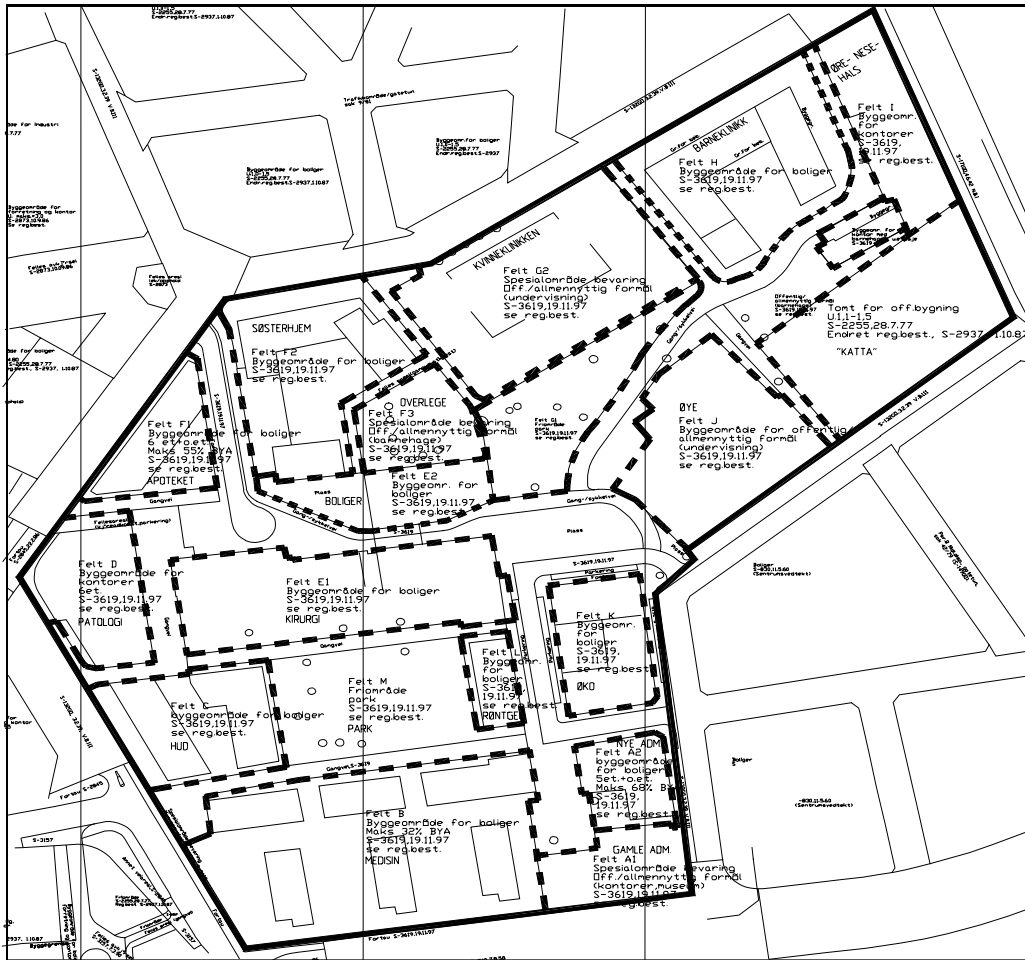
Arbeids- og administrasjonsdepartementet

t i l r å r :

Tilråding fra Arbeids- og administrasjonsdepartementet av 21. desember 2000 om salg av eiendommer og fremtidige statlige investeringer i Pilestredet Park blir sendt Stortinget.

Vedlegg 1

Kart - Pilestredet Park



Figur 1.1