

Må kanskje betale tigangeren for gamle-sykehus-leiligheter

Frøydis Braathen og Christian Sørgjerd

For 177 millioner kjøpte eiendomskonge Ivar Tollefsen de ti boligblokkene ved Aker sykehus. Nå kan han tjene det tidobbelte på å selge dem i retur.

Styret i Helse Sør-Øst (HSØ) har det travelt. Det statlige helseforetaket ønsker omsider å lande planene for sykehusutbygging i hovedstaden. Det vil legge ned Ullevål og bygge en erstatning på Gaustad.

Helse Sør-Øst ønsker i tillegg å bygge et nytt lokalsykehus på det gamle sykehusområdet på Aker, øst i hovedstaden.

Problemet er at det egentlig ikke er plass der. For å få plass nok, må HSØ kjøpe og rive inntil ti privateide boligblokker.

Skulle tjene raskere kroner

I mai 2001 var det byrådet i Oslo som hadde det travelt. Da var det klart at Stortinget, etter forslag fra Stoltenberg-regjeringen, kom til å flytte ansvaret for sykehusene til staten.

Hva ville da skje med sykehusenes personalboliger, som Oslo kommune eide?

Å selge dem var løsningen til det borgerlige byrådet, som ble ledet av Erling Lae (H). Slik skulle Oslo sikre seg verdiene i boligene, heller enn at staten overtok dem.

Men det måtte skje fort. Stortingets vedtak var ventet allerede i juni. Uten full taksering og uten offentlig annonsering ble det gjennomført en lukket budrunde blant aktører i eiendomsbransjen.

På vinner siden sto Ivar Tollefsen i samarbeid med finansselskapet ABG Sundal Collier, som Tollefsen senere skulle kjøpe ut.

De la totalt 715 millioner kroner på bor-

FAKTA

Dette er saken

I 2016 vedtok styret i det statlige helseforetaket Helse Sør-Øst å legge ned Ullevål sykehus og bygge et nytt, stort regionsykehus på Gaustad, samt lokalsykehus på Aker.

Det skal delvis finansieres gjennom å selge dagens sykehusomt på Ullevål for et milliardbeløp. Planene er godkjent av helseminister Bent Høie (H).

Planene er blitt kraftig kritisert av både ansattrepresentanter og ulike fagmiljøer. I januar vedtok Helse Sør-Østs styre derfor «å belyse» Ullevål som alternativ plassering. Denne skal styrebehandles 20. juni.

Utbyggingen av Oslo universitetssykehus får en samlet kostnadsramme på rundt 50 milliarder, ifølge anslag. Stortinget skal etter planen ta stilling til lånesøknad til utbyggingen til høsten.



det for en portefølje med 1744 leiligheter, plassert nær flere ulike sykehusområder.

474 av disse boligene lå i de ti boligblokkene tilknyttet Aker sykehus. Ifølge avgiftsgrunnlaget som ble benyttet ved overskjøting av eiendommene, var prisen for disse blokkene 177 millioner kroner.

Vurderer alternativer

Nå planlegger Helse Sør-Øst for å kunne måtte bruke inntil 1,7 milliarder kroner på å kjøpe disse ti blokkene tilbake fra Tollefsens eiendomskonsern Fredensborg.

I hele vår har arkitekter, på oppdrag fra HSØ, arbeidet med å finne mindre alternativer. Målet er en løsning som «minimerer behovet for tomtekjøp». Allerede i et styremøte 20. juni skal de etter planen ha svar klare.

- Aker sykehus skal bli et fullverdig lokalsykehus for store deler av Oslos befolkning. Storbylegevakten bygges på området, og det nye Aker sykehus skal også ha akuttfunksjoner og fødeavdeling med tilhørende intensivavdeling for nyfødte,

sier Gunn Kristin Sande, kommunikasjonsdirektør i HSØ.

- Tomten må være stor nok til å bygge dette fullverdige sykehuset. Samtidig skal vi ikke bruke mer penger enn nødvendig. Derfor er prosjektet i ferd med å vurdere løsninger uten bruk av Fredensborg Eiendoms tomter på Aker, sier Sande også.

Men også de nyeste illustrasjonene, som ble vist frem på en pressekonferanse i går, inkluderte bygging på disse arealene.

Krevende å unngå kjøp

Å finne en løsning uten kjøp kan bli svært vanskelig. Da må det bygges høyt, og det blir på bekostning av grøntarealer eller verneverdig bebyggelse. Ifølge sakspapirer fra HSØ vil det ikke bli plass til alle nødvendige sykehusfunksjoner uten å kjøpe eiendom.

Plan- og bygningsetaten i Oslo har allerede advart mot å lage en løsning som ikke inkluderer kjøp.

- Det innebærer en høy reguleringsrisiko, fordi det rett og slett blir vanskeligere



Illustrasjonen viser hvordan Helse Sør-Øst ser for seg at et nytt sykehus på Aker kan bli. Bygningene til venstre i forgrunnen er tegnet inn der hvor sykehusets gamle personalboliger ligger i dag. Foto: Nordic- Office of Architecture/ARRT Architects

Helse Sør-Øst: Sykehus til Ullevål vil bli dyrere

Frøydis Braathen og NTB

Helse Sør-Øst anslår at det vil koste 13 milliarder kroner mer, samt forsinke prosjektet med syv år, om det nye sykehuset blir lagt til Ullevål.

Helseminister Bent Høie (H) godkjente i 2016 Helse Sør-Østs plan om å legge ned Ullevål sykehus og bygge et nytt storsykehus på Gaustad.

Tirsdag ble den såkalte belysningen av Ullevål som alternativ, lagt frem. Belysningen er en gjennomgåelse av Ullevål som alternativ.

Helse Sør-Øst mener en slik løsning vil koste 12,8 milliarder kroner mer og forsinke prosjektet med syv år.

Ferdig først i 2038

Belysningen ble bestilt av helseforetaket i januar etter sterke innsigelser fra tillitsvalgte og ulike fagmiljøer.

Helse Sør-Øst mener at et nytt sykehus på Ullevål kan stå klart i 2038.

Første fase av Ullevål-utbyggingen vil ifølge den nye rapporten koste 45,4 milliarder kroner - mot 32,6 milliarder for Gaustad. Regnestykket gjelder ikke potensielle inntekter av tomtesalg for noen av alternativene.

Rapporten viser at det er fullt mulig å bygge et godt og funksjonelt sykehus på Ullevål, og at det beste alternativet sannsynligvis vil være å starte en utbygging sør på tomten.

Regjeringspartiene satte tidligere i år foten ned for en full utredning av Ullevål-alternativet. Helse Sør-Østs plan er å bygge et nytt sykehus med både nasjonale, regionale og lokale funksjoner på Gaustad og et lokalsykehus på Aker.

Tillitsvalgt kritisk til gjennomgåelse

Aasmund Bredeli, tillitsvalgt ved Oslo universitetssykehus, mener belysningen ikke er dekkende nok for å si hvilket alternativ som blir dyrest.

I rapporten som ble lagt frem, fokuseres det på de negative sidene ved Ullevål og de positive sidene ved Gaustad. Det legger føringer i belysningen, som gir et oppkonstruert og feil regnestykke, mener Bredeli.

Dag Bøhler, leder for prosjektgruppen for nye sykehus i Oslo, sier det ikke er riktig at regnestykket er feil og oppkonstruert.

Kalkylene er basert på de samme prinsippene, ut fra tilgang til tall og erfaringer for hva det koster å bygge sykehus. De samme kvadratmeterprisene som er benyttet for Aker og Gaustad er også benyttet for Ullevål, sier Bøhler.

å løse oppgaven når man ønsker å plassere en så stor bygningsmasse på en mindre tomt, sier avdelingsdirektør Harald Øvland i etaten.

Enkelt forklart risikerer man at reguleringsprosessen drar kraftig ut i tid på grunn av tautrekking for å finne løsninger som er akseptable for alle parter. I verste fall kan det være snakk om så mye som tre år ekstra, ifølge etaten.

Øvland viser til at flere viktige hensyn må ivaretas på sykehusområdet.

- Ved ikke å bruke nabotomten risikerer Helse Sør-Øst enten å rive fredede bygninger, bygge ned grønne lunger eller lage svært høye bygg, som kan gi skygge og vindkast og så videre, sier Øvland.

Tollefsen vil bygge nye blokker

I mer enn et tiår var det bråk og rettskonflikter rundt salget av sykehusboligene. Spesielt daværende byråd fikk harde ord mot seg. Det ble anklaget for å ha latt boligene gå på billigsalg, selv om ESA senere godkjente salget.

Det innebærer en høy reguleringsrisiko



Harald Øvland i Plan- og bygningsetaten i Oslo, om å bygge sykehus på Aker uten å kjøpe ny eiendom

Byrådets plan var at salgsgevinsten skulle brukes til å opprette et fond for kjøp av kommunale boliger. Slik gikk det ikke, staten la i stedet beslag på inntektene fra salget.

Oslo kommune endte opp med å leie mange av de samme boligene som de nylig hadde solgt, tilbake som sosialboliger.

Hittil har det vært utleievirksomhet i boligene ved Aker, men i 2013 startet Fredensborg en reguleringsprosess for å få rive flere av dem og deretter bygge nye og større boligblokker.

Dette har Plan- og bygningsetaten hittil avvist. Etaten viser til at området er regulert til sykehusvirksomhet, ikke boligvirksomhet. Tollefsen engasjerte i fjor sommer advokatfirmaet DLA Piper for å utfordre dette.

Hva som er tillatt bygget på eiendommen, vil kunne påvirke en eventuell salgspris til det offentlige kraftig.

Fredensborg eiendom skriver i en e-post til Aftenposten at selskapet ikke ønsker å kommentere saken.