



DET KONGELIGE KOMMUNAL-  
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Statsbygg  
Postboks 232 Sentrum  
0103 OSLO

Deres ref

Vår ref

Dato

16/1416-19

16. august 2019

## Etterbruk og salg av statens eiendommer på Adamstuen - oppdragsbrev

Statsbygg gis med dette i oppdrag å gjennomføre salg og mulig utleie av statens eiendommer på Adamstuen i Oslo. Oppdraget utføres som del av det pågående etterbruksprosjektet.

### Bakgrunn

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU), Veterinærinstituttet og Mattilsynet har i dag lokaler på Adamstuen. Grunnet samlokaliseringsprosjektet ved NMBU på Ås skal lokalene fraflyttes. Etter gjeldende plan skal fraflyttingen skje medio 2020.

I brev av 18. mars 2016 ga Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) Statsbygg i oppdrag å starte arbeidet med etterbruk og eventuelt salg og/eller makeskifte av eiendommen, gnr. 220 / bnr. 87. Naboeiendommen, Thulstrups gate 3, gnr. 55 / bnr. 22, ble inkludert i prosjektet i oppdragsbrev av 29. mai 2016. I prosjektet skal Statsbygg arbeide for å oppnå høyest mulig verdi for staten i henhold til avhendingsinstruksens bestemmelser.

På bakgrunn av mulighetsstudier forankret i oppdragsbrev av 27. juni 2017 leverte Statsbygg 20. desember 2018 en rapport til departementet med anbefalinger for det videre arbeidet med etterbruk av eiendommene. Overordnet målsetting lagt til grunn for mulighetsstudiefasen var at eiendommene utvikles på en slik måte at de får best mulig verdi for staten og samtidig bidrar til en helhetlig og miljøvennlig byutvikling.

Postadresse  
Postboks 8112 Dep  
0032 Oslo  
postmottak@kmd.dep.no

Kontoradresse  
Akersg. 59  
www.kmd.dep.no

Telefon\*  
22 24 90 90  
Org.nr.  
972 417 858

Avdeling  
Statsforvaltningsavdelingen

Saksbehandler  
Geir Uglum  
22 24 48 64

I rapporten anbefaler Statsbygg at:

- Eiendommene selges, da det ikke foreligger statlige behov for formålsbygg.
- Plangrepet i rapporten, herunder kulturminneprioriteringene, legges til grunn for videre vurderinger og prioriteringer.
- Videre plan- og utviklingsprosess gjøres av ny eier.
- Deler av eiendommene kan leies ut før salg, til Oslo Universitetssykehus (OUS) og eventuelt andre leietakere dersom det gir gevinst.
- Avklaringer av kommunale infrastrukturbehov kan gå parallelt med første del av salgsforberedelsene.
- Studentsamskipnadens (SiO) innmeldte behov for studentboliger vurderes innplassert på eiendommen, tilpasset andre behov og på markedsmessige betingelser.
- Salgsprosessen bør forberedes og startes så raskt som mulig. Strategi for utleie og salg fremlegges i nytt beslutningsgrunnlag til KMD.
- Bruk av salgsprosessen til å fremme ivaretagelse av klimahensyn utredes videre.
- Det opprettes et delprosjekt for å håndtere eventuell utleie og eventuell drift frem til ny eier kan overta ansvaret.
- Begge eiendommene håndteres samlet i salgsprosessen. Utgifter i forbindelse med etterbruk og salg trekkes fra salgsinntektene før overskuddet overføres til statskassen.

### **Departementets vurderinger**

Departementet legger til grunn at det ikke foreligger statlig behov for formålsbygg som er til hinder for at eiendommene kan selges. Det har heller ikke fremkommet strategiske momenter som tilsier at eiendommene bør forbli i statlig eie. Det kan heller ikke forventes en høyere verdi ved å utsette salget.

Gjennom mulighetsstudiene og avklaringer med planmyndighetene har Statsbygg belyst ulike typer etterbruk av eiendommene. Potensielle kjøpere kan ha ulike utviklings- og utbyggingskonsepter for området, med ulik bruk. Uten nærmere kjennskap til senere bruk er det usikkert om fortsatt utvikling av området i statlig regi før salg vil bidra til verdiøkning for staten.

På grunn av sin størrelse vil eiendommene måtte utvikles over flere år. Det bør derfor vurderes om deler av eiendommene kan leies ut for å skape kontantstrøm på eiendommen. Slik utleie vil kunne være positivt for eiendommenes markedsverdi dersom leieavtalene ivaretar kjøpers behov for fleksibilitet.

Oslo Universitetssykehus (OUS) har meldt sin interesse for å leie ca. 10.000 m<sup>2</sup> laboratoriearealer. OUS er ikke en del av rettssubjektet staten, men er et statlig særlovsforetak som leverer offentlige helsetjenester. En slik leieavtale vil løse et aktuelt arealbehov for OUS og bidra til gjenbruk av statlige investeringer i kostbare laboratoriearealer.

Statsbygg anbefaler at OUS tilbys en leieavtale for en periode på 10-20 år, og at arealene gis en logisk avgrensning med tanke på utvikling av resteiendommen. Departementet slutter seg til dette.

Statsbygg opplyser at også andre, private aktører har tatt kontakt og uttrykt interesse for å leie lokaler. Det forutsettes i utgangspunktet at leietaker i disse tilfellene selv er ansvarlig for eventuelle tilpasninger av lokalene.

### **Forholdet til Oslo kommune**

Oslo kommune er planmyndighet, grunneier i området og en potensiell kjøper av deler av eiendommene. Oslo kommune har som planmyndighet forutsatt at planarbeidet skal omfatte hele utviklingsfeltet i kommuneplanen. I tillegg til statens to eiendommer, eier kommunen fire eiendommer i utviklingsfeltet, og det er eiendommer som er eide av private.

Mulighetsstudiene har klarlagt at kommunen har flere ulike behov den ønsker å dekke ved å kjøpe deler av eiendommen. Kommunen har innledningsvis meldt behov for arealer til kommunale formålsbygg som grunnskole, videregående skole, barnehage og nærmiljøsentere. Kommunen har i brev av 2. april 2019 også meldt behov (kontorlokaler for bydelsadministrasjon) som ikke kan anses som kommunale formålsbygg, og har gitt uttrykk for at kommunen ønsker å kjøpe hele området.

### **Oppdraget**

Statsbygg gis i oppdrag å innlede en prosess med salg av eiendommene gnr. 220, bnr. 87 og gnr. 55, bnr. 22 i Oslo kommune. Salget skal skje til en markedspris i henhold til prinsippene i avhendingsinstruksen.

Departementet er kjent med at byrådet i Oslo kommune ønsker å kjøpe begge eiendommene. Statsbygg kan innlede forhandlinger med Oslo kommune om et salg av eiendommene til en markedsbasert pris. Statsbygg bes parallelt om å undersøke om et salg av de deler av eiendommen som ikke skal benyttes til kommunale formålsbygg (barneskole, videregående skole, barnehage og nærmiljøsentere/bibliotek) til andre aktører vil være mer økonomisk gunstig for staten, sammenlignet med salg til kommunen, jf. prinsippene i avhendingsinstruksen. Et direktesalg av hele eiendommen til Oslo kommune vil kun være aktuelt dersom dette er kommersielt likeverdig med andre alternativer.

Departementet ber om innspill fra Statsbygg på hvordan markedsmessigheten av kommunens bud kan vurderes, dersom den anbefalte løsningen er et salg av hele arealet til kommunen. Ved et eventuelt salg til kommunen forutsetter departementet at det tas inn klausuler som sikrer staten et etteroppgjør dersom eiendommene reguleres til annen bruk enn forutsatt ved avhendingen.

I henhold til de nylig innførte "Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning" skal staten gjennom planlegging og myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere og bidra til en reduksjon av klimagassutslipp.

Departementet viser til at Statsbygg mener at man i salgsprosessen for eiendommene på Adamstuen kan bidra til å gjennomføre tiltak mot klimaendringer ved å stille krav om størst mulig klimagassnøytralitet innenfor planområdet, og ved at man i salgsprosessen støtter opp om bevaring, gjenbruk og stedsutvikling. Statsbygg bes vurdere om klima- og miljøføringer kan legges til grunn som et alternativ for salgsprosessen ved siden av ordinært salg i henhold til avhendingsinstruksen. Et salg til en lavere pris enn markedsbasert pris, må begrunnes særskilt.

Statsbygg gis samtidig i oppdrag å forhandle med OUS om inngåelse av leiekontrakter for deler av bygningsmassen. OUS kan tilbys en leieavtale for en periode på 10-20 år, og slik at arealene gis en logisk avgrensning med tanke på utvikling og salg av resteiendommen. Statsbygg bes om å gjøre en nærmere vurdering av hvilke bygg og arealer som er aktuelle for en slik leieavtale.

Statsbygg opplyser videre at også andre, private aktører har tatt kontakt og uttrykt interesse for å leie lokaler. Statsbygg bes også om å vurdere om det kan være hensiktsmessig å inngå kortsiktige leieavtaler med andre aktører for deler av bygningsmassen for å generere kontantstrøm på eiendommen. Det forutsettes at leietager i slike kontrakter selv står for tilpasninger og investeringer i de leide lokalene. Leiekontrakter som krever statlige investeringer over 15 mill. kroner må forelegges for departementet i tråd med Retningslinjer for kurantprosjekter H-11/14 (nå brukerfinansierte byggeprosjekter).

Departementet viser til at NMBU og VI vil flytte fra eiendommene medio 2020. NMBU og VI vil formelt ha ansvaret for driften av eiendommene til de kan overføres til ny kjøper.

Det er videre etablert prosjekter ved NMBU og VI som skal organisere flyttingen og håndtere spørsmål mht. byggenes tilstand ved fraflytting. Det er sannsynlig at det vil være nødvendig at en aktør forestår midlertidig drift av eiendommene til ny eier kan overta. Statsbygg gis i oppdrag å ivareta forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommene i denne mellomperioden. Departementet legger til grunn at eventuelle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommene belastes etterbruksprosjektet. Statsbygg bes om å fremme eventuelle forslag om midler til dette arbeidet i den ordinære budsjettprosessen. Spørsmål om inntektsføring og disponering av salgsinntektene blir behandlet i forbindelse med Stortingets godkjenning av salgavtalen.

Statsbygg bes fremlegge strategi for utleie og salg i nytt beslutningsgrunnlag til KMD i 4. kvartal 2019.

### **Kulturminneverdier – utviklingsstrategier**

Departementet anser at avhendingsinstruksens krav om å varsle Riksantikvaren (RA) i god tid før avhending for vurdering av bevaringsverdi er ivare tatt gjennom Statsbyggs dialog med RA i mulighetsstudiefasen samt de foreliggende landsverneplanene for Statens kulturhistoriske eiendommer med fredningsvedtak fra 2013 (KMD) og 2014 (KD).

Med hilsen

Øystein Hauge (e.f.)  
Fung. avdelingsdirektør

Geir Uglum  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer*

Kopi  
Kunnskapsdepartementet  
Landbruks- og matdepartementet