



## STYRESAK

Saksnr	Utvalg	Møtedato
7/2018	Styret ved Universitetssykehuset Nord-Norge HF	15.02.2018
Saksansvarlig: Grethe Andersen		Saksbehandler: Tor-Arne Hanssen

### Tomtesak ved SIVA-bygget i Breivika

#### Innstilling til vedtak

1. Styret i Universitetssykehuset Nord-Norge HF (UNN) vedtar salg av del av eiendom gnr. 124. bnr. 50 i Tromsø kommune til kr 1 950 000,-
2. Styret gir direktøren fullmakt til å gjennomføre salget.
3. Styret ber Helse Nord RHF godkjenne at frigjort likviditet fra salg av eiendommen disponeres til finansiering av modernisering, nybygg og oppgradering av eiendomsmassen i UNN.

#### Bakgrunn

Statens vegvesen ønsker å erverve en tomt som utgjør en del av Universitetssykehuset Nord-Norge HF (UNN) sin eiendom gnr. 124 bnr. 50 (vedlegg 1) i forbindelse med etablering av ny vei og adkomst til fylkesveg 59. Det er i reguleringsplanen for området vedtatt 4-felts vei i Breivika, samt etablering av en snuplass på området som ønskes ervervet.

#### Formål

For UNN vil en bedre trafikkavvikling i Breivika være av stor interesse. Det er også i inneværende periode i Nasjonal transportplan vedtatt at man skal bygge en tunnel fra Breivika til Langnes. En utvidelse til 4-felts vei, som parsellen ligger i direkte tilknytning til, vil også gi en bedre trafikkavvikling. Formålet med saken er derfor å be om styrets godkjenning for avhending av tomten.

#### Saksutredning

Tomteparsellen er en del av sykehustomten. Parsellen er regulert til samferdselsformål (gang- og sykkelvei, snuplass og adkomstvei). Parsellen er fordelt på veigrunns- og tomteareal.

Veigrunnsarealet er det arealet som er tilknyttet fylkesveien og gang- og sykkelvei som går på eiendommen.

Veigrunnsareal er etter ekspropriasjonsrettslige erstatningsprinsipper satt til nullverdi. Tomtearealet er det arealet som har en salgsverdi ved ervervelse. Tomtearealet i denne saken er delt på areal som kunne vært omsatt som egen tomt, og et areal som kunne vært omsatt som tilleggsareal for tilstøtende eiendommer. Parsellen kan altså deles i tre når det gjelder erstatningssummen. De tre delene er;

1. Veigrunnsareal med nullverdi
2. Tomteareal med normal salgsverdi (kan selges på det frie markedet) (vedlegg 2)
3. Tomteareal med begrenset salgsverdi (kan kun selges til tilstøtende naboer) (vedlegg 2)

Administrerende direktør har kommet til enighet med Statens vegvesen om en erstatningssum på kr 1 950 000,-. Erstatningsbeløpet er sammenlignet med tilsvarende areal solgt i samme området i november 2016 (annen aktør), samt tomteparsell solgt av UNN til Forskningsparken i 2016. Parsellen som er solgt var også en del av samme parsell som nå anbefales solgt. Erstatningen er en nettoerstatning, og alle kostnader ved en overdragelse vil bæres av Statens vegvesen.

Arealet som ønskes ervervet av Statens vegvesen er på totalt ca. 5000 m<sup>2</sup>. UNN og Statens vegvesen har kommet til en minnelig løsning. Administrerende direktør ser ikke en bruks- eller nytteverdi for UNN i dette arealet. Størsteparten av arealet er tilknyttet fylkesveien og kan ikke utvikles videre da reguleringsplanen setter begrensning for dette. Byggingen av ny vei skal iverksettes i begynnelsen av 2018. Området som har en salgsverdi består av en råtomt som i reguleringsplanen nå er regulert til en snuplass (vedlegg 3). Tilstøtende arealer ligger mellom annen bebyggelse og vil teoretisk være mulig å omsette som tilleggsareal til nabotomtene. Naboene har aldri vist interesse for å kjøpe av disse arealene, og vi anser det som usannsynlig at naboene vil være interessert når arealet nå er regulert til snuplassområde.

Erstatningssummen som Statens vegvesen har tilbudt er;

- Kr 2 000,- per m<sup>2</sup> (750 m<sup>2</sup>) for arealet som tilhører råtomt og kunne vært solgt som egen tomt
- Kr 1 000,- per m<sup>2</sup> (450 m<sup>2</sup>) for areal som kunne vært solgt som tilleggsareal til naboer

Total erstatningssum kr 1 950 000,-.

Salg av denne eiendommen vil gi UNN ett positivt bidrag til likviditeten. Den bokførte verdien på denne eiendommen er kr 1 976 000,-.

I henhold til UNNs vedtekter og styrevedtak i sakene 111-2005 *Prinsipper for investering, finansiering og kapitalforvaltning i Helse Nord* og 112-2005 *Endring av helseforetakenes vedtekter – salg av ikke-medisinsk eiendom og lånerammer* i Helse Nord RHF kan ikke UNN fritt disponere eventuell gevinst ved salg av eiendommer. Det er imidlertid åpnet for at UNNs styre kan søke Helse Nord RHF om anvendelse av frigjorte midler til finansiering av modernisering, nybygg og oppgradering av eiendomsmassen. Økt likviditet som følge av salget foreslås anvendt til disse formålene.

## Medvirkning

Parsellen og dens anvendelsesområde er av svært liten betydning for UNN og noen spesiell form for medvirkning utover normal drøftingsplikt i forhold til styresaker ansees ikke nødvendig.

## Vurdering

Parsellen er i dag hovedsakelig opparbeidet grøft/kant, samt gang- og sykkelvei. For Statens vegvesen er dette en ervervelse som er nødvendig for å få bygget ny vei og adkomst. Statens vegvesen påpeker ovenfor UNN at om man ikke kommer til en minnelig løsning som foreslått her, ønsker de en avtale om forhåndstiltredelse med påfølgende avtaleskjønn så raskt som mulig. Dette på bakgrunn av at de skal påbegynne arbeidet i 2018.

UNN kan selge denne eiendommen uten styregodkjenning i Helse Nord RHF dersom styret i UNN vedtar salg. Dette fordi verdien av salget er under 10 mill kroner, og fordi eiendommen ikke har vært benyttet til eller er tenkt brukt til helseformål.

Prosedyre PR11416 *Prinsipper for investeringer, finansiering og kapitalforvaltning i Helse Nord* gjelder og man må være særlig oppmerksom på punktene:

- Frigjøring av likviditet som følge av salg styrker foretaksgruppens samlede likviditet, og kan kun nyttes til økte investeringer etter vedtak i styret for Helse Nord RHF
- En regnskapsmessig gevinst ved salg av eiendom medfører at styringsmålet for helseforetaket skjerpes tilsvarende

Beslutning om et evt. salg sendes til Helse Nord RHF v/økonomiavdelingen til orientering.

## Konklusjon

Administrerende direktør anbefaler parsellen solgt til tilbudt erstatningssum på kr 1 950 000,- og ber om styrets godkjenning for å iverksette salg.

Tromsø, 8.2.2018

Tor Ingebrigtsen (s.)  
administrerende direktør