

NORDRE FOLLO KOMMUNE
Postboks 3010
1402 SKI

Deres ref	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	20/03341-8	Silja Selven Moe	27.09.2021

Høringssvar

Akershus universitetssykehus viser til høring av Områdeplan for Ski vest – forslag til endring av rekkefølgebestemmelser saksnummer 20/02456, og takker for utsatt frist. Det vises også til eget møte med planavdelingen i Nordre Follo den 15.10. Det er i Områdeplan Ski Vest lagt opp til endring av rekkefølgebestemmelser og nye krav, og Akershus universitetssykehus (Ahus) har merknader til høringen.

Kommunen har et særlig ansvar for å legge til rette for sine innbyggere, men Ahus er innforstått med at dette ansvaret også gjelder andre offentlige aktører i gjennomføringen av prosjekter og tiltak. Ahus vil derfor understreke at en eventuell utbygging av et sykehus/behandlingsinstitusjon også innebærer et ansvar for tilrettelegging på eget og tilgrensende områder. I vårt tilsvaret er det altså ikke dette generelle samfunnsansvaret vi stiller spørsmål ved, men omfanget og kostnadskonsekvensen av de foreslåtte rekkefølgebestemmelser. Ahus sine spørsmål og kommentarer til områderegulering for Ski Vest er sammenfattet under.

Utbyggingsavtaler er et nyttig verktøy for kommuner. Slike avtaler bidrar til å sikre at kommunen ikke blir sittende med f.eks. kostbare og ikke realiserbare infrastrukturutgifter. Ahus vil imidlertid peke på at dette er avtaler som inngås mellom det offentlig og en privat part, som har mulighet gjennom kommersielle markedsstrategier, å innhente slike utgifter gjennom videresalg i kommende prosjekter. I alt underlag, og i den pågående høring til utbyggingsavtaler, som ligger ute fra Kommunal og moderniseringsdepartementet (KMD) er det inngås en utbyggingsavtale med en privat part. Områdemodellen som er lagt til grunn for Ski vest forutsetter i stor grad utbyggingsavtaler, men med unntak av Solon eiendom (Magasinparken) er det ikke mange kommersielle aktører i planområdet høringen gjelder for. Eiendommen til Ahus er i dag utbygd med et helsebygg, og det foreligger ingen planer om noen kommersiell utvikling av denne eiendommen. Eiendommen er av en slik størrelse at den kan videreutvikles med samme formål den har i dag. Økende behov for helsetjenester og helsebygg gjør at Ahus løpende vurderer potensialet i sine tomtereserver. Ahus ber derfor kommunen vurdere grunnlaget for å benytte utbyggingsavtaler ovenfor annen offentlig aktør/part generelt, og spesielt overfor Ahus.

Vår dato
27.09.2021

Vår referanse
20/03341-8

Det er i høringen av områdeplanen, slik Ahus leser det, lagt opp til et ikke uvesentlig anleggsbidrag i tillegg til noen konkrete krav til utvikling av infrastruktur. Disse framkommer av figur 2. i høringen, og deler ansvaret i delområde nord, delområde sør og felles. For Ahus sin del er anleggsbidrag knyttet delområde nord og fellestiltak for hele området. Ahus mener de rekkefølgebestemmelser kommunen knytter til Ahus faller utenfor intensjonen med utbyggingsavtaler. Ahus har ingen kommersiell mulighet til å hente inn de kostnader som kommunen gjennom rekkefølgebestemmelser ønsker å legge på Ahus. Gitt en mulig utbygging på 59 000 m² BRA på vår tomt vil dette gi Ahus store tilleggskostnader på et eventuelt prosjekt. Dette er en kostnad som må legges inn som del av prosjektkostnaden og hvor Helseforetaket da må vurdere dette på linje med andre kostnadsdrivende faktorer (f.eks. grunnforhold) i et byggeprosjekt. Ahus ber kommunen klarlegge hvilket økonomisk omfang rekkefølgebestemmelsene vil ha med den antatte utbygging skissert ovenfor, justert for prisutvikling.

Nordre Follo kommune uttrykker i sitt saksfremlegg at kommunen ikke skal ha noen rekkefølgekrav knyttet til sin utbygging: *«Det nevnes her at det etter vår vurdering ikke bør knyttes rekkefølgekrav til delområdene for utbygging av barnehage og skole. Dette er infrastrukturiltak i seg selv, og kommunen bidrar også vesentlig til gjennomføring av planen ved å bruke egen tomt og finansiere opparbeidelse av barnehage og skole.»* Ahus mener at den samme logikk kan anvendes også for vårt eventuelle byggeprosjekt. Ahus vil da bygge et helsebygg som gir et tilbud til innbyggerne, og ved å avgi sin grunn til allmenntilgjort formål er dette ikke ulikt etablering av en ny skole. Med bakgrunn i punktene overfor - samt de økonomiske konsekvenser - ber vi Nordre Follo kommune vurdere rimeligheten av denne føringen.

I utbyggingsavtaler er forholdsmessighet et viktig begrep. Det skal være en sammenheng mellom de tiltak man ønsker å pålegge den private utbygger og det konkrete prosjektet. Dette er et område hvor det er mye tolkningsrom og det kan oppstå mye uenighet. Ahus oppfatter at de rekkefølgebestemmelser Nordre Follo kommune ønsker å pålegge vår eventuelle videre utbygging ikke kan sies å være som konsekvens av, eller i forlengelse av, vårt prosjekt. Ahus kan forstå at det er en forholdsmessighet knyttet til tilkomst og tilrettelegging for gående og syklende, samt opparbeidning av grøntområder, i tilknytning til vår eiendom. Imidlertid mener vi at forholdsmessigheten er svak når det gjelder fellestiltak som nedgraving av høyspent. At kommunen har satt seg i en posisjon hvor tilgjengelig tomt for ungdomsskole forutsetter nedgraving av en høyspentlinje, kan vi ikke se er en kostnad som Ahus skal være med å finansiere. Videre kan vi heller ikke se forholdsmessigheten av at vi skal bekoste gangveier og fellestiltak på planlagt ungdomsskole. Det er lite sammenheng mellom vår drift av DPS Follo og den kommende ungdomsskolen.

Ahus ser at det er en viss forholdsmessighet mellom gang- og sykkel fasiliteter i Vestveien, gang- og sykkelbru over jernbanen og utviklingen av Ski vest generelt. Vår bekymring knyttet til disse tiltak gjelder kostnader og hvilke utbyggere kommunen mener dette skal tillegges. Dette er kostbare tiltak, spesielt gangbru, og slike rekkefølgebestemmelser kan virke mer hemmende enn fremmende på ønsket utvikling i området. Ahus vil derfor igjen peke på vår rolle som offentlig aktør. Det er også slik vi leser underlaget; en føring om at Ahus skal ta kostnader knyttet til ny adkomst med kryssløsning i delområde nord. Ahus stiller spørsmål ved denne forholdsmessighet, da vi har en godkjent og tinglyst veiadkomst i dag, og strengt tatt ikke har behov for noen ny veiadkomst.

For øvrig har Ahus en godkjent reguleringsplan for videre utbygging av helsebygg på tomten, og ber kommunen om en tilbakemelding på hvilke konsekvenser den eventuelt nye områderegulering får for den vedtatte plan for området.

Vår dato
27.09.2021

Vår referanse
20/03341-8

Avslutningsvis vil vi understreke at Akershus universitetssykehus ser områdereguleringen for Ski vest som et viktig grep i utviklingen av et regionalt knutepunkt. Vi håper på et fortsatt godt samarbeid i videre utvikling av planarbeidet.

Med hilsen
Akershus universitetssykehus HF

Øystein Mæland
Administrerende direktør

Morten Løkken Bendiksen
Direktør, Facilities Management

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vår dato
27.09.2021

Vår referanse
20/03341-8

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
NORDRE FOLLO KOMMUNE		Postboks 3010	1402 SKI
NORDRE FOLLO KOMMUNE		Postboks 3010	1402 SKI