

Oslo kommune
v/ byrådet

Vedlagt kommunens hørings skjema som PDF

HØRINGSINNSPILL – HØRINGSUTKAST KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL – OSLO KOMMUNE 2025

Oslo universitetssykehus HF (**OUS**) gir følgende innspill til kommuneplanens samfunnsdel (KPS) for Oslo kommune 2025. Høringsfristen er 28. oktober 2024. Innspillet er inngitt rettidig.

1. Overordnet

Samfunnets utfordringer og muligheter er beskrevet på en fin måte i utkastet til KPS. Utkastet løfter opp viktige samfunnsflokke og gode tiltak for å løse disse.

Området som i KPS er benevnt «Ullevål sykehus» er et viktig område, med stort potensiale, som krever prioritet i utviklingen av Oslo.

Overordnet bør «Ullevål-tomten» prioriteres i større grad enn hva byutviklingsstrategien i høringsutkastet legger opp til. I kartet inntatt i KPS-utkastet er det blant annet vist til at det ikke avsettes kommunale ressurser til planarbeid med Ullevål-tomten den nærmeste tiden.

Det ble 16. desember 2022 endelig besluttet å flytte sykehusdriften fra Ullevål-tomten. Høringsinnspillet gjelder etterbruken av Ullevål-tomten og tomtens bygninger uten drift.

Ullevål-tomten er et stort område på rundt 320 daa. OUS er i gang med å kartlegge etterbruken og har i den forbindelse bedt to uavhengige arkitektfirmaer om å gjøres mulighetsstudier for slik etterbruk. OUS ønsker et levende området etter at det meste av sykehusdriften flytter fra Ullevål-tomten i 2031/2032. Det er avgjort at sykehusdriften skal flyttes og spørsmålet er ikke om det skal være sykehus eller boliger på tomten. Dette handler om at Ullevål-området bør bli en attraktiv ny delbydel som kan dekke kommunens boligbehov. For å forhindre at området vil ligge ubenyttet, er det viktig at etterbruken av Ullevål-tomten sikres nå mens handlingsrommet er størst.

Utbygging av Ullevål-tomten kan bidra til å løse de definerte samfunnsflokene i større grad enn det som er lagt opp til i høringsutkastet dersom området prioriteres. Området er enkelt tilgjengelig for utvikling av nye boliger og kan bidra stort til Oslos boligreserve. For å sørge for et levende området allerede ved utflyttingen av sykehusdriften, er man avhengig av at Ullevål-tomten prioriteres nå slik at transformasjonen av tomten kan starte når sykehusdriften flytter. Tomme, fraflyttede bygg forfaller fort, og det er samfunnsnyttig å ta disse i bruk. Det vil være mulig å legge til rette for trinnvis utvikling av området allerede før 2035 dersom området prioriteres nå.

I forbindelse med høringsuttalelsen er det innhentet to eksterne mulighetsstudier for område til støtte for vurderingene. Mulighetsstudiene er utført av Henning Larsen og LINK Arkitektur og er på ingen måte en plan for området fra OUS, men uavhengige innspill til mulig etterbruk i et scenario der Ullevål-tomten prioriteres som et utviklingsområde. Disse vedlegges høringsuttalelsen.

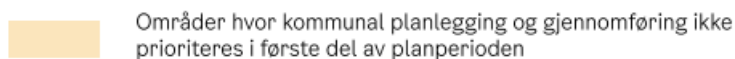
2. Om Byutviklingsstrategien

Det er positivt at det i høringsutkastet fremgår at kommunen vil få fortgang i boligbyggingen og åpne flere områder for utvikling. Slik kommuneplanens samfunnsdel for Oslo 2025 nå er lagt opp, er det imidlertid vanskelig å få et klart bilde av hvilken prioritet Ullevål tomten kan forvente å ha. Vi har forståelse for at dette detaljeres i større grad når KPA legges ut på høring igjen. Vi opplever likevel byutviklingskartet som såpass presist – og et frempek mot KPA – at det er grunn til å dvele litt ved det.

På kart på side 19 er området pekt ut slik:



Benevnelsen i beskrivelsen er:



I kartet inntatt i byutviklingsstrategien er Ullevål tomten markert som et område hvor «*kommunal planlegging og gjennomføring ikke prioriteres i første del av planperioden*». Det er viktig for oss å understreke at OUS arbeider med etterbruken av Ullevål-tomten og at dette er en høyt prioritert oppgave hos OUS.

Det fremstår uklart for oss (1) hva som ligger i «*kommunal planlegging og gjennomføring*» og (2) hva som ligger i at planlegging og gjennomføring «*ikke prioriteres i første del av planperioden*» i denne sammenheng.

- Vi leser kartet som at området ikke er nedprioritert, men at det ikke er avsatt midler i kommunen til å bidra med planarbeid. OUS mener det bør avsettes midler til dette.
- Det er naturlig å forstå planperioden som 4 år også i denne sammenheng. I teksten til kartet følger det imidlertid at kartet er «*arealstrategi mot 2050*». Da det fremstår uklart om planperioden er på fire år eller er ment å strekke seg helt frem mot 2050 i prioriteringssammenheng. Det er avgjørende at dette tydeliggjøres for å skape forutsigbarhet. Uttalelser fra Espen Ophaug på OMA-møte hos Entra 9. oktober 2024, var ikke tilstrekkelig klargjørende. Det må dermed presiseres hva som ligger i «*første del av planperioden*».

Normalt vil et stort utviklingsområde kreve store investeringer i opparbeidelse av infrastruktur. Ullevål-området skiller seg her ut, da kollektivdekning og infrastruktur for området allerede er godt utbygd. Slik området driftes i dag som sykehus, er det et meget høyt aktivitetsnivå og store mengder mennesker som skal til og fra Ullevål. Både ansatte, pasienter og besøkende benytter infrastrukturen rundt Ullevål, og det er gode grunner til å anta at kollektivbelastningen vil bli lavere ved omregulering til boligområde. Det er ikke foretatt nærmere trafikkanalyser enda, men det er vanskelig å se at boliger skal generere mer trafikk enn et sykehus. Utbygging av Ullevål-tomten kan derfor gå i gang uten noen umiddelbar infrastrukturutbygging, noe som er en stor fordel og er svært unikt.

I byutviklingsstrategien vil også prosjektet oppfylle mål om å regulere boliger i takt med befolkningsveksten, tilpasse boligutbygging til byens og nærområdenes behov, utnytte eksisterende infrastruktur i utvikling av areal- og transportutvikling, bygge på allerede bebygde arealer og ta vare på eksisterende bebyggelse, bevare og styrke grønnstruktur, tilby tjenestetilbud i gang- og sykkelavstand,

bruke kulturmiljø som en ressurs, stedstilpasse utvikling med vekt på lokalt særpreg, skape et godt, inkluderende og trygt nabolag, samt bidra til ønsket bolig- og byutvikling i tråd med byens behov.

Vi ber om at Ullevål-området prioriteres i kartet og at det avsettes midler til kommunal planlegging og gjennomføring. I det minste må beskrivelsen til kartet presiseres, slik at det kommer tydelig frem at dette kun viser til en kortere periode og kun er et øyeblikksbilde av avsatte kommunale midler.

Våre innspill under dette punkt vil gjentas i forbindelse med revideringen av Kommuneplanens arealdel (KPA).

3. Hvordan løser utviklingen av Ullevål-tomten samfunnsflokene?

3.1 Krevende boligmarked og bærekraftig by

Når innbyggertallet i Oslo er forventet å stige i årene fremover, er det viktig å utvikle byen i takt med veksten. Høye bolig- og leiepriser presser mange ut av byen eller inn i vanskelige boforhold. Et variert utbud av boliger for å tilrettelegge for at byen vokser i takt med innbyggertallet er viktig for å forhindre opphopning av levekårsutfordringer i enkelte områder av byen. Befolkningsveksten vil fordre at det bygges varierte boliger som kan dekke forskjellige behov. Utviklingen av Ullevål-tomten vil kunne bidra til å dekke det fremtidige boligbehovet i byen, samt forebygge større press på bolig- og leiemarkedet.

Ullevål-tomten er en relativt raskt tilgjengelig "tomtebank" for kommunen, med sentral beliggenhet. Prioritering av utvikling av området vil derfor kunne bidra inn med et betydelig antall boliger, relativt raskt, i et krevende boligmarked. I mulighetsstudiet fra Henning Larsen er det antatt at det kan bygges over 4000 boliger på Ullevål-tomten. Det kan legges opp til en stor variasjon av boliger, herunder familieboliger, bofellesskap, omsorg- og eldreboliger, student- og ungdomsboliger og flerfamilieboliger. Som påpekt i mulighetsstudien til LINK arkitektur er Ullevål-tomten et område som tåler en høy utnyttelse, og området er velegnet for ambisiøse målsetninger.

3.2 Trusler mot trygghet og samfunnssikkerhet

Å nedprioritere Ullevål-tomten vil nettopp kunne bidra til å øke samfunnsfloken om «trusler mot trygghet og samfunnssikkerhet». Når det er vedtatt at Ullevål sykehus skal flyttes og byggene blir tomme, risikerer man at området blir stående ubenyttet dersom området ikke prioriteres som utviklingsområde. Tomme lokaler og et byområde uten liv vil danne grunnlag for fremvekst av et uheldig og utrygt område, som vil forsterke flere av samfunnsflokene. Utvikling av Ullevål-tomten i takt med avviklingen av sykehusdriften er dermed en viktig innsatsfaktor for å forhindre at det dannes en utrygg del av byen. Her kan man gjerne se for seg en trinnsvis utbygging i tråd med en gradvis utfasing av sykehusfunksjoner, slik at området ikke blir liggende dødt, men nettopp får en tydelig strategi og gjennomføring for å forhindre et tomt byrom.

3.3 Fattigdom og økende ulikhet

Boligmarkedet er en arena hvor fattigdom og ulikheter gjerne forplanter seg. Dannelsen av en ny delbydel legger grunnlag for å forebygge utrygghet og risikoer i samfunnet, ved å kunne legge til rette for at det etableres boliger som er tilrettelagt for alle brukergrupper, uavhengig av sosiale og økonomiske forskjeller. Ullevål-tomten kan dermed bli en delbydel som skaper tilhørighet, noe som vil være positivt i det store bildet for samfunnet.

3.4 Ungt utenforskap

Ungt utenforskap er en sammensatt samfunnsfloke, og det er uttalt i høringsutkastet at det krever tverrsektoriell innsats og tidlig forebygging for å kunne bekjempe floken.

På tilsvarende måte som for samfunnsproblemet med fattigdom og økende ulikhet, mener vi at å utvikle Ullevål-tomten nettopp er et så stort utviklingsområde at det vil kunne legges til rette for alle brukergrupper, noe som vil kunne virke positivt for personlig utvikling og tilhørighet blant det unge utenforskapet i byen.

3.5 Klima- og naturkrisen

Ullevål-tomten består av mye gamle bygninger og trær som i en utvikling må hensyntas. Dette er bygninger og natur som kan brukes aktivt i utviklingen av Ullevål-området. For å redusere utslipp og jobbe mot at Oslo skal bli en nullutslippsby, kan Ullevål gå foran som et eksempel til følge for transformasjon og gjenbruk i byutviklingen. Gjenbruk av bygninger og bevaring av verneverdige bygninger vil også gi Ullevål-tomten et særpreg og en egen stedsidentitet, som vil virke positivt inn på et pulserende livet i området gjennom å skape attraktivitet og tilhørighet.

4. Hvordan er utvikling av Ullevål-tomten et svar på kommunemålene?

4.1 Overordnet

Oslos innbyggertall er forventet å vokse i årene fremover, og en prioritering av utviklingen av Ullevål-tomten vil kunne bidra til å løse flere av samfunnsmålene da Ullevål-tomten er et område med stort potensiale og mulighet til å dekke kommunens boligbehov. Ullevål-tomten burde derfor prioriteres som en del av byutviklingen i Oslo indre by. Det finnes svært få andre sammenlignbare områder.

Vi vil i det følgende vise nærmere til hvordan Ullevål-tomten kan bidra til å nå kommunemålene for å løse de definerte samfunnsflokene.

4.2 Oslo gir alle like muligheter til å lære, utvikle seg og leve gode liv

Ullevål-tomten er et område med stort potensiale. En utvidelse av indre by vil kunne legge til rette for etablering av et betydelig antall boliger, som både kan møte fremtidige boligbehov og bidra til et ønsket by- og boligutvikling, hvor det kan etableres en stor andel boliger som kan bidra til å dekke et fremtidig boligbehov og gi ønsket bolig- og byutvikling. I denne utviklingen kan det sikres boliger for ulike brukergrupper på tvers av livssituasjon, alder og økonomi, samt at det kan etableres boliger i ulike størrelser som også gir rom for nye og ulike boformer.

I Hammersborgerklæringen 2023-2027 er det satt mål om 3000 ferdigregulerte boliger årlig. Ullevål-tomten kan i stor grad bidra mot å nå dette boligmålet, noe mulighetsstudiene fra Henning Larsen og LINK Arkitektur bekrefter. Området vil i tillegg kunne utbygges uten at det er behovet for ytterligere utbygging av kollektivtilbudet.

I de eksterne innhentede mulighetsstudiene påpekes nettopp Ullevål-tomtens store potensiale. Henning Larsen påpeker at Ullevål sykehus er et stykke samfunnshistorie med et unikt utviklingspotensial midt i Oslo, og LINK Arkitektur uttaler at Ullevål kan bli et «fantastisk ny boligbydel».

Ullevål kan bli et område for mangfold, noe som vil bidra til større tilhørighet og eierskap i befolkningen. Det kan etableres sambruk på tvers av institusjoner og tilrettelegges for selvmestring i det daglige livet, samt et samspill mellom fellesfunksjoner i bydelen.

4.3 Oslo er grønn og levende

For å bevare Oslos grønne preg må vi utvikle de grå arealene og styrke de grønne kvalitetene i byen. Ved Ullevål-tomten er det en del verdifull grønnstruktur, som gjennom byutvikling kan bevares, styrkes og omkranses. Den eksisterende, verdifull grønnstrukturen gjør at naturmangfoldet kan styrkes og være utgangspunkt for etablering av naturlige løsninger for klimatilpasning og bokvalitet.

Stedsidentiteten til Ullevål-tomten er grønn og frodig, og Ullevål-tomten kan bli et grønt og attraktivt område for boliger og næringsliv.

Ullevål-tomten er et stort område med et grønt preg, hvor det kan skapes landskapsområder som fremmer aktivitet, lek, dyrking, folkehelse, relasjoner m.m. Landskapsdesign kan benyttes som et aktivt verktøy for å skape en nullutslippsby, og kan bidra til et mer bærekraftig Oslo som er tilpasset klima- og naturkrisen.

4.3.1 Oslo er nyskapende og attraktiv

Kommunen ønsker å være nyskapende og attraktiv. Ullevål-tomten kan bli en ny delbydel som bygger på innovasjon og kan være et forbilde for transformasjon, ombruk og gjenbruk av bygninger. Området kan bidra til mindre rivning, bevare historisk identitet, samtidig som man kan gjenbruke eksisterende bygningsmasse. Ullevål sykehus har et mangfold av fredete kulturminner/lokaliteter, listeførte kulturminner, bebyggelse med høy historisk verdi og verneverdige bygninger. Det er viktig at dette bevares og ikke forfaller, slik at kulturmiljøet kan bevares, samtidig som det kan skapes en egen og ny stedsidentitet for Ullevål-tomten hvor kulturmiljøene og kulturminnene kan utvikles.

4.4 Oslo er åpen, inkluderende og trygg

Når aktiviteten ved sykehusdriften flyttes, vil det være for samfunnets og kommunens beste om området kan utvikles raskt slik at man forhindrer å ha store områder stående tomt over tid. Tomme områder skaper utrygghet i bybildet. For å sikre en rask og trygg utvikling av Ullevål-tomten er det essensielt at Ullevål-tomten prioriteres som utviklingsområde.

Med riktig prioritering kan Ullevål-tomten bli en ny delbydel med egen stedsidentitet som kan skape større tilhørighet med et bredt tjenestetilbud. Ullevål-tomten kan sikre trygge og inkluderende uterom og møteplasser, som forebygger kriminalitet, samt trygge mobilitetsløsninger som reduserer ulykkesrisiko i bybildet. Gjennom gode uteområder kan det sikres helårlig tilgjengelighet for alle brukergrupper, slik at Ullevål-tomten kan bli et levende og trygt område i kommunen.

4.5 Oslo er veldrevet og leverer innbyggerorienterte og sammenhengende tjeneste

Det er allerede eksisterende by-infrastruktur rundt Ullevål-tomten, og behovet for offentlig infrastruktur vil derfor ikke utløses selv om Ullevål-området utvikles. Samtidig kan det utbygges i tilstrekkelig tetthet for å kunne sikre godt samarbeid og god økonomisk utvikling, nettopp for å kunne levere innbyggerorienterte og sammenhengende tjenester for å løse fremtidige utfordringer i samfunnet.

Gjennom grønnstruktur og nærhet til kommunens tjenester og næringslivet, kan Ullevål-tomten bli en helsefremmende ny delbydel, som har plass til mennesker med forskjellige behov og i forskjellige livssituasjoner.

5. Mulighetsstudier

For å bedre belyse potensialet av tomten etter flyttingen av sykehusdriften er gjennomført, har OUS bedt om to mulighetsstudier for Ullevål-tomten. Begge peker på at Ullevål-tomten kan bli et fantastisk område for boliger i fremtiden.

For denne høringsuttalelsen vedlegges en oppsummering / kortversjon av begge studier. Det understrekes at mulighetsstudiene er utarbeidet uavhengig av OUS og mottatt rett i forkant av dette hørings svar. Studiene må ses som eksterne innspill til etterbruk av Ullevål-tomten som det må jobbes videre med.

- **Vedlegg 1:** Mulighetsstudie fra Henning Larsen
- **Vedlegg 2:** Mulighetsstudie fra LINK

6. Avslutning

Ullevål-tomten er et utviklingsområde som kan bidra til å nå kommunemålene og løse de viktigste samfunnsflokene. Ullevåltomten har et stort potensiale og bør prioriteres i byutviklingsstrategien. Ullevål-tomten er tilgjengelig og kan være bebygget med nye boliger innen relativt kort tid i et utviklingsperspektiv. Tomten har potensiale til å dekke en stor andel av kommunens varierte boligbehov. Å prioritere utviklingen av Ullevål-tomten vil skape mange positive ringvirkninger, og det er viktig at etterbruken av Ullevål-området sikres nå i perioden før flyttingen av sykehusdriften for å forhindre at det oppstår et tomt og utrygt byrom.

Vi ber derfor om at Ullevål-tomten gis prioritet i byutviklingsstrategien i KPS og prioriteres i det videre arbeidet med KPA.

Med vennlig hilsen

Geir Teigstad

Direktør Oslo sykehuservice

Oslo universitetssykehus HF

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes ut uten signatur