

Mulighetsstudie, transformasjon av Ullevål sykehus

# Velkommen til nye Ullevål

## Visjoner for Nye Ullevål



### FELLESKAP

Nye Ullevål skal være **et godt sted å være!** Den nye bydelen skal bli en integrert **del av byen** samtidig fremstå som en selvstendig bydel med tydelig egenkarakter. Det skal skapes hyggelige **nye nabolag** som bygger på inkludering, gjestfrihet og fellesskap og legger til rette for nye relasjoner på tvers av alder og bakgrunn.

### HELSE

God helse skapes av mulighetene for en aktiv og sosial hverdag. **Inkludering** og fellesskap bygger et bomiljø med et godt bomiljø, med fokus på **idrett og aktivitet**. På grunnstenen av Ullevåls sjel fokuserer vi på alderstilpasset stedsutvikling med **helsetilbud** og fellesskap som forhindrer ensomhet.



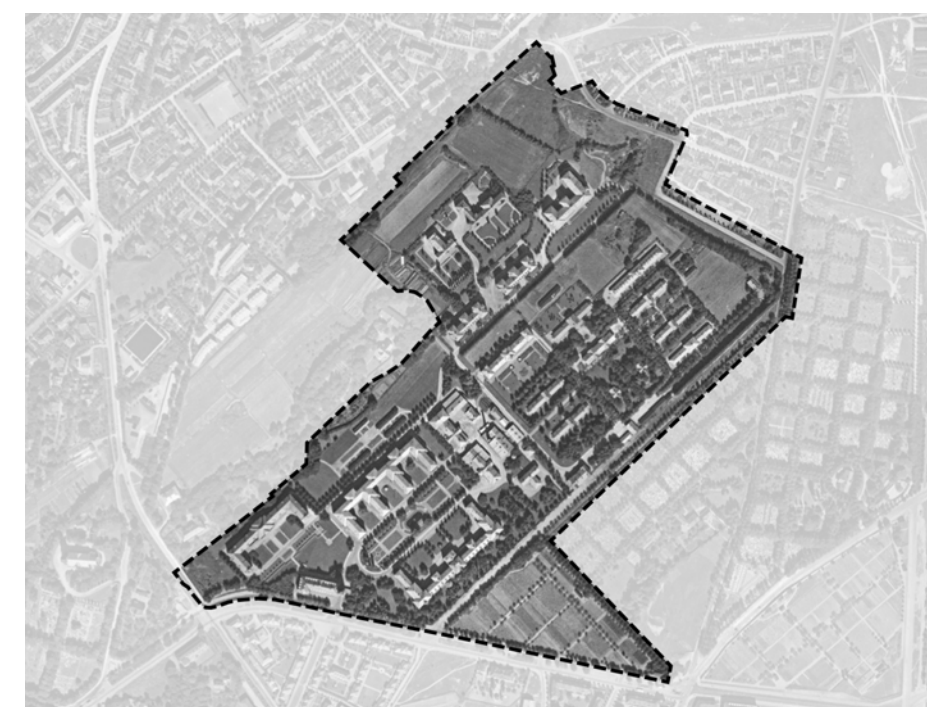
### BYNATUR

Mellom husene skal det bugne av grønt liv og skapes små **grønne lommer** i en urban byutvikling. Natur skaper uterom for alle, med frodige parker, biodiversitet og **bekkeåpninger**. Ullevål skal bli en **grønn oase i byen** område hvor man kan finne ro i en travel hverdag og skape fellesskap i naturen.

### IDENTITET

Ullevål sykehus har en rik historie og har en sterk iboende **sjel**. En gradvis **transformasjon** vil gi mulighet for å utvikle en ny identitet basert på stedets rike **kulturarv**. Fortid og fremtid skal møtes og danne rammene for et område med tydelig egenkarakter og unike kvaliteter.

## Konsept – hovedstrukturer



1934



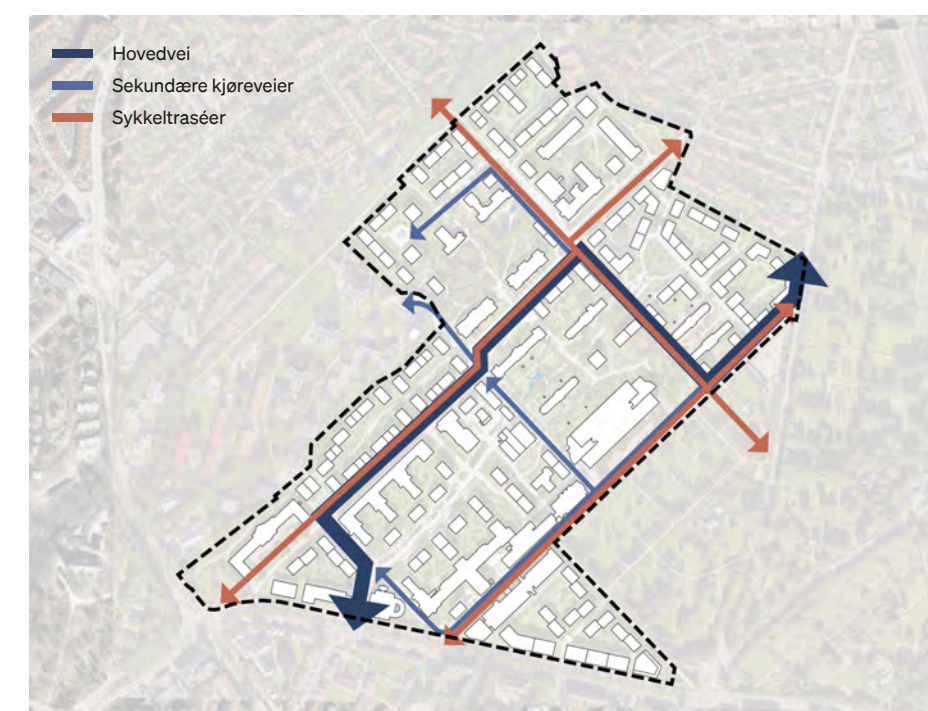
Dagens situasjon



Hovedakser



Kvartaler og bygg



Mobilitet



Parker, plasser, bekkeløp og fotgjengerbevegelse

## Landskapsplan

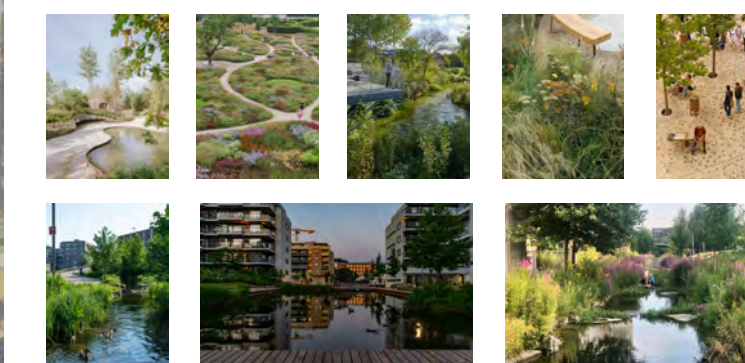


## Den grønne akse



LINK Arkitektur

Velkommen til Nye Ullevål



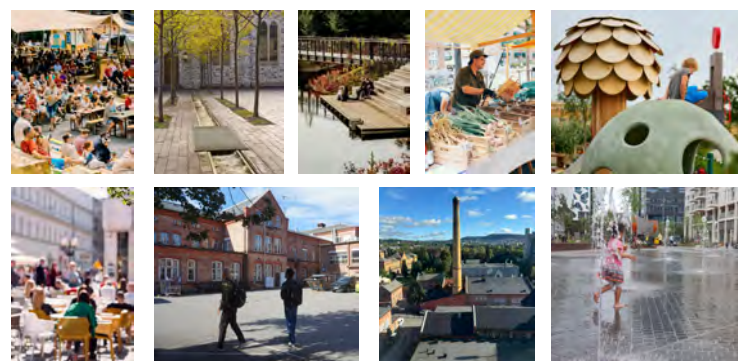
Den grønne akse binder områdets grønne soner sammen fra hagebyen i nordvest til Nordre gravlund i sørøst. Eksisterende trær og anlegg ivaretas som grunnlag for et grønt og levende område.

Den grønne akse kobler seg på området rundt ved å skape forbindelser i byen og en sanselig opplevelse med grønne lommer, pusterom, biodiversitet og mangfold.

Åpning av Bislettbekken vil bidra sterkt til opplevelsen av bynatur, samtidig som det styrker biodiversiteten og gir en høy estetisk verdi for boligområdet.

5

## Aktivitetsaksen



Aktivitetsaksen er en sentral del av konseptet for Nye Ullevål. Aksen åpner opp hele området på langs og inviterer inn til en sekvens av herlige romopplevelser.

Det skapes en aktiv forbindelse mellom offentlige plasser som bidrar til nye fellesskap og møteplasser og gjør området attraktivt.

Bekkeløp og byrom skaper hyggelige atmosfærer hvor du kan møte venner på café, lese en bok i parken, leke med kompis på aktivitetsplassen eller gå på konsert i Økonomikvartalet. Mulighetene er mange!

## Funksjoner

Nye Ullevål kan få et rikt funksjonsinnhold med gode tilbud og aktiviteter for nye beboere og besøkende fra hele Oslo.

Illustrasjonen viser en løsning med områdeutnyttelse på 106%. Dette tilsvarer ca 340 000 m<sup>2</sup> BRA. Det er vist en funksjonsfordeling med ca 80% bolig.

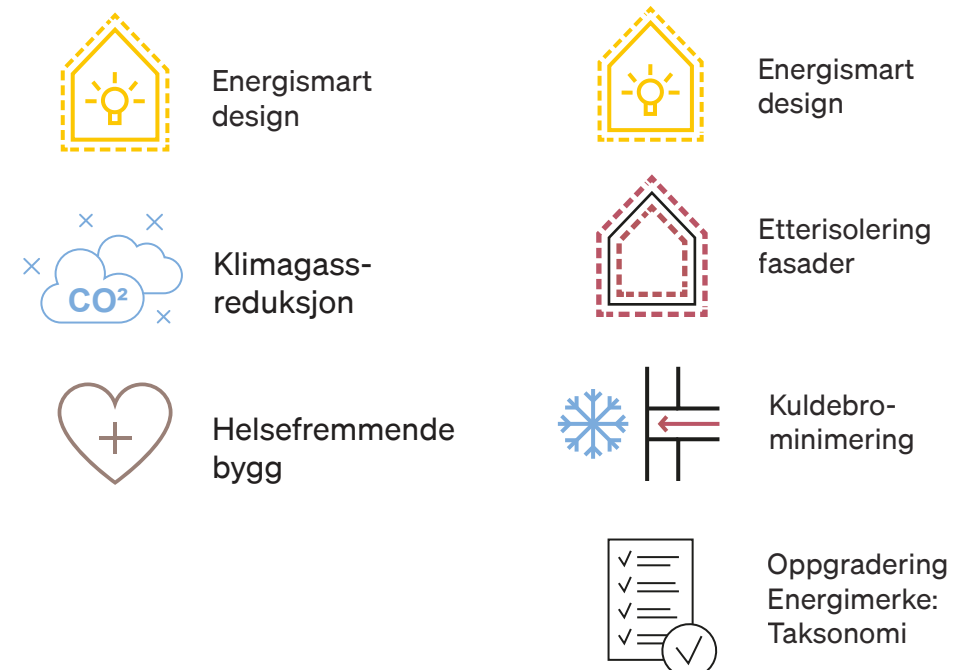
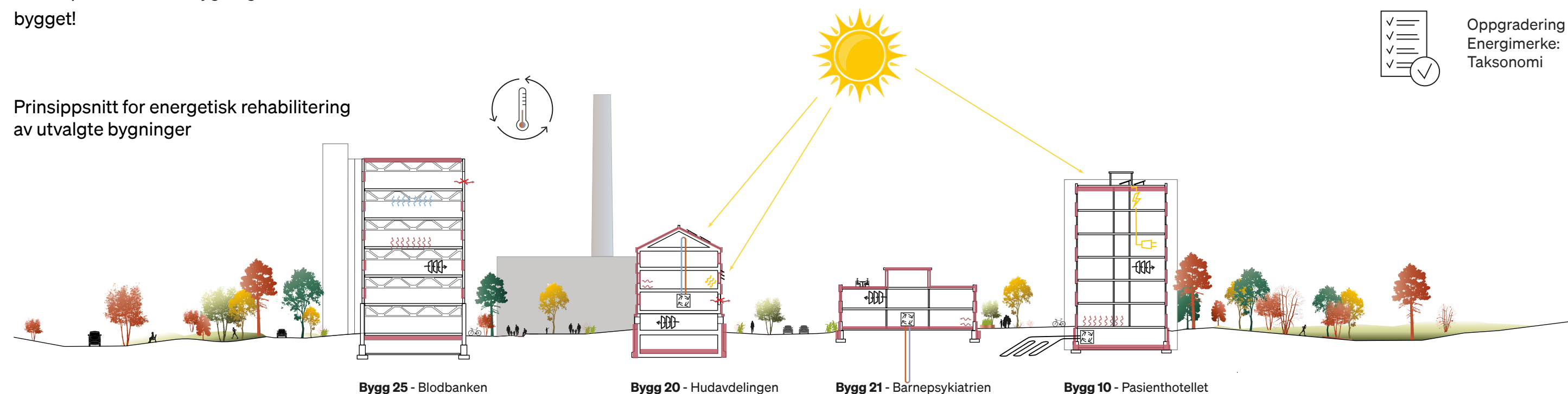
Løsningsforslaget er svært fleksibelt mht oppfyllelse av krav i Oslos leilighetsnorm. Øvrige aktuelle formål er næring, kultur, barnehage og eventuelle kommunale formålsbygg. Forslaget har ca 180 000 m<sup>2</sup> brukbart uteoppholdsareal (parker, plasser, fellesareal).



## Bærekraft

Områdeutviklingen av Ullevål sykehus aktualiserer spesielt viktige bærekraftsteamer knyttet til Energi, Sirkularitet og Ombruk. Det ligger et stort potensiale i eksisterende bygg og strukturer. Gjennom kartlegging og analyser kan man finne de beste løsningene for fremtidig bruk, som både revitaliserer Ullevål, men også hedrer bygningenes opprinnelige palett og deres historiske betydning. Ullevål er en skattekasse for fremtidsrettet og bærekraftig byutvikling basert på en verdifull bygningsmasse som allerede er bygget!

Prinsippnitt for energetisk rehabilitering av utvalgte bygninger



### ENERGI

Ved transformasjon fra helsebygg til bolig vil det årlige energibehovet reduseres og det vil frigøres kapasitet i nettet fra energiforsyningen siden effektbehovet til boligere er lavere.

### SIRKULARITET

Ved en helhetlig rehabilitering av området som fletter sammen historisk integritet og moderne bruk, vil man sikre at deres historiske betydning bevares samtidig som man revitaliserer Ullevål for fremtidig bruk. Dette passer som hånd i hanske med en tydelig strategi for sirkularitet, der både nye og gamle bygg inngår som en del av en fremtidig ressursbank.

### OMBRUK

Rehabilitering av eksisterende bygg er svært bærekraftig i seg selv. Store deler av bygningers totale CO2 utslipp er bundet til materialer og produkter. Ombruk av bygg og materialer utgjør en stor mulighet i prosjektet og bidrar til å skape en mere bærekraftig by.

## Gjennomføring og fleksibilitet

En transformasjon av Ullevål sykehus betyr at området skal åpnes og bli en del av bybildet og hverdagen til Oslofolk. Utviklingen vil skje gradvis, i takt med utfasing av sykehusfunksjonene.

Det er hensiktsmessig å tenke utviklingen over en lengre tidsperiode, med muligheter for å starte aktiveringen og branding av området allerede fra dag én i prosjektet.

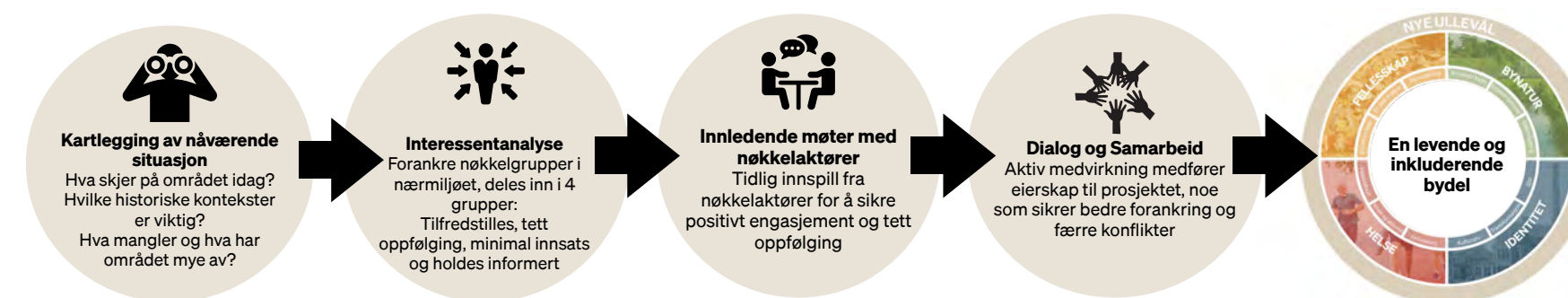
Midlertidige aktiviteter som matmarked, loppemarked, utekino eller konserter kan bidra til å skape liv og aktivitet i området hvor eksisterende bygg og plasser gir mulighet for å brande stedet og gi liv til området underveis i utbyggingsprosessen.

Prosjektforslaget legger til rette for en fleksibel utbygging av området som kan starte i nord og bevege seg i takt med omlokaliseringen av sykehusfunksjonene. Utviklingen er tenkt gradvis og trinnvis og oppdelingen av feltene skaper en naturlig prosess for salg og utbygging av området.



Midlertidig bruk, aktiviteter, events

### Medvirkningsstrategi



## Ullevål som del av verdens beste by

Oslo har Kommuneplanens samfunnsdel ute til høring. Denne stiller opp noen mål og peker på flere sammensatte problemer, kalt samfunnsfloker, som kommer til å gi Oslo og andre byer store utfordringer i kommende år. Det er sammenheng mellom flokene og målene. Transformasjon og utbygging av Ullevål er ikke nok til å løse flokene, men prosjektet kan bidra svært positivt til at Oslo når sine fremtidsmål.

### Like muligheter til et godt liv

Sykehusområdet på Ullevål er på størrelse med Bjørvika og vil måtte bygges ut over flere år. Det er rom for alle typer boliger, og området kan ha et mangfold som forebygger ulikhet. Det er gode muligheter til å utvikle møteplasser og fellesskapsløsninger inne i området som kan inkludere alle og motvirke ungt utenforskap. Samtidig er tomme bygninger noe som kan skape mye utrygghet og gi et dårlig grunnlag for utvikling av et godt område – enten det utvikles til boliger eller næring. En fleksibel plan for gjennomføring der deler av området frigjøres for utbygging og boligandelen er vesentlig høyere enn 30 %, er en forutsetning for å lykkes. Det kan lett la seg kombinere med arealer for utvikling av kunnskapsmiljøer. Arealene nærmest Kirkeveien er f.eks. svært godt egnet til arbeidsintensiv virksomhet siden de har god kollektivdekning

### Innbyggerorienterte tjenester

Kommunens tjenester er mange og sammensatte, men den demografiske utfordringen vil legge et særlig press på det offentlige. Samtidig som folk blir eldre er det mange eldre som har god nok helse til å klare seg selv, forutsatt tilrettelegging. Bygging av aldersvennlige boliger med universell utforming og et begrenset, lokalt tjenestetilbud vil være hjelp til selvhjelp og avlaste kommunene. Også her har boligutbygging på Ullevål et stort potensial for å skape et helsefremmende bomiljø som har tilbud til alle grupper.

### Nyskapende og attraktiv

En vesentlig faktor for nyskaping er å tiltrekke seg attraktiv arbeidskraft, «den kreative klassen» for å låne et begrep fra byplanteoretiker Richard Florida. Hans påpekning av sammenheng mellom vekst og det å legge til rette for talent, teknologi og toleranse, er interessant for forståelsen av hva sykehusområdet skal bli. Ullevål sykehus har en sentral beliggenhet, nær Blindern og Oslo sentrum. Dette vil være en attraktiv boligadresse. Oslo kommunes ambisjon om å videreutvikle eksisterende kunnskapsmiljøer blir langt mer realistisk om både boliger og arbeidsplassintensiv næring kan etableres tett på kunnskapsmiljøene

### Grønn og levende

Klima- og naturkrisen er merkbar også i Oslo. Konsentrert utbygging innenfor den etablerte byggesonen, sammen med lokal overvannshåndtering, og bevaring av viktig grønnstruktur, er lokale bidrag til å bremse klimaendringene og bevare innslag av natur i byen. Gjenåpning av Bislettbekken og bevaring av det sammenhengende grønne draget fra Nordre Gravlund og over de fredede områdene, viser at dette er gjennomførbart sammen med utbygging.

### Åpen, inkluderende og trygg

Trusler mot trygghet og samfunnsikkerhet finnes i alle større byer. De underliggende årsakene kan ikke møte med arealplanlegging alene, men det er mulig å utforme byen for å skape trygghet. Et viktig virkemiddel for å gi opplevd trygghet er å ha liv i gatene hele døgnet. Kombinerte formål med boliger, arbeidsplasser, handel og bevertning, vil gi større grad av uformell, sosial kontroll. Ullevål har alle forutsetninger for å utvikles i denne retning.

**Transformasjon av Ullevål sykehus har alle forutsetninger for å adressere målsetningene i kommuneplanens samfunnsdel. Vår visjon for området samsvarer godt med kommunens mål. Fellesskap, inkludering og gjestfrihet vil bidra til å motvirke utenforskap. God helse skapes av mulighetene for en aktiv og sosial hverdag og området gir rom for alderstilpasset stedsutvikling.**

**Små, grønne lommer mellom husene, natur med frodige parker, biodiversitet og bekkeåpninger vil gi et grønt og levende område. Ny identitet på Ullevål basert på stedets sjel, vil bidra til at Oslo som en nyskapende og attraktiv by. Ullevål kan bli en viktig del av arbeidet med å gjøre Oslo til verdens beste by å bo i, men det forutsetter større funksjonsblanding og mer enn 30 % boligandel. Mulighetsstudien viser at det er realistisk.**

# Verdens beste by

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

Oslo er grønn og levende

Oslo er nyskapende og attraktiv

Oslo er åpen, inkluderende og trygg

Oslo er veldrevet og leverer innbyggerorienterte og sammenhengende tjenester



Nye Ullevål kan bli et pionerprosjekt for å videreutvikle Oslo som verdens beste by.

Det gamle sykehusområdet kan bli en fantastisk ny boligbydel!

- Et tydelig hovedgrep med “den grønne akse” og “aktivitetsaksen” kan være strukturene for en fleksibel utbygging

- Området tåler en utnyttelse på minst 100% BRA.
- Deler av området tåler betydelig høyere utnyttelse

- Regulering av området må bli “skreddersøm”.
- Mye av eksisterende strukturer kan med fordel gjenbrukes

- Området er velegnet for ambisiøse målsetninger knyttet til energi, sirkularitet, klimagassreduksjon, grønn mobilitet.

- Trinnvis utbygging/salg med gradvis utfasing av sykehusfunksjoner virker naturlig og gunstig

- “Branding” av området med en tydelig strategi for midlertidig bruk kan være et viktig fokus.

- Stedets “sjel” kan bevares, området kan få en helt unik karakter

# Nye Ullevål

LINK Arkitektur

