

Oslo universitetssykehus HF

Styresak

Dato møte:	31.oktober 2024
Saksbehandler:	Direktør Oslo sykehuservice
Sak 90/2024:	Orientering om forberedende arbeid for avhending av eiendommene på Ullevål
Vedlegg:	1. Høringsinnspill – Høringsutkast Kommuneplanens samfunnsdel – Oslo kommune 2025

Forslag til vedtak:

1. Styret tar saken om forberedende arbeid for avhending av eiendommene Ullevål til orientering.
2. Styret ber om at det før gjennomføring legges frem en mer utfyllende sak om Oslo universitetssykehus HF salgs- og kontraktstrategi for avhending av eiendommene på Ullevål.

Oslo, 24.oktober 2024

*Bjørn Atle Lein Bjørnbeth
Sign.*

1. Sammendrag

Oslo universitetssykehus HF store tomteareal på Ullevål ligger sentralt plassert i Oslo og har stor verdi, både økonomisk og i et byutviklingsperspektiv.

Styret orienteres i denne saken om pågående forberedende arbeid frem mot prosess for avhending av eiendommene på Ullevål. De forberedende arbeider er knyttet til Oslo kommunes pågående arealplanarbeid og Oslo universitetssykehus HF's høringsinnspill til dette planarbeidet. I høringsinnspillet fremheves at Ullevål-tomten kan bidra til å løse flere definerte samfunnsfloker og viser til tomtens potensial som en ny boligbydel i Oslo, til det beste for Oslo kommune, Oslos borgere og for Oslo universitetssykehus HF. Til støtte for sykehusets innspill har sykehuset innhentet to eksterne mulighetsstudier som viser hvilket unikt potensiale Ullevål-tomten har som del av en fremtidig byutviklingsstrategi.

2. Tidligere vedtak i styret på saken

Utviklingen av Oslo universitetssykehus HF gjennomføres som trinnvis utbygging med etablering av Oslo storbylegevakt på Aker i 2023, nytt klinikk- og protonbygg på Radiumhospitalet i 2024, Livsvitenskapsbygget i 2026, ny sikkerhetspsykiatri på Ila i 2026, og nye Aker og nye Rikshospitalet i to etapper med første idriftsettelse i 2031 for etappe 1. Hovedtyngden av dagens virksomhet ved Ullevål sykehus vil, etter at ovenfor nevnte utbyggingstrinn er gjennomført i 2031, være flyttet fra Ullevål.

På bakgrunn av Stortingets vedtak knyttet til sykehustilbudet i Oslo, ba Foretaksmøtet 15. juni 2021 Helse Sør-Øst RHF om å:

- avvente salg av sykehustomta på Ullevål til etter at etappe 2 av Nye Oslo universitetssykehus er regulert og utredet i forprosjekt og det foreligger detaljerte planer som sikrer at hele Groruddalens befolkning får sitt lokalsykehustilbud ved Aker sykehus.
- sikre at Aker sykehus blir et fullverdig lokalsykehus for hele Groruddalen så snart det er forsvarlig.
- sørge for at den framskrevne sykehusaktiviteten i Oslo legges til grunn for den videre planleggingsprosessen.

Styret ved Oslo universitetssykehus HF behandlet i mars 2024 sak 22/2024 om *Prosjektinnramming for etappe 2 Nye Oslo universitetssykehus HF*. Saken omtaler videreutvikling av Oslo universitetssykehus HF og hvordan omfanget av etappe 2 er nedjustert som følge av andre beslutninger og vedtak siden 2021.

Saken er oversendt Helse Sør-Øst RHF for å få godkjent oppstart av arbeid med prosjektinnramming, og forventes behandlet på styremøtet Helse Sør-Øst RHF 25.10.2024.

Styret i Helse Sør-Øst RHF behandlet 27. september 2024 sak 093/2024 Oppgavedeling og bydelsfordeling mellom sykehusene i Oslo, og vedtok blant annet følgende:

1. Ved ferdigstillelse av nye Aker og nye Rikshospitalet, tentativt ved årsskiftet 2031/2032, gjennomføres følgende endringer i bydelsfordeling:

- a) *Somatisk spesialisthelsetjenesteansvar for bydelene Grorud og Stovner overføres fra Akershus universitetssykehus HF til Oslo universitetssykehus HF.*
 - b) *Det helhetlige spesialisthelsetjenesteansvaret for bydel Sagene overføres fra Oslo universitetssykehus HF til Lovisenberg Diakonale Sykehus. Med det menes at indremedisin, psykisk helsevern og tverrfaglig spesialisert rusbehandling ivaretas av Lovisenberg Diakonale Sykehus, mens akuttkirurgi utføres av Oslo universitetssykehus HF. Områdefunksjoner følger ordinær fordeling internt i Oslo.*
2. *Oslo universitetssykehus HF ivaretar akuttkirurgi for befolkningen fra opptaksområdet til Lovisenberg Diakonale Sykehus også etter ferdigstillelse av nye Aker og nye Rikshospitalet.*
6. *Styret ber om at Helse Sør-Øst RHF, sammen med helseforetak og sykehus, oppdaterer framskrivningene i god tid før innflytting på nye Aker og nye Rikshospitalet slik at kapasiteten kan tilpasses til eventuelle endringer i behovet. Styret skal orienteres om resultatet av arbeidet.*

Ansvar for somatiske spesialisthelsetjenester for befolkningen i bydelene Grorud og Stovner planlegges med dette overført til Oslo universitetssykehus HF allerede på slutten av 2031, når nye Aker sykehus står ferdig. Dette kommer i tillegg til den opprinnelige planen om overføring av befolkningsansvaret for psykisk helsevern og tverrfaglig spesialisert rusbehandling samme år. Somatisk spesialisthelsetjenesteansvar for bydel Alna er tidligere besluttet overført til Oslo universitetssykehus HF fra 2026, jf. Helse Sør-Øst RHF styresak 024/ 2023. Aker sykehus vil dermed fra 2032 være et helhetlig lokalsykehus for Groruddalen.

I sitt innspill til økonomisk langtidsplan 2025-2028 (sak 35/2024, vedlegg 1) har Oslo universitetssykehus HF budsjettert med salgsinntekter fra salget av Ullevål-tomten med totalt 8,5 milliarder kroner i tidsrommet 2032-2036.

3. Faktabeskrivelse

Med bakgrunn i ovenstående orienteres det nedenfor om pågående forberedende arbeid for å sikre et godt grunnlag for avhending og utvikling av Ullevål- tomten.

3.1 Ullevål-tomten – eiendommens omfang

Ullevål-tomten er et stort område som samlet utgjør et areal på rundt 320 dekar, beliggende på en rekke forskjellige gnr./bnr. slik det fremgår av følgende bilde. De forskjellige gnr./bnr. som Oslo universitetssykehus HF er hjemmelshaver for, omtales samlet i denne sak som Ullevål-tomten.



Ullevål-tomten består av en rekke bygninger som huser ulike medisinske avdelinger og tjenester. Flere av bygningene på tomten er bevaringsverdige. Tomten er av en størrelse som tilsier at det er et svært begrenset antall kjøpere, om noen, som kan betale "normal markedspris" om denne selges samlet. Det vurderes derfor om det er hensiktsmessig å dele Ullevål-tomten i flere deler før et salg, og gjennomføre delsalg av de enkelte salgsparsellene.

3.2 Gjenværende virksomhet ved Ullevål i etappe 1

Etter endelig beslutning om videre utvikling av Oslo universitetssykehus HF desember 2022¹, har sykehuset arbeidet med å kartlegge etterbruken. Sak om prosjektinnramming etappe 2 for Nye Oslo universitetssykehus (styresak 22/2024) ga en oversikt over hvilke funksjoner som ligger igjen på Ullevål i etappe 1 og viser også til at omfanget av tiltak knyttet til etappe 2 er vesentlig redusert fra opprinnelig plan. Det er mange virksomheter som ikke er en del av etappe 1, og det utarbeides planer for å samle driften ved færre bygg på Ullevål, blant annet bygg 11 (Kreft-senteret), 17 (Akuttbygget) og 25 (Lab-bygget).

3.3 Plangrunnlag og reguleringsmessige forhold

Reguleringsplanene for Ullevål-tomten er gjennomgående av eldre dato. En stor del av området er omfattet av en reguleringsplan fra 1977, og er regulert til "Offentlig bygning med tilhørende anlegg". Ullevål-tomten er iht. gjeldende Kommuneplans Arealdel (KPA 2015), som angir de juridisk bindende føringer for kommunens arealdisponering, kategorisert som et utviklingsområde (U5) innenfor indre by-sone. U5- kategorien tilsier institusjonelt utviklingsområde. Det ble bemerket i KPA 2015 at ved en eventuell restrukturering av Ullevål sykehus, som vil innebære flytting av sykehuset, bør det vurderes en bymessig utvikling av området. Utviklingsområder i indre by skal vurderes med høy tetthet og sikre høy bymessig/arkitektonisk kvalitet, grønnstruktur og gode gate –og byrom.

¹ OUS HF styresak 96/2022 og HSØ RHF styresak 146-2022 Oslo universitetssykehus HF – forprosjektrapport Nye Aker og Nye Rikshospitalet

Arealstrategien for kommuneplanens samfunnsdel 2018, viderefører hovedtrekkene i KPA 2015. I januar 2019 vedtok Oslo bystyre en byutviklingsstrategi som la til grunn at byen skal utvikles innenfra og ut, med prioritering av utviklings- og transformasjonsområder som særlig skal ta veksten i boliger og næringsareal. Begrunnelsen for strategien var forankret i nasjonale og kommunale ambisjoner innen klima og miljø, med satsing på kollektivtrafikk, sykkel og gange. Byutviklingsstrategien prioriterer områder med sentral beliggenhet, som i stor grad har et godt kollektivtilbud. Ullevål sykehusområde hører til indre by og er i strategien markert som et område for bymessig utvikling som kan få høy arealutnyttelse.

I 2023 satte Oslo kommune i gang rullering av kommuneplanen. I utkastet til Kommuneplanens arealdel (KPA) som var på høring høsten 2023, var Ullevål-tomten foreslått til fortsatt framtidig sykehusområde eller utviklingsområde for institusjon, forskning eller utdanning.

Det er av meget stor betydning for salgsverdien hvordan Ullevål-tomten er regulert og avsatt i Kommuneplanens arealdel (KPA), og foreslåtte regulering anses uhensiktsmessig og verdiforringende for en ny kjøper. En omregulering er derfor ønskelig før et salg gjennomføres.

Oslo universitetssykehus HF innga høringsinnspill til Kommuneplanens arealdel innen fristen. Høringsinnspillet understreket behovet for nye boliger sentralt i Oslo og at en utvikling med høy boligandel på Ullevål-tomten vil være et viktig bidrag for Oslo kommunes befolkning.

I forbindelse med den pågående rullering av kommuneplanen i Oslo kommune har Oslo universitetssykehus HF hatt behov for å synliggjøre utviklingspotensialet til Ullevål-tomten. To arkitektfirmaer er engasjert og det er innhentet to mulighetsstudier som på et overordnet skissenivå synligjør ulike forslag/konsepter til utvikling av Ullevål-tomten. Studiene må ses som eksterne innspill til etterbruk av tomten og skal gi underlag for sykehusets innspill til både Kommuneplanens samfunnsdel (KPS) med byutviklingsstrategi (KSP) og neste rullering av Kommuneplanens arealdel (KPA), forespeilet første kvartal 2025. Det vil også søkes dialog med Oslo kommune om resultater av mulighetsstudien.

Kommuneplanens samfunnsdel har høringsfrist 28. oktober 2024. Oslo universitetssykehus HF har utarbeidet et høringsinnspill og vedlegger presentasjon av innhentede mulighetsstudier.

3.4 Mulighetsstudiene og sykehusets høringsinnspill

Mulighetsstudiene illustrerer forslag til utviklingskonsepter for Ullevål-tomten. Studiene har tatt utgangspunkt i de planforutsetninger og føringer som ligger til grunn fra Oslo kommune, og viser til sykehusområdets potensial som en ny boligbydel i Oslo. Begge mulighetsstudiene støtter opp om sykehusets høringsinnspill og peker på at området kan bli et fantastisk område for boliger i fremtiden.

Nærmere belyser disse hvordan utviklingen av Ullevål-tomten kan være med på å løse kommunens mål for byutviklingsstrategien om å:

- regulere boliger i takt med befolkningsveksten
- tilpasse boligutbygging til byens og nærområdenes behov
- bygge på allerede bebyggede arealer
- ta vare på eksisterende bebyggelse
- bevare og styrke grønnstruktur

- tilby tjenestetilbud med gang- og sykkelavstand.
- stedstilpasse utvikling med vekt på lokalt særpreg
- bidra til ønsket bolig- og byutvikling i tråd med byens behov
- mm.

I Oslo universitetssykehus HF sin høringsuttalelse til Kommuneplanens samfunnsdel fremheves disse forhold samt hvordan utviklingen av Ullevål- tomten, kan løse både utrykte samfunnsflokke og kommunemål. Studiene utfordrer kommunens planforslag, både når det gjelder områdeutnyttelse og høy boligandel, og viser til at dette er mest hensiktsmessige utviklingen av Ullevål- tomten for Oslo kommune, Oslos borgere og for Oslo universitetssykehus HF. Interessenter som sykehusets bes hensyntas når arealdisponeringen av Ullevål-tomten omhandles i Kommuneplanens samfunnsdel og vedtas i Kommuneplanens arealdel.

3.5 Forespeilet fremdrift i videre prosess

Oslo universitetssykehus HF, som er ansvarlig for prosessen frem mot avhending, er underlagt avhendingsinstruksen som gir retningslinjer for avhending av fast eiendom som staten eier. Dette innebærer at sykehuset vil søke å oppnå høyest mulig pris i markedet. I økonomisk langtidsplan er det lagt til grunn salg av Ullevål sykehus til 8,5 milliarder kroner. Oslo universitetssykehus HF har i samarbeid med Helse Sør-Øst RHF startet arbeidet med gjennomgang av takster og reguleringsstatus for sykehusområdet på Ullevål.

Videre prosess planlegges todelt. En første del er beskrevet aktivitet opp mot Oslo kommune. Parallelt med dette arbeides det med en salgs- og kontraktstrategi samt en tidsplan. Den planlegges lagt frem for styret i løpet av første kvartal 2025.

Det regnes med at videre prosess frem mot avhending kan skje når behandling av Kommuneplanens arealdel med vedtak er avklart, forberedende arbeider er utført, og det foreligger vedtak i Foretaksmøtet for Helse Sør-Øst RHF om avhending.

4. Administrerende direktørs vurdering og anbefaling

Etter administrerende direktørs vurdering illustrer Mulighetsstudiene for Ullevål-tomten et byutviklingspotensial og en etterbruk av tomten som er mulig og ønskelig. Fra 2032 vil med allerede vedtatte planer som omtalt i denne sak, med få unntak, den største andelen av virksomheten på Ullevål være flyttet til Aker, Radiumhospitalet og Rikshospitalet. Administrerende direktør vurderer basert på dette at Oslo universitetssykehus HF ikke vil ha behov for tomten på Ullevål i fremtiden.

Det åpnes da en unik mulighet for å skape en ny bydel som bygger videre på stedets historie, bevarer verdifull vegetasjon og eksisterende bygningsmasse. Ullevål-tomten er et område med stort potensial som kan utvikles til et attraktiv bo-område i tråd med de beste prinsipper for bærekraft, kvalitet og menneskelig trivsel. Boligutbyggingen kan tilpasses byen og nærområdenes behov, og bidra til ønsket bolig- og byutvikling i tråd med byens behov. Dette bør anses som en helt unik situasjon for byutviklingen i Oslo.

Utviklingen av tomten kan skje gradvis, men utgangspunktet for den videre planlegging fastsettes nå gjennom rullering av Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel. Mulighetsstudiene har gitt oss et viktig kunnskapsgrunnlag som støtter opp om sykehusets innspill til Oslo kommune i avklaring av premisser for et senere reguleringsarbeid.

Administrerende direktør understreker at resultatet av reguleringsarbeidet er viktig for Oslo universitetssykehus HF. Det er en eiendom med betydelig verdi som skal avhendes, og salgs- og kontraktstrategien skal legge til rette for å sikre sykehuset en god og riktig realisering av verdiene.

Sykehuset fremhever i sitt høringsinnspill at Ullevål-tomten er et viktig område som vil kreve prioritet i utvikling av Oslo, og bør prioriteres i større grad enn hva byutviklingsstrategien legger opp til. Det er viktig at prosessen frem mot avhending har nødvendig prioritet og fremdrift slik at utviklingen av tomten kan starte allerede ved utflytting av sykehusdriften. Dette handler om å sørge for å holde området som en levende attraktiv bydel, og å sikre at tomtens bygninger ikke står tomme over tid. Tomme, fraflyttede bygg forfaller fort, og det er samfunnsnyttig å ta disse i bruk.

Administrerende direktør anbefaler at styret tar saken om forberedende arbeider for avhending av eiendommene på Ullevål til orientering. Videre anbefales det at styret ber om at det legges frem en mer utfyllende sak om Oslo universitetssykehus HFs salgs- og kontraktstrategi. En slik sak bør forventes behandlet av styret senest parallelt med høring av ny kommuneplanens arealdel, første kvartal 2025.

Utrykte vedlegg:

Oslo universitetssykehus HF intranettsider:

<https://www.oslo-universitetssykehus.no/nyheter/mulighetsstudier>