

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Vår ref.: DnD-23/00181-9

Deres ref.:

Dato: 20.08.2026

Høringsinnspill til forslag til ny kommuneplan for Oslo - Diakonhjemmet sykehus og omkringliggende eiendommer – behov for endring av arealkategori i KPA

1. Innledning

1.1 Bakgrunn for høringsinnspillet

Diakonhjemmet stiftelse har sett frem til forslaget til ny kommuneplan og er takknemlige for muligheten til å komme med høringsinnspill til dette.

Diakonhjemmet stiftelse («stiftelsen») eier Diakonhjemmet sykehus og de omkringliggende arealene i Oslo kommune, dvs. eiendommene 39/3, 39/190, 36/212, 39/358, 39/439 m.fl. Stiftelsens eiendommer omfatter et stort område på Steinerud, på ca. 132 daa. De østlige delene av Diakonhjemmets område gjennomgår nå en betydelig utvikling etter reguleringsplan S-5083. Det bygges bl.a. ny videregående skole, flerbrukshall, torg, studentboliger, og nytt campusbygg for VID vitenskapelige høyskole, nytt sykehjem samt et delfelt med ordinære boliger. I tillegg omfatter nevnte utvikling nytt Omsorg+ bygg som ble ferdigstilt i 2020 etter reguleringsplan S-4996. Ovennevnte reguleringsområder utgjør drøyt 41 daa.

Resten av området, dvs. drøyt 90 daa, skal kunne legges til rette for fremtidig utvikling både for stiftelsens egne virksomheter og fremtidige samfunnsnyttige behov.

I forrige forslag til KPA (2023) ble hele stiftelsens område på Steinerud plassert i «konsolideringsområde» K2. Stiftelsen leverte inn høringsinnspill datert 20.12. 2023. Stiftelsen ba da om at deres område skulle bli plassert i utviklingsområde U5. Bakgrunnen for innspillet var at konsolideringsområdet ikke hensyntok eller

Diakonhjemmet stiftelse

Org.nr.: 971 529 652

E-post: postmottak@diakonhjemmet.no **Web:** www.diakonhjemmet.no/

muliggjorde stiftelsens klare behov for videreutvikling av området og realisering av stiftelsens viktige verdier, herunder et ønske om fremtidig boligutvikling på den nordvestre delen av området. Innspillet ble ikke hensyntatt, og i nytt forslag til KPA er stiftelsens eiendommer i sin helhet lagt i den nye arealkategorien «campusområde (C)». Vi oppfatter denne arealkategorien som en videreføring av den tidligere kategorien «konsolideringsområde». Stiftelsen opprettholder sitt tidligere innspill om at denne typen arealkategori ikke er en egnet arealkategori for deres område i sin helhet. Det er viktig at sykehuset kan videreutvikles i takt med de behov som oppstår i fremtiden. Videre er det helt sentralt for stiftelsens videre utvikling av de samfunnsnyttige tiltak og tjenester som leveres at det legges til rette for å **kunne** realisere **deler av** verdiene som ligger i eiendommene de eier. Det inkluderer regulering av boliger på en del av området som er svært godt egnet til dette formålet. Denne muligheten ivaretas ikke dersom hele området på Steinerud plasseres i arealkategorien campusområde. Plan- og bygningsetaten («PBE») må se på de ulike delene av området separat, og plassere hver del i den arealkategorien som hensyntar fremtidige behov.

Diakonhjemmet vurderer fremtidig utvikling av restområdet, hvor området deles inn i 3 hovedkategorier som følger:

- Campus og sykehusområde
- Bolig
- Grøntområder

Jf. vedlegg 1 – Diakonhjemmets eiendom – arealskisse

Campus og sykehusområde (ca. 50 daa)

Dette området inneholder eksisterende bygg, herunder Diakonhjemmet sykehus og enkelte av campusbyggene til VID vitenskapelige høyskole, barnehage og ett boligbygg.

Arealet gir rom for utvikling og fortetting særlig innenfor sykehusets fotavtrykk og parkeringsarealene mellom sykehuset og Borgenveien, men også deler av arealene nord for sykehuset.

I sum vil dette arealet gi rom for fremtidig utvikling både for Diakonhjemmet sykehus og VID i overskuelig framtid. Samtidig vil eventuelle nye samfunnsnyttige behov kunne tilpasses innenfor arealet.

Bolig (ca. 16,0 daa)

Den nordvestre delen av eiendommen har i dag eksisterende bebyggelse med i all hovedsak boligformål, med en blanding av eneboliger, rekkehus og boligblokker. I tillegg er det oppført et midlertidig modulbygg over tre etasjer med kontorer. Stiftelsen vurderer dette området som svært godt egnet til boligformål også i fremtiden. Beliggenheten er skjermet for trafikk og støy med eksisterende bolig og småhus-bebyggelse mot vest og med grøntarealer og campusområdet i øst og syd.

Fremtidig boligformål for angjeldende område åpner for mulig utvikling både for ordinære boliger, men også boliger som kan tilpasses beboere med særskilte behov. Denne type boliger er en knapphetsressurs i vårt område.

Grøntområder (ca. 24 daa)

Stiftelsens eiendom på Steinerud kjennetegnes ved flotte grønntområder både opparbeidet som parkareal og 3 vernede eikekoller. Det er nedfestet i Diakonhjemmets strategiplan at organisasjonen skal være en pådriver for bærekraft i vid forstand. Herunder er også vårt engasjement for ivaretagelse av naturmangfoldet på eiendommen et sentralt poeng.

Med dette som utgangspunkt er det viktig å ivareta de eksisterende grønntområdene, både eikekollene og parken. Samtidig vil nye bygg etableres med grønne tak som i sum vil bety en utvidelse av grønne arealer.

1.2 Sammendrag av Diakonhjemmet stiftelses innspill til kommuneplanens arealdel

Stiftelsen mener arealkategorien *campusområde* er for generell, og at den ikke kan anvendes for hele vårt område på Steinerud. Deler av stiftelsens eiendom er ikke utviklet, og er heller ikke nødvendig eller egnet for videreutviklingen av sykehuset, høyskolen eller de andre funksjonene på området. Den aktuelle delen av området egner seg svært godt for en fremtidig boligutvikling. Konkret gjelder dette et areal nordvest på området som består av eiendommene 36/190, 36,212, 39/230, 39/105 og 39/152. Området kan utnyttes for å sikre viktige boliger i et sentralt pressområde, og bidra til et godt byplangrep som skaper en god sammenheng mellom sykehusområdet, det nye utviklingsområdet og eksisterende boligområder. En fremtidig boligutvikling vil også være helt nødvendig som finansieringsgrunnlag for stiftelsens mulighet til å kunne videreutvikle stiftelsens virksomheter herunder de kritiske helsetjenestene stiftelsen leverer, og samtidig kunne møte andre samfunnsnyttige behov slik man har lyktes med ved utviklingen i den østre delen av området på Steinerud. Arealkategorien *campusområde* hindrer imidlertid regulering av boliger. Bruk av denne arealkategorien vil medføre at stiftelsen mister et viktig finansielt grunnlag for utvikling i lang tid fremover. Deler av området må derfor tas ut av arealkategorien *campusområde* og legges i et utviklingsområde, slik at det blir mulig å regulere dette til boligformål på et senere tidspunkt.

Diakonhjemmet stiftelse har følgende konkrete innspill til forslag til ny arealdel til kommuneplanen:

Diakonhjemmet stiftelse foreslår at et areal på ca. 16.000 m² nordvest på Diakonhjemmets område på Steinerud tas ut av arealkategorien campusområde (C) og etableres som et eget utviklingsområde under arealkategorien U3. Det konkrete området er beskrevet og vist på kartutsnitt

2. Stiftelsens virksomhet

Diakonhjemmet stiftelse er en ideell stiftelse som eier og driver fire ideelle aksjeselskap; Diakonhjemmet sykehus, Diakonhjemmet omsorg, VID vitenskapelige høyskole og Fagskolen Diakonova. Virksomhetene har totalt i underkant av 3 000 ansatte. Dette innebærer tjenester og tilbud innen helse, omsorg, utdanning og forskning med fokus på bærekraftige løsninger for fremtiden.

En ideell stiftelse kjennetegnes som en bidragsyter til viktige samfunnstjenester, og en virksomhet som ikke har profitt som mål. Alle midler og eventuelt overskudd i stiftelsen går til å drifte og videreutvikle dens formål, til det beste for enkeltmennesket og samfunnet. Diakonhjemmet stiftelse sine midler går bl.a. til å levere kritiske helsetjenester for Oslos innbyggere, og å sikre et viktig nasjonalt helsefaglig utdanningstilbud.

Diakonhjemmet sykehus er lokalsykehus for bydelene Frogner, Ullern og Vestre Aker (dvs. for ca. 150 000 innbyggere) og avlaster i tillegg Ahus med akuttpasienter fra bydelene Grorud og Stovner. Sykehuset har også flere regionale og nasjonale oppgaver. Sykehuset har blant annet ansvar for behandlingen av personer over 65 år med bruddskader og personer over 65 år med psykiske lidelser, fra store deler av Oslo.

Sykehuset har områdefunksjon for Oslo og regionsykehusansvar for Helse Sør-Øst innen revmatologi og revmakirurgi. Nasjonal behandlingstjeneste for revmatologisk rehabilitering (NBRR) og Enhet for helsetjenesteforskning og innovasjon er tilknyttet Klinikk for revmatologi, poliklinikk og forskning. Diakonhjemmet sykehus er også et aktivt forskningssenter spesielt innen revmatologi, psykofarmakologi og psykisk helse og arbeid. Sykehuset er også en viktig praksisplass for utdanning av leger, sykepleiere og annet helsepersonell. Sykehuset har flere samarbeidsavtaler som sikrer at dette tilbudet kan leveres.

Høyskolen driver utdanning og forskning innenfor helse- og sosialfag, samfunnsvitenskap, ledelse, diakoni og teologi. Høyskolen tilbyr ca. 60 studieprogrammer på bachelor-, master- og ph.d.-nivå. Skolen har rundt 600 ansatte og 6000 studenter fordelt på campuser i Oslo, Bergen, Stavanger og Tromsø. Høyskolen er en av de tre største aktørene innenfor utdanning av helsepersonell i Norge.

Diakonhjemmet omsorg drifter og utvikler viktige tilbud innen sykehjem, Omsorg+ og barnehager.

Fagskolen Diakonova er en ideell fagskole som tilbyr utdanning innen helse, ledelse, logistikk og regnskap/økonomi. Fagskolen har ca. 1000 studenter, med campus i Lillestrøm, Oslo, Drammen, Bergen og Trondheim.

All virksomhet som nevnt ovenfor skjer gjennom en ideell stiftelse. Stiftelsen er avhengig av å forvalte og realisere de verdier de har for å sikre fortsatt god utvikling av nevnte helse-, utdanning- og tjenestetilbud. I forbindelse med utviklingen som nå skjer på Diakonhjemmets område har stiftelsen regulert og solgt et boligområde, som igjen har muliggjort betydelige investeringer i samfunnsnyttige tiltak som sykehjem, omsorgsboliger, videregående skole, høyskole, studentboliger og infrastruktur.

3. Bruk og utvikling av stiftelsens område

3.1 Dagens bruk av området

Stiftelsens område på Steinerud utgjør ca. 125 daa og omfatter mange funksjoner. Deler av eiendommen er omfattet av reguleringsplan S-5083 (vedtatt 2020), der det pågår en betydelig utvikling, jf. punkt 3.2 nedenfor. Området omfatter også store arealer utenfor denne reguleringsplanen, herunder selve sykehuset og tilhørende funksjoner, og bygg som tilhører den eksisterende høyskolen. Området er bl.a. bebygd med kontorbygg, et felles bibliotek for sykehuset og høyskolen, barnehager mv. Stiftelsens eiendom omfatter også et område bebygd med boliger og et midlertidig modulbygg som huser kontorer for høyskolen. De ulike delene av området er vist på oversiktskartet inntatt som **vedlegg 1**.

3.2 Utvikling av Diakonhjemmet hage

Reguleringsområdet (S-5083 og S-4996) har fått navnet *Diakonhjemmet hage* og utgjør ca. 41 daa på den østre delen av eiendommen (markert med rødt i vedlegg 1). Utviklingen omfatter nytt sykehjem og nye omsorgsboliger for Oslo kommune, ny videregående skole, flerbrukshall, 175 nye studentboliger og nytt campusbygg for VID vitenskapelige høyskole. Etter hvert som området ferdigstilles, vil det utgjøre et klart tyngdepunkt innen utdanning av helsepersonell i Norge. Gjennom flere utdanningsnivåer som videregående skole, fagskole og høyskole/universitet med blant utdanning av helsefagarbeidere og sykepleiere vil utbyggingen være av stor betydning for å møte fremtidens behov for disse yrkesgruppene.

Diakonhjemmet har en skolefaglig samarbeidsavtale med Utdanningsetaten som blant annet innebærer at Diakonhjemmets virksomheter vil tilby elever på den nye skolen gode og relevante praksisplasser.

Reguleringen omfatter også et område som ble regulert til ordinære boliger (felt A), og som ble solgt til en kommersiell eiendomsaktør (OBOS). Regulering av ordinære boliger på deler av området har gitt et godt byplangrep som sikrer en god sammenheng mellom sykehuset, de nye funksjonene på campusområdet og de tilgrensende boligområdene. Videre var regulering og salg av boligene helt avgjørende for at stiftelsen skulle kunne gjennomføre utviklingen av de samfunnsnyttige tiltakene. Tilsvarende vil boligregulering på den nordvestre delen av stiftelsens område være avgjørende som finansielt grunnlag for videreutvikling av sykehuset og de øvrige virksomhetene stiftelsen driver, samt for å kunne møte fremtidige samfunnsmessige behov. Kommuneplanens arealdel må hensynta dette behovet. Dersom ny kommuneplan hindrer videre utvikling på stiftelsens område, vil det få betydelige konsekvenser for stiftelsens mulighet til å utvikle sine tjenester.

Reguleringsplanen for Diakonhjemmet hage omfatter også offentlig og privat infrastruktur, herunder veier og torg. Det inkluderer også den nye T-banestasjonen Diakonhjemmet stasjon. Stasjonen inngår som rekkefølgekrav i reguleringsplanen, og stiftelsen bekoster en betydelig andel av stasjonen. Stiftelsen vil bidra med ca. kr. 320 millioner til stasjonen, hvilket vil utgjøre ca. 70

% av total kostnad. Denne investeringen, og øvrige investeringer i infrastruktur som torg, veier mv. er muliggjort ved blant annet salg av boligfeltet.

Stiftelsen har fokus på samfunnsansvar i all sin utvikling. Diakonhjemmet gjennomfører utviklingen med høye krav til bærekraft og fokus på vern av naturverdier, herunder tydelig vern av eikekollene på området. Diakonhjemmet hage er som ett av de første prosjektene i Norge sertifisert etter BREEAM Communities (BC) og har oppnådd nivået Excellent. All utvikling skjer på en bærekraftig og gjennomtenkt måte. Det er naturlig at en eventuell fremtidig utvikling også hensyntar bærekraft og vern av viktige naturverdier og naturmangfold.

3.3 Området tiltenkt fremtidig boligutvikling

Området vist med oransje farge merket «*Bolig Fremtidig boligutvikling*» i vedlegg 1 er tiltenkt en fremtidig boligutvikling. Området er i dag bebygd med eldre boligblokker, enkle rekkehus og et par eneboliger. Mellom boligene ligger det også et midlertidig modulbygg i tre etasjer. Noe av bebyggelsen er vist nedenfor.



Boligene leies i hovedsak ut i det ordinære boligutleiemarkedet, med fortrinnsrett for ansatte/helsepersonell og studenter. Bygningsmassen fremstår som utidsmessig, og den er vanskelig å utnytte eller videreutvikle på en god måte for fremtiden.

Boligbyggene har begrenset antikvarisk verdi. Byantikvaren har foretatt en omfattende gjennomgang av Diakonhjemmets område og vurdert hvilke bygg som skal listeføres og eventuelt vernes. Det er ikke pekt på antikvariske eller historiske verdier i det nordvestre området som er bebygd med boliger.

Modulbygget er omfattet av en midlertidig tillatelse og benyttes som kontor- og administrasjonsbygg for høyskolen. Når ny høyskole er ferdig bygget, vil det ikke være behov for modulbygget. Dette skal da fjernes.

Dette arealet fremstår derfor som svært godt egnet for en fremtidig boligutvikling. Området ligger tett inntil eksisterende boligområder med villabebyggelse og egner seg ikke for videreutvikling av sykehuset. Det er

naturligvis viktig å sikre arealer for utvikling av sykehuset. Stiftelsen vurderer at en fremtidig utvikling av sykehuset i hovedsak skal skje sydover (jf. pkt. 1.1), i retning Borgenveien og Volvat. Eksisterende parkering vil da kunne plasseres under bakken, mens nye sykehusbygg plasseres over. Dette gir den beste løsningen sett i forhold til eksisterende sykehusbebyggelse og infrastruktur, også med tanke på trafikkavvikling og hensyn til omkringliggende boligbebyggelse. Topografien på området i nordvest gjør også at dette egner seg dårligere til videreutvikling av sykehuset. Dette området ligger høyere enn sykehuset og tett inntil den omkringliggende villabebyggelsen. Området har relativt lav utnyttelse og bebyggelsen kan med fordel utvikles. Dagens situasjon gir er en lite hensiktsmessig arealutnyttelse, både for stiftelsen og for området som en helhet. Det er derfor viktig å se på alternativ utnyttelse av området til et felles beste.

4. Boligutvikling på Diakonhjemmets område

4.1 Fordeler ved utvikling av boliger på Diakonhjemmets område

Arealet som ønskes utviklet til boliger ligger sentralt, og er et attraktivt boligområde. Det er svært få utviklingsområder som ligger innenfor Ring 3, og med så kort avstand til kollektivtrafikk og et regionalt kollektivknutepunkt. Det ligger som en naturlig forlengelse av boligområdene nord og vest for Diakonhjemmet. Området er attraktivt, grønt og rolig, og egner seg svært godt for boligutvikling. Arealet ligger nær skole og barnehage. Vinderen skole ligger ca. 450 meter unna, og er tilgjengelig hovedsakelig via gangvei. Det ligger to barnehager på Diakonhjemmets område. En av disse ligger helt inntil det aktuelle arealet. Det bygges ny videregående skole og flerbrukshall (tilgjengelig for offentligheten) på området. Nye boliger i dette området vil kunne skape en god og helhetlig overgang mellom sykehuset og det nye utviklingsområdet, og de eksisterende boligområdene. Stiftelsen ser for seg at et mindre boligområde her vil kunne bli en integrert del av det samlede Diakonhjemmet med sykehuset og Diakonhjemmet hage, og at det vil bidra til at området fremstår helhetlig. Nye boliger vil også kunne dra stor nytte av de strøktjenlige virksomhetene på området.

Arealet har svært god kollektivdekning og ligger ca. 200 meter fra nye Diakonhjemmet T-banestasjon. Samtidig er det kort vei til kollektivtilbud på Vinderen, og til T-banestasjon og bussforbindelser på Borgen. Etter at området er ferdig bygget ut, vil det ta ca. 5 minutter å gå til kollektivknutepunktet på Majorstuen. Beliggenheten gir en sjelden mulighet for å etablere boliger som ligger i et etablert og rolig boligområde, men som samtidig har kort vei til sentrum og kollektivtrafikk. Temakart T1 som ligger ved forslaget til ny kommuneplan viser få utviklingsområder i Oslo vest sammenlignet med Oslo syd og øst. Områdene i Oslo vest er også mindre, og gir rom for færre nye boliger. Smestad er tatt ut som utviklingsområde, og det vil være behov for nye og egnede boligområder i vest. Utvikling av boliger på Diakonhjemmets område kan være et viktig grep for å bidra til å nå målet om 121.000 nye boliger etter ny kommuneplan. Stiftelsen mener at PBE bør ha en klar interesse i å gripe muligheten for å sikre nye boliger sentralt i Oslo.

Det er en stor fordel å utvikle et allerede utnyttet og bebygd areal, fremfor å ta i bruk nye områder og bygge ned grøntområder. Arealet er i dag asfaltert med relativt lite vegetasjon. En helhetlig boligutvikling vil kunne gi en kvalitetsheving som vil komme sykehuset og omkringliggende boligområder til gode. En boligutvikling vil også gi en langt mer effektiv og hensiktsmessig arealutnyttelse for dette området. Når modulbygget fjernes, vil området bestå av store asfalterte områder, med utidsmessig og spredt boligbebyggelse.

4.2 Boligutvikling i tråd med kommunale, regionale og nasjonale mål

Utvikling av boliger på den nordvestre delen av Diakonhjemmets eiendom vil være i samsvar med sentrale kommunale føringer for Oslos videre byutvikling. Boligutvikling på et sentralt område nært kollektivtilbud er i tråd med Oslo kommunes nullutslippsstrategi og mål som er satt i *Klimastrategi for Oslo mot 2030*.

I forslag til kommuneplanens arealdel fremheves økt boligbygging, ivaretagelse av grønnstruktur og reduksjon av klimagassutslipp som sentrale hensyn. Det fremgår av høringsdokumentene at planen skal bidra til en mer arealeffektiv og klimavennlig byutvikling. Dette underbygger at nye boliger bør lokaliseres i allerede utbygde og sentrale områder med god kollektivdekning, fremfor å ta i bruk nye/ubebygde arealer.

I kommuneplanarbeidet fremheves banebasert fortetting og utvikling av byen «innenfra og ut» som bærende prinsipper. Målet er at flere skal kunne nå arbeid, tjenester og hverdagstilbud med kollektivtransport, sykkel og gange, og at byutviklingen dermed skal bidra til redusert transportbehov og lavere utslipp. Utvikling av boliger på Diakonhjemmets område er klart i tråd med disse føringene.

I *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027* fremheves FNs bærekraftsmål og de nasjonale klima- og miljømålene som grunnlag for kommunal og regional planlegging. Forventningene legger til grunn at kommunene skal bruke arealplanleggingen aktivt for å utvikle bærekraftige lokalsamfunn, ivareta natur og klima og legge til rette for et utbyggingsmønster som begrenser transportbehovet. Tilsvarende innebærer *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet* (2025) at utbyggingsmønster og transportsystem skal samordnes slik at løsningene blir arealeffektive, begrenser transportbehovet og legger til rette for kollektivtransport, sykkel og gange. Retningslinjene fremhever at fortetting og transformasjon av allerede utbygde bolig- og næringsområder skal vurderes og bør utnyttes før nye utbyggingsområder settes av og tas i bruk. Dette taler for nye boliger på Diakonhjemmets område.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus har som hovedmål at regionen skal utvikles med et arealeffektivt utbyggingsmønster, bevaring av overordnet grønnstruktur og et effektivt og miljøvennlig transportsystem. Den vesentlige delen av veksten i boliger og arbeidsplasser skal lokaliseres til prioriterte vekstområder, og at fremtidig vekst i hovedsak skal løses gjennom utvikling av eksisterende byer og tettsteder, fremfor spredt utbygging. Ny

regional plan for areal og mobilitet i Oslo og Akershus bygger videre på disse prinsippene, og har som mål å sikre bærekraftig utvikling, redusere klimagassutslipp, hindre tap av natur og matjord og legge til rette for effektive og miljøvennlige reiser. Boligutvikling på Diakonhjemmets område sikrer en slik arealeffektiv vekst i Oslo, og følger opp samtlige mål i strategien.

Samlet sett tilsier de kommunale, regionale og nasjonale føringene at boliger bør lokaliseres der arealene allerede er tatt i bruk, der kollektivtilbudet er godt, og der utviklingen kan skje uten å bygge ned nye natur- eller landbruksarealer.

Diakonhjemmets nordvestre område oppfyller disse kriteriene på en særlig god måte. Det er viktig at PBE benytter muligheten til å sikre et utviklingsområde som oppfyller alle mål. For å oppnå det, må arealet plasseres i en arealkategori som ikke hindrer ønsket utvikling, jf. punkt 5 og 6.

4.3 Utvikling sikrer stiftelsens finansielle situasjon

Boligutvikling på Diakonhjemmets område er avgjørende for å sikre stiftelsens finansielle situasjon, slik at stiftelsen kan levere og utvikle gode samfunnskritiske tjenester i årene som kommer. Diakonhjemmet sykehus er lokalsykehus for ca. 150.000 innbyggere i Oslo. Det er av stor betydning av Stiftelsen er i finansiell posisjon til å kunne løfte nødvendig fremtidig utvikling av sykehuset i takt med endrede og økende behov. Som nevnt ovenfor under punkt 2, leverer sykehuset også viktige tjenester for kommunen innenfor blant annet psykiatri og revmatologi. Sykehuset driver også med viktig forskning. Stiftelsen er også en viktig lokal og nasjonal aktør innen helsefaglig utdanning. Siden stiftelsen er ideell, er det avgjørende å sikre finansiell styrke gjennom realisering av egne verdier. Regulering av boliger på Diakonhjemmets område vil være et viktig ledd i å sikre at Stiftelsen kan levere viktige helse- og utdanningstjenester også i årene som kommer, jf. også punkt 3 ovenfor.

5. Om campusområde som arealkategori

5.1 Generelt om campusområde og utvikling av Diakonhjemmets område

Campusområdet er beskrevet som et område knyttet til kunnskapsinstitusjoner og som skal gi forutsigbarhet for kunnskapsinstitusjonene. Campusområdene er sentrert rundt utdanning og forskning, herunder Universitetet i Oslo og Blindern. Diakonhjemmet sykehus har både utdanningsinstitusjoner og forskning, men hoveddelen av området er et sykehus. De hensyn som gjør seg gjeldende for kunnskapsinstitusjonene, vil ikke nødvendigvis gjøre seg gjeldende for sykehuset. Arealkategorien er ikke fullt ut treffende for sykehusets behov, og det er uheldig at Diakonhjemmets område i sin helhet plasseres i samme kategori som rene kunnskapsinstitusjoner. Diakonhjemmets eiendom er sammensatt av ulike arealer, der ikke alle arealer skal kan eller skal benyttes til kunnskapsinstitusjon og tilhørende funksjoner. Vi ber PBE vurdere om det er hensiktsmessig å plassere sykehuset og områdene som nå utvikles i tråd med plan S-5083 i samme arealkategori som eksempelvis Blindern/UiO. Vi mener det er behov for å nyansere arealkategorien campusområde og differensiere mellom ulike typer institusjoner og kunnskapsinstitusjoner. På den måten kan institusjonenes konkrete behov hensyntas på en bedre måte.

5.2 Behov for å videreutvikle Diakonhjemmet sykehus må ivaretas

Stiftelsen ønsker å sikre muligheten for å bygge ut sykehuset sydover, mot Borgenveien og Volvat. Vi antar at arealkategorien campusområde kan åpne for en slik utvikling. For stiftelsen er det likevel viktig at arealkategorien og tilhørende bestemmelser og retningslinjer ikke er for begrensende. Bestemmelsenes punkt 12.2.2 inneholder krav om at ny bebyggelse skal ha høyder som innordner seg de eksisterende høydene i området. Diakonhjemmet sykehus ligger mellom boligområder som naturlig nok har lavere høyder enn sykehuset selv. Bestemmelsene og retningslinjene til campusområdene bør etter vårt syn sikre at institusjonene kan videreutvikles med samme høyder som eksisterende institusjonsbygg. Denne muligheten kommer ikke klart frem i bestemmelsenes punkt 12.2.2, og bestemmelsen bør derfor revideres.

5.3 Campusområdet hindrer fremtidig boligutvikling

Campusområdet har fokus på å opprettholde kunnskapsinstitusjonene og noe videreutvikling av disse. Det er ikke fokus på utvikling eller transformasjon, noe som gjenspeiles i foreslåtte retningslinjer og bestemmelser. Det åpnes i utgangspunktet ikke for etablering av ordinære boliger. Det følger av retningslinje til bestemmelse 12.2.2 at eventuelle boliger primært skal være student og forskerboliger. Det er ikke behov for forskerboliger knyttet til Diakonhjemmet sykehus eller høyskolen. Konsekvensen ved å avsette arealet til *campusområde* er at det aktuelle arealet på Diakonhjemmets område ikke kan utvikles til boliger, og at det kan bli liggende uten utviklingsmulighet.

En eventuell utvikling i tråd med gjeldende KPA-forslag må være utvikling av institusjonen. Det bygges allerede ny høyskole, så det er ikke aktuelt å benytte arealet til utdanningsformål. Sykehuset skal heller ikke utvikles på dette arealet, jf. ovenfor. Det vil ikke være teknisk, praktisk eller økonomisk gjennomførbart. Det vil heller ikke gi en god trafikkavvikling, og det vil gjøre det vanskelig å ivareta naboer og den verdifulle naturen inne på området. Det er vegetasjonsområder på området som er regulert til bevaring i S-4070.

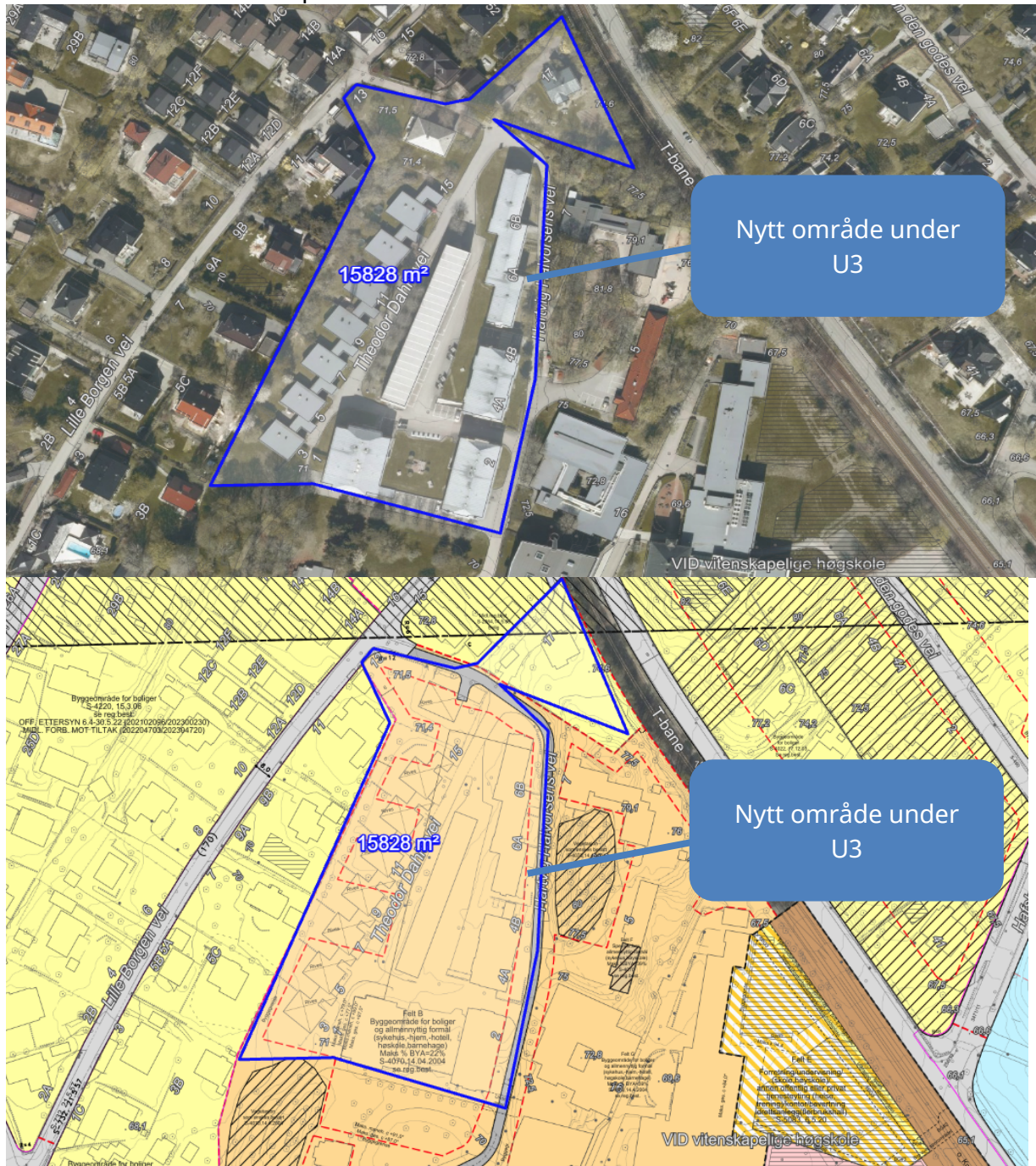
Bestemmelsene til campusområdet er også svært begrensende. Bestemmelsene stiller krav om at ny bebyggelse som innordner seg «*de eksisterende høydene i området*». Diakonhjemmet ligger midt mellom flere boligområder med eldre villabebyggelse, samtidig som det utvikles nye helse- og formålsbygg på området. Det kan være vanskelig å fastslå hvilke høyder som skal legges til grunn. Dersom villabebyggelsen legges til grunn, vil det hindre utvikling av boligområdet i nordvest på en arealeffektiv måte.

Slik vi ser det, vil bruk av arealkategorien campusområde umuliggjøre en boligutvikling på den nordvestre delen av Diakonhjemmets område. Vi mener at campusområde er feil arealkategori for dette arealet.

6. Konkret innspill til forslag til kommuneplan

6.1 Ny arealkategori for deler av området

Stiftelsens konkrete innspill til forslag til kommuneplan er at området rundt Diakonhjemmet sykehus deles opp, og at arealkategorien campusområde ikke dekker hele området. Området i nordvest, vist i vedlegg 1 må tas ut av campusområdet og legges inn i et utviklingsområde for å sikre fremtidige utviklingsmuligheter i tråd med Stiftelsens behov og områdets kvaliteter. Det konkrete området er vist på kartutsnitt nedenfor.



Kartene er illustrerende, og arealet er ikke nøyaktig oppmålt.

Vi mener at utviklingsområde U3 vil være riktig for dette arealet. U3 er et område for nye nabolag med mange boliger, der det skal sikres flerfunksjonalitet og høy

boligandel. Arealkategorien passer godt for et rent boligområde, som også har en nær tilknytning til sykehusområdet og Diakonhjemmet hage som nå er under utvikling. I planbeskrivelsen fremgår det at hensikten med kategorien U3 er å *«legge til rette for bymessige, flerfunksjonelle nye byområder med [...] overvekt av boliger.»* I planbeskrivelsen vises det også til nærmiljøfunksjoner som flerbrukshall eller svømmehall.

Arealet på Diakonhjemmets område kan sammenlignes med andre områder som er lagt i U3, eksempelvis Huseby og Montebello. Dette er områder som ligger tett på naturområder og boligområder, og med god kollektivdekning. Det som skiller Diakonhjemmets område fra Huseby og Montebello er at Diakonhjemmet er mer sentralt og med langt bedre kollektivdekning. Arealet er svært godt egnet for arealkategorien U3.

Ved utvikling av dette arealet må det naturligvis tas hensyn til eksisterende boligområder, med stedstilpasning og riktig skalering. Dette kan styres gjennom senere detaljregulering, slik det også vil bli nødvendig å gjøre for andre uregulerte områder innenfor U3. U3 vil uansett være den riktige arealkategorien for å sikre muligheten for en fremtidig utvikling til det beste for stiftelsen, området og byen.

7. Oppsummering

Vi ber om at dette høringsinnspillet tas med i det videre arbeidet med kommuneplanens arealdel. Vi oppfordrer PBE til ta grep for å sikre muligheten for en viktig boligutvikling i et sentralt område av byen.

Ved eventuelle spørsmål til innspillet kan undertegnede kontaktes på telefon 957 59 784 eller e-post per.reitan@diakonhjemmet.no . Stiftelsen stiller også gjerne i et møte for å presentere innspillet og behovet nærmere.

Med vennlig hilsen

Ingun Moser
Administrerende direktør

Per Reitan
Prosjektleder
Telefon: +47 95759784
E-post: Per.Reitan@diakonhjemmet.no

Dokumentet er elektronisk godkjent.

