

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Postboks 364 Sentrum  
0102 OSLO

Vår ref.: DnD-23/00181-4

Deres ref.:

Dato: 20.12.2023

## Høringsuttalelse fra Stiftelsen Diakonhjemmet til Kommuneplanen arealdel - Oslo mot 2040 (sak 201904656)- Eiendommen bør klassifiseres som U5



### Bakgrunn

Stiftelsen Det norske Diakonhjem (DnD) eier om lag 130 mål hvor ca. 40 mål er har en relativt ny reguleringsplan godkjent i bystyret i mai 2020 S-5083 (Diakonhjemmet hage).

DnD er en ideell virksomhet. Dette medfører at det ikke kan tas utbytte og at eventuelle verdier som skapes i form av overskudd i virksomhetene eller salg av eiendom i sin helhet går tilbake til DnDs formål, utdanning, sykehus og omsorg.

Bildet over illustrerer plassering av fremtidige planlagte bygg i Diakonhjemmet hage. Den planlagte utbyggingen omfatter blant annet en ny videregående skole med helsefagutdanning, et nytt campusbygg for høyskole med blant annet sykepleieutdanning, et nytt sykehjem,

**Det norske Diakonhjem**

**Org.nr.:** 971 529 652 · **E-post:** [stiftelsen@diakonhjemmet.no](mailto:stiftelsen@diakonhjemmet.no) · **Web:** [www.diakonhjemmet.no](http://www.diakonhjemmet.no)

**Postadresse:** Postboks 40 Vinderen, 0319 Oslo · **Besøksadresse:** Sørkedalsveien 43, 0369 Oslo

studentboliger og et felt for boliger med ca 220 boenheter, samt en barnehage.

Oslo kommune, Sporveien, planlegger bygging av en ny T-banestasjon som får beliggenhet rett inn på den 130 mål store tomten. Diakonhjemmet stasjon antas ferdigstilt i løpet av 4-5 år, 2027/2028.

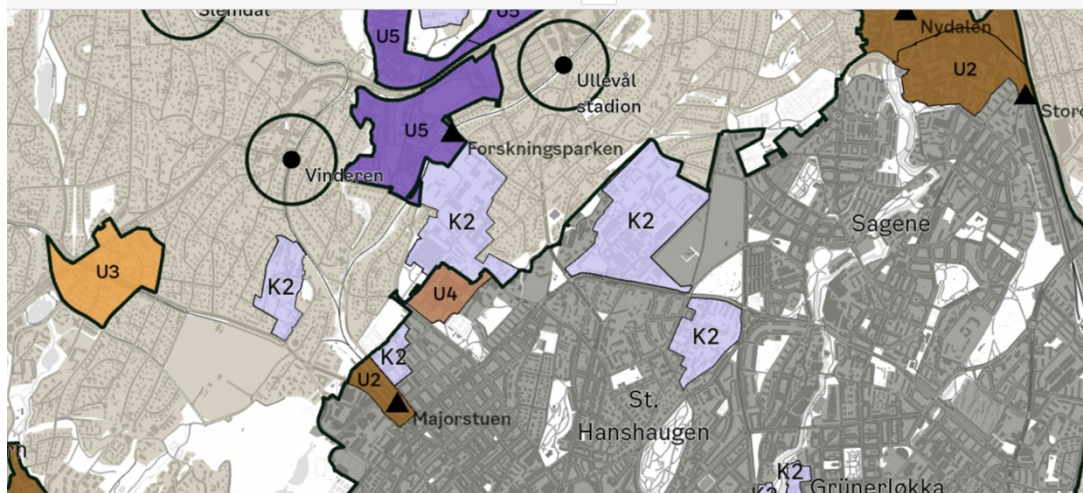
DnD er forpliktet til å finansiere en betydelig del av denne stasjonen, og bystyret i Oslo bevilget penger for oppstart av prosjektet i mai 2023. Det er regulert en ny bro over t-banen og Slemdalsveien som vil lande på DnDs eiendom.

Det blir med dette en direkte kopling til motsatt side av Slemdalsveien, nær området som inngår som Oslo Science city. Det bemerkes også at Diakonhjemmet sykehus har en betydelig del av sin drift lokalisert som nabo til forskningsparken, dvs. helt inntil området som vi oppfatter definert som U5 i planen.

Høringsinnspillet gjelder arealet som ikke inngår som del av reguleringen S-5083. Vi mener at S-5083 er «ferdig regulert». Reguleringen er som nevnt fra mai 2020. KAP bør ikke legge opp til uklarhet om hvordan føringene i nylig vedtatte reguleringer gjelder i forhold til føringene for utviklingsområdene.

### DnD vurderer at Diakonhjemmets eiendom bør klassifiseres som U5 ikke K2

Slik vi oppfatter KAP vil DnDs område legges inn under Konsolideringsområde 2 (K2).



Utsnitt fra utkast KAP kapittel 6 Byggeområder.

Det er vår oppfatning at tomten til DnD skal inn under Utviklingsområde 5 (U5), men at S-5083 som nylig er regulert holdes utenfor.

### Hvorfor er U5 den korrekte klassifiseringen?

#### Lokalisering – knutepunkt og grønt skifte:

I kommuneplan for Oslo 2018, kapittel 4 Oslo byutviklingsstrategi mot 2040, presiseres det

blant annet en tverrpolitisk enighet om knutepunkt- og banebasert byutviklingsstrategi. Nye Diakonhjemmet stasjon tilrettelegger for at hele eiendommen DnD har, vil ligge i kort gangavstand til stasjonen. Diakonhjemmet stasjon vil også bli første stasjon fra Majorstua på Holmekollbanen. Tilreisende til sykehus, sykehjem og skoler samt nye og gamle boliger på eiendommen får meget god tilgang på offentlig kommunikasjon både nord og syd for eiendommen. Hele DnDs eiendom, herunder også S-5083, samsvarer godt med Oslos byutviklingsstrategi – «nullutslippsbyen, kollektivbasert, smart og grønn».

#### Kunnskap og innovasjon:

Diakonhjemmet sykehus har klinisk forskning med høy status både nasjonalt og internasjonalt. Det innovative arbeidet har medført betydelige bevilgninger fra blant annet Norges forskningsråd. Samarbeidet med Universitetet i Oslo er vesentlig.

Campus Diakonhjemmet – VID - er lokalisert på eiendommen. VID har under akkreditering sitt tredje doktorgradsprogram, «helse og samhandling». Som verdibasert høyskole har VID ambisjon om å få universitetsstatus innen få år.

#### Forholdet til U5 slik dette blant annet beskrives i KAP:

U5 beskrives blant annet som følger i planen: «... legge til rette for bymessig, flerfunksjonelle nye byområder med høy tetthet, der eksisterende kunnskapsmiljøer kan videreutvikles og der arbeidsplassintensiv næring bør etableres tett på kunnskapsmiljøene. U5-kategorien er tiltenkt områder med god kollektivdekning i randsonen av den tette byen og i den åpne byen. Mer konkret inngår de fleste U5-områdene i innovasjonsdistrikter der kunnskapsutvikling, næringsutvikling og byutvikling i henhold til planens føringer for innovasjonsdistriktene skal ses i sammenheng.»

U5 er en god og presis beskrivelse av DnDs eiendom, med sykehus og høyskole med betydelig forskning og utdanning/innovasjon, boliger og studentboliger, barnehager og fastlegekontor. Diakonhjemmet hage (S-5083) er integrert i dette. Her leier Oslo kommune allerede Omsorg+ med 124 leiligheter som stod klar i 2020.

Området blir enda tydeligere definert i tråd med U5 ved at Diakonhjemmet hage de neste årene utvides med sykehjem, videregående skole og boliger. Kommunikasjon og nærhet til Majorstua blir meget god når nye Diakonhjemmet T-banestasjon står klar i løpet av få år. Mobilitet for befolkningen blir styrket med koplingen med en fremtidig bru over Slemdalsveien. Det blir med andre ord kort gang/sykkelforbindelse til området ved Forskningsparken (Oslo Science city).

DnDs eiendom, vil etter vår vurdering, i overskuelig fremtid kunne videreutvikles til et sentrumsnært bo-, kunnskaps og arbeidsintensivt område av stor samfunnsmessig verdi. Den delen av eiendommen, som er om lag dobbelt så stor som S-5083, bør klassifiseres for utvikling slik at Oslo kommunes og Stiftelsen Diakonhjemmets investering i en ny T-banestasjon kommer flest mulig formål til gode. U5 synes derfor å være en god måte å løse dette på.

### **Nærmere om hvorfor DnD mener K2 ikke er korrekt plassering i KAP**

Ifølge planen er K2 ment:

*«å gi større forutsigbarhet for de etablerte institusjonene og samtidig gi institusjonen noe handlingsrom til å utvikle eiendommene sine.»*

DnD støtter tanken om forutsigbarhet for institusjonsutvikling. DnD mener at et viktig premis for å ha finansiell evne til å understøtte DnDs formål er å kunne få til en samlet utvikling på eiendommen. Det er en utfordring at K2 ikke legger til rette for det.

Diakonhjemmet som ideell aktør leverer i hovedsak sine tjenester til det offentlige. For å kunne utvikle tjenester er det avgjørende å ha et grunnlag for langsiktig finansiering, noe som i liten grad er mulig innenfor de finansieringsmodeller som det offentlige har for drift av institusjoner. Vår kapasitet til utvikling av institusjonene vil derfor være knyttet tett opp til verdien av vår eiendom.

DnDs eiendom har mange egenskaper som gjør den velegnet for boliger i tillegg til videreutvikling av institusjoner. Den har en sentral beliggenhet i randsonen av den tette byen, den har allerede god kollektivdekning, som vil bli enda bedre i løpet av få år. Tomten har og vil få enda bedre tilgang til gang- og sykkelforbindelser. Den inneholder hverdagsfunksjoner som barnehager, parker/rekreasjonsområder og handel. I tillegg inneholder den en betydelig andel av formålsbygg.

Eiendommen til DnD er allerede i dag utbygget med mange boliger med potensiale for økt kapasitet. KAP må slik vi ser det, som et minimum, legge til rette for en videre boligutvikling. Boliger kan ha en tilknytning til institusjonene, bidra til å støtte opp om dem og i tillegg være avgjørende for å kunne finansiere utviklingen av institusjonen. Slik vi leser det, åpner ikke K2 for dette.

## Konklusjon

DnD mener at vår eiendom bør defineres under kategorien U5, fordi:

- Klassifiseringen understøtter knutepunkt- og T-banebasert byutviklingsstrategi og en utnyttelse av de betydelige investeringer ny T-banestasjon utgjør for Oslo kommune og DnD.
- Klassifiseringen samsvarer godt med Oslos byutviklingsstrategi – «nullutslippsbyen, kollektivbasert, smart og grønn».
- Klassifiseringen er et innovasjonsområde med eksisterende kunnskapsmiljøer som kan videreutvikles og har potensiale for mer arbeidsplassintensiv næring tett på kunnskapsmiljøene.
- Klassifiseringen er en forutsetning for å muliggjøre en finansiell styrke for videreutvikling av DnDs vedtatte samfunnsviktige formål, som en betydelig leverandør av utdanning, sykehus- og omsorgstjenester.

Vennlig hilsen

Ingunn Moser  
Administrerende direktør

Runar Nygård  
Leder utvikling, innovasjon og bærekraft

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

