

# Saksframlegg

<b>Styre</b>	<b>Møtedato</b>
Styret Helse Sør-Øst RHF	25. oktober 2024

## Sak 103-2024

### Oslo universitetssykehus HF – Orientering om forberedende arbeid for avhending av eiendommene på Ullevål

#### *Forslag til vedtak:*

1. Styret tar saken om forberedende arbeid for avhending av eiendommene på Ullevål til orientering.
2. Styret ber om at det legges frem en mer utfyllende sak som inkluderer Oslo universitetssykehus HFs salgs- og kontraktstrategi.
3. Oslo universitetssykehus HF har ansvar for prosessen frem mot avhending.

Hamar, 18. oktober 2024

Terje Rootwelt  
administrerende direktør

## 1 Hva saken gjelder

Saken gjelder orientering om pågående forberedende arbeider frem mot prosess for avhending av eiendommene på det nåværende sykehusområdet til Oslo universitetssykehus HF på Ullevål i Oslo.

## 2 Hovedpunkter og vurdering av handlingsalternativer

### 2.1 Bakgrunn

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.

Foretaksmøtet 15. juni 2021 ba, på bakgrunn av Stortingets vedtak, 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 lokalsykehusstilbud 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 om oppstart av prosjektinnramming for etappe 2 og vedtok å sende saken til Helse Sør-Øst RHF for å få godkjent oppstart av arbeid med prosjektinnramming. Det vises til sak 102-2024 Oslo universitetssykehus HF – oppstart prosjektinnramming av etappe 2 for nye Oslo universitetssykehus, som behandles i styremøtet 25. oktober 2024.

Styret 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. styresak 024- 2023. Aker sykehus vil dermed fra 2032 være et helhetlig lokalsykehus for Groruddalen.

I sitt innspill til økonomisk langtidsplan 2025-2028 har Oslo universitetssykehus HF budsjettert med salgsinntekter fra salget av Ullevål-tomten med totalt 8,5 milliarder kroner i tidsrommet 2032-2036. Sak om oppstart av prosjektinnramming av etappe 2 for nye Oslo universitetssykehus (sak 102-2024) viser at omfanget av tiltak i etappe 2 er redusert fra opprinnelig plan, og kan forventes å kunne gjennomføres raskere enn tidligere forutsatt.

Med bakgrunn i dette orienteres det om pågående forberedende arbeid for å sikre et godt grunnlag for senere avhending og utvikling av Ullevålområdet, før man kommer tilbake til styret med en sak om salgs- og kontraktstrategi.

## **2.2 Eiendommens omfang**

Ullevål-tomten er beliggende på en rekke forskjellige gnr./bnr. som samlet utgjør et areal på rundt 320 dekar.

Ullevål-tomten er av en størrelse som tilsier at det er et svært begrenset antall kjøpere, om noen, som kan betale "normal markedspris" for Ullevål-tomten om denne selges samlet. Det vurderes derfor å dele Ullevål-tomten i flere deler før et salg og gjennomføre delsalg av de enkelte salgsparsellene.

## **2.3 Reguleringsmessige forhold**

Ullevål-tomten er i dag regulert til "Offentlig bygning med tilhørende anlegg". Det må endres når det ikke lenger skal være offentlig sykehusdrift eller annen offentlig virksomhet der. Salg bør gjennomføres etter at tomten er omregulert.

Oslo universitetssykehus HF og Helse Sør-Øst RHF arbeider med underlag for innspill til Oslo kommune, herunder høringsinnspill dersom det blir ny høring av Kommuneplanens arealdel. Ullevål-tomten bør omreguleres til bolig og næring/kontor med en overvekt av

bolig. En omregulering vil også kunne bidra til å løse blant annet boligutfordringene pekt på som en av samfunnsflokene i Kommuneplanens Samfunnsdel som nå er på høring. Merk at overflyttingen av Groruddal-bydeler til Oslo universitetssykehus HF medfører flere arbeidsplasser innenfor bygrensen.

#### **2.4 Forberedende arbeid før oppstart av prosess for avhending**

Helse Sør-Øst RHF har i samarbeid med Oslo universitetssykehus HF startet arbeidet med gjennomgang av takster og reguleringsstatus for sykehusområdet på Ullevål.

For å sikre verdiene og en hensiktsmessig regulering av Ullevål-tomten for Oslo kommune, Oslos borgere og Oslo universitetssykehus HF, vil det gis innspill og søkes dialog med kommunen. Alle interessentene bes hensyntas når arealdisponeringen av Ullevål-tomten omhandles i Kommuneplanens samfunnsdel og vedtas i Kommuneplanens arealdel.

Det er av stor betydning for salgsverdien hvordan Ullevål-tomten er regulert og avsatt i Kommuneplanens arealdel. I utkastet til Kommuneplanens arealdel som var på offentlig høring høsten 2023, var reguleringen uhensiktsmessig og verdiforringende for en ny kjøper. Oslo universitetssykehus HF sendte inn høringsinnspill til denne planen, og henter nå inn mulighetsstudier. De skal gi underlag for innspill til både Kommuneplanens samfunnsdel og neste rullering av Kommuneplanens arealdel, forespeilet første kvartal 2025.

Kommuneplanens samfunnsdel har høringsfrist 28. oktober 2024. Oslo universitetssykehus HF utarbeider høringsinnspill og vedlegger presentasjon av innhentede mulighetsstudier. Høringsinnspillet og mulighetsstudiene kan sees på Oslo universitetssykehus HF's nettsider, se lenke under utrykte vedlegg til denne saken. Helse Sør-Øst RHF vil komme med en egen høringsuttalelse som støtter opp under Oslo universitetssykehus HF beskrivelser. Helse Sør-Øst RHF vil i sin uttalelse stadfeste at dagens sykehusvirksomhet på Ullevål skal flyttes til Rikshospitalet, Radiumhospitalet og Aker. Ullevål-tomtens egnethet for bolig og understøttelse av kommunens utviklingsbehov vil vektlegges, inkludert tilførsel av arbeidsplasser til Oslo ved overføring av Groruddalens bydeler til Oslo universitetssykehus HF.

Det vurderes at en detaljregulering av Ullevål-tomten, eller de enkelte salgsparsellene, best gjøres av en fremtidig kjøper. Det må også forventes at kjøper primært vil være villig til å betale for Ullevål-tomten basert på endelig tillatt utnyttelsesgrad.

#### **2.5 Forespeilet fremdrift i videre prosess**

Oslo universitetssykehus HF har ansvaret for prosessen frem mot avhending.

Videre prosess planlegges todelt. En første del vil ha aktivitet opp mot Oslo kommune:

- Høringsinnspill til Kommuneplanens samfunnsdel med frist 28. oktober 2024
- Dialog med Oslo kommune om resultater av mulighetsstudien etter styrebehandling i Oslo universitetssykehus HF i oktober 2024
- Ny høring av Kommuneplanens arealdel, forespeilet første kvartal 2025, der Oslo universitetssykehus HF vil ha mulighet til å gi innspill

Parallelt med dette kan det arbeides med en salgs- og kontraktstrategi og tidsplan. Den planlegges lagt frem for styret ved Oslo universitetssykehus HF i løpet av første kvartal 2025 og deretter for styret i Helse Sør-Øst RHF.

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

### 3 Administrerende direktørs vurdering og anbefaling

Utviklingen av nye Oslo universitetssykehus gjennomføres med trinnvis utbygging på tre hovedlokalisasjoner; Rikshospitalet, Aker og Radiumhospitalet. Fra 2032 vil med vedtatte planer, med få unntak, all pasientaktivitet på Ullevål være flyttet til Aker, Radiumhospitalet og Rikshospitalet. Planer for flytting av resterende aktivitet på Ullevål inngår i styresak 102-2024 *Oslo universitetssykehus HF – oppstart prosjektinnramming etappe 2 av nye Oslo universitetssykehus* i møtet 25. oktober.

Styrets vedtak i saken om oppgavedeling og bydelsfordeling mellom sykehusene i Oslo (sak 093-2024) viser at hele Groruddalens befolkning vil få sitt lokalsykehusstilbud ved Aker sykehus i 2032. Videre beskrives det i saken om prosjektinnramming av etappe 2 for nye Oslo universitetssykehus (sak 102-2024) hvordan omfanget av etappe 2 er nedjustert gjennom utvikling og vedtak siden 2021. Administrerende direktør vurderer basert på dette at Oslo universitetssykehus HF ikke vil ha behov for tomten på Ullevål i fremtiden, og at Foretaksmøtets krav fra juni 2021 imøtekommes.

Oslos innbyggertall forventes å øke i årene fremover. Ullevål er et område med stort potensial, og det finnes svært få andre sammenlignbare områder sentralt i byen. En prioritering av utvikling av Ullevål-tomten med høy boligandel vil kunne bidra positivt til å løse flere av samfunnsmålene beskrevet av Oslo kommune i Kommuneplanens samfunnsdel som nå er på høring. Merk også at utviklingen av Oslo universitetssykehus HF vil bidra med flere arbeidsplasser i Oslo når bydeler flyttes fra Ahus.

Salg av Ullevål-tomten inngår som en viktig del av finansieringen av nye Oslo universitetssykehus. Det er en eiendom med betydelig verdi som skal avhendes, og salgs- og kontraktstrategien skal legge til rette for å gi Oslo universitetssykehus HF en god og riktig salgssum.

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 som inkluderer Oslo universitetssykehus HF sin salgs- og kontraktstrategi. En slik sak bør forventes behandlet av styret senest parallelt med høring av ny kommuneplanens arealdel, første kvartal 2025. Vedtak i denne saken vil ligge til grunn for oversendelse av anmodning til foretaksmøtet i Helse Sør-Øst RHF om samtykke til salg av eiendommene.

Oslo universitetssykehus HF har ansvar for prosessen frem mot avhending.

Trykte vedlegg:

- Ingen

Utrykte vedlegg:

- [Oslo universitetssykehus HF: høringsinnspill til Kommuneplanens samfunnsdel og mulighetsstudier for Ullevål-tomten](#)
- Oslo universitetssykehus HF – styresak om forberedende arbeid for avhending av eiendommene på Ullevål (publiseres til styremøtet 31. oktober 2024)