

By- og samfunnsplanlegging
Postboks 8001
4068 Stavanger

Dato: 22.12.25

Høringssvar fra Helse Stavanger HF, Stavanger universitetssjukehus til områdereguleringsplan for Våland sør – planID 2840

Innledning

Helse Stavanger HF, Stavanger universitetssjukehus (SUS) er største grunneier innenfor planområdet i den foreslåtte områdeplanen for Våland sør. Planforslaget ligger ute til offentlig ettersyn med frist for innspill 31. desember 2025. Dette er innspill på vegne av SUS, som er styrebehandlet i Helse Stavanger sitt styre 19.12.25.

Våre hovedinnspill i dette høringssvaret er:

- Det foreslåtte planforslaget er ikke praktisk og økonomisk gjennomførbart. Konsekvensen vil være at den
 - setter en stopper for SUS sin mulighet til å realisere resten av sykehusutbyggingen på Ullandhaug, og dermed vår mulighet til å fortsatt ivareta et godt spesialisthelsetjenestetilbud til befolkningen i 15 kommuner i Sør-Rogaland.
 - Samtidig setter store begrensninger for SUS til å kunne fortsette en forsvarlig sykehusdrift på Våland.
- Planforslaget må trekkes og revideres og legges fram for en ny førstegangsbehandling.

SUS bidrar i tillegg med et felles innspill fra grunneierne Stavanger Utvikling og SUS. Vi har også bedt advokatfirmaet Sands utarbeide et eget høringsinnspill sammen med vår næringsmegler.

Hovedutfordring

Forutsetningen for en god og effektiv sykehusdrift, er at fag og funksjoner som samhandler i det daglige er samlokalisert. SUS har derfor siden styrevedtaket om utbygging av nytt sykehus på Ullandhaug, hatt som mål om å flytte hele virksomheten fra Våland til Ullandhaug. Det var utgangspunktet for å starte arbeidet med områdeplan for Våland sør. Dessverre skaper den foreslåtte områdeplanen stor usikkerhet om hvorvidt det er mulig å realisere målet om å flytte den resterende sykehusdriften til Ullandhaug.

Områdeplanen legger i stor grad til rette for å bevare bygg, store grøntområder og lav parkeringsdekning. Denne klare prioriteringen gjør det dyrere å omforme Våland sør, og SUS mener dette kan stanse en videre utvikling av området.

Konsekvensen kan bli at sykehuset må bli værende på Våland til evig tid. Dette mener vi er svært uheldig, og at det strider mot regionens mål om å utvikle området på Ullandhaug.

Underveis i arbeidet med områdeplan har det vært mange møter mellom by- og samfunnsplanlegging (BSP) i Stavanger kommune og grunneierne. Vi har formidlet tydelige bekymringer for gjennomførbarheten i det vi har fått presentert, spesielt praktisk og økonomisk gjennomføring. Det er også avholdt møter mellom ordfører og kommunedirektør og styreleder og administrerende direktør på SUS hvor de samme innspillene er gitt. Fram til nå har kommunen i svært liten grad gjort justeringer for å imøtekomme innspill fra grunneierne.

Hovedbudskapet vårt i dette høringsinnspillet er det samme som i tidligere dialog med kommunen. SUS vil henstille Stavanger kommune på det sterkeste til å gjøre en ny vurdering av områdeplanens bestemmelser. Vi anbefaler også å legge større vekt på den praktiske og økonomiske gjennomføringen av planen. Vi mener behovene for endringer er så vesentlige at områdeplanen derfor må legges fram for ny førstegangsbehandling.

Dersom kommunen likevel velger å videreføre hovedgrepene i områdeplanen slik den nå foreligger, er det særdeles viktig at SUS blir gitt mulighet til å gjøre de endringene som er nødvendige for å ivareta en forsvarlig sykehusdrift. Det må gjøres helt tydelige unntak i bestemmelsene i områdeplanen, slik at alle endringer for fortsatt sykehusdrift er tillatt. Hvis ikke, blir konsekvensen i praksis at Stavanger kommune gjennom områdeplanen fratar SUS retten til å fortsette driften av sykehus på området. Det kan for eksempel komme pålegg fra statsforvalter som krever endringer i bygningsmassen. Kravene fra statsforvalteren kan være i strid med områdeplanens arealformål. Områdeplanen kan ikke hindre sykehuset å tilfredsstille kravene fra statsforvalteren. Dette er spesielt viktig ettersom den foreslåtte områdeplanen er til vesentlig hinder for videre utbygging og samling av sykehuset på Ullandhaug, og bidrar til at sykehusdrift blir hovedfunksjonen på Våland sør i svært lang tid.

Gjennomførbar plan – kompleks utfordring

SUS mener områdeplanen ikke lar seg gjennomføre. Årsaken er at områdeplanen i for liten grad tar hensyn til områdets faktiske bygningsmessige kompleksitet og tidsperspektivet for utvikling av området.

Bygningsmessig kompleksitet. Sykehusområdet på Våland er bygd ut gjennom snart 100 år med mål om å skape god sykehusdrift. Dette har gitt en tett og sammenhengende struktur som sikrer synergier og god. Denne sammenvevde strukturen, både over og

under bakken, er en stor utfordring ved transformasjon av området. Bygningene er lite egnet for boliger, og strukturen over og under bakken er ikke tilrettelagt for et godt bomiljø.

Områdeplanen har i for stor grad vektlagt eksisterende bygninger. Alle grøntområder er lagt til eksisterende flater. Det er i liten grad tatt hensyn til infrastruktur under bakken. Dette gir ikke nødvendig fleksibilitet i utvikling av området. Dagens bygninger fremstår heller ikke som et godt utgangspunkt for et godt bomiljø.

Dette hindrer god utvikling. Områdeplan og bestemmelser må endres for å gi nødvendig fleksibilitet til utvikling av området.

Tidsmessig kompleksitet. Målet for SUS er å samle mesteparten av sykehusdriften på Ullandhaug. Første byggetrinn som ble ferdigstilt i november 2025, er på 128 000 m². Gjenstående byggetrinn er på rundt 100 000 m², og vil skje i etapper. Framdriften styres av sykehusets økonomiske handlingsrom. Salgsverdien av eiendommene på Våland er et svært viktig premiss for fremdriften på Ullandhaug.

Et viktig plangrep for å møte den tidsmessige kompleksiteten, er å tillate utvikling av hvert delområde, uavhengig av de andre delområdene. De foreslåtte bestemmelsene legger i stor grad opp til avhengighet mellom delområdene. Denne avhengigheten kan forhindre utvikling av området.

Områdeplan og bestemmelser må endres slik at hvert felt kan utvikles for seg. Rekkefølgekravene må revideres for å unngå store investeringer i felles infrastruktur tidlig i utviklingen av området.

Klima og miljø – utnyttelse og parkering

Den foreslåtte områdeplanen har et for ensidig vektlegging av klima- og miljømål. Dette går på bekostning av praktisk og økonomisk gjennomførhet av planen. SUS mener planen må revideres. En revidert plan må redusere kravet til minimum uteoppholdsareal (MUA), øke tillatt utnyttelse og endre parkeringsbetingelsene.

MUA – Planforslaget stiller krav om minimum 30 m² felles og/eller offentlig uteoppholdsareal per boenhet innenfor hele planområdet. Dette kravet er strengere enn kommuneplanen, som åpner for en mer fleksibel løsning (20 m² privat + 10 m² felles/offentlig).

Vi mener MUA-kravet i områdeplanen er for høyt og lite gjennomførbart, særlig i et tett og komplekst sykehusområde med omfattende eksisterende bygningsmasse og fortsatt sykehusdrift på Våland i lang tid fremover. Selv om planen i prinsippet åpner for at deler av MUA kan løses i offentlige grøntområder, utelukker bestemmelsene i praksis dette for de fleste felt. Resultatet er at utbyggere må etablere 30 m² MUA innenfor hvert

byggeområde, i tillegg til å finansiere og opparbeide store offentlige grøntarealer. Dette gir en dobbel arealbelastning, og vil redusere utnyttelsen av arealene betydelig.

Øke tillatt utnyttelse – en casestudie fra Asplan Viak viser at MUA-kravet, sammen med øvrige bestemmelser, gjør gjenbruk av eksisterende sykehusbygg økonomisk og arealmessig urealistisk. Eksisterende bygg bruker opp nesten all tillatt utnyttelse, mens resterende areal må settes av til uteoppholdsareal, noe som fjerner insentiver til gjenbruk.

Vår anbefaling er at MUA må endres til nivået tilsvarende sentrumsplanen: 16 m² per boenhet, og det må være større fleksibilitet i hvordan MUA kan løses. Det er grundigere redegjort for dette punktet i felles den høringsuttalelsen fra grunneierne.

Parkering – Områdeplanen foreslår en løsning med felles parkeringsanlegg i ytterkanten av området. Dette er urealistisk og salgshemmende. Det gir store gangavstander (opptil 450 m), og bidrar til at delområdet blir lite attraktivt for boliger og næring. Videre stiller planen rekkefølgekrav om endring i atkomst til parkeringshusene ved utvikling av nærliggende delfelt. Dette kan utløses tidlig i utbyggingsperioden, og lenge før sykehuset er fraflyttet. Det vil utfordre sykehusdriften, og rekkefølgekravene må endres slik at de ikke er til hinder for sykehusdriften.

Vi anbefaler at Stavanger kommune åpner for parkering på/under hvert delfelt, slik at feltene kan utvikles uavhengig av hverandre. Kommunen må i tillegg revidere alle rekkefølgekrav slik at de ikke er til hinder for sykehusdrift.

Offentlig formål

I områdeplanen er T1 (Moba-bygget) regulert til offentlige formål. Det må være en forutsetning at kommunen kjøper T1 dersom det reguleres til offentlige formål. I siste dialog mellom SUS og kommunen kom det frem at kommunen foreløpig ikke kan kjøpe T1. Med dette som faktaopplysning fra Stavanger kommune, må T1 reguleres til blandet formål.

Bedre organisering av arbeidet med revidert områdeplan

SUS foreslår at planforslaget trekkes og revideres før en ny førstegangsbehandling. Intensjonen er å sikre et planforslag som er faglig bedre forankret, mer realistisk og faktisk gjennomførbart.

Arbeidet med revideringen må organiseres godt. Det bør være en styringsgruppe med et tydelig politisk og administrativt mandat. Gruppen må ha ansvar for strategiske og prinsipielle avklaringer om planens ambisjonsnivå, MUA, parkering og gjenbruk. Styringsgruppen må vedta hvilke krav som kan fravikes ved gjenbruk, hvilke rekkefølgekrav som er absolutte og hvilke bygg som ikke kan rives. Grunneierne må være representert i styringsgruppen.

Det bør også etableres en teknisk gruppe eller prosjektgruppe med bredere teknisk deltagelse. Grunneierne har svært god innsikt i tekniske forhold på området, og må være representert med teknisk kompetanse i prosjektgruppen.

Med vennlig hilsen

Helle Schøyen
Administrerende direktør

Bjørn Erikstein
Styreleder