

Til grunneiere, rettighetshavere,
naboer, offentlige myndigheter
og andre berørte parter

IN'BY as
Grubbegata 14
0179 Oslo
www.inby.no



Telefon 22 94 24 10
E-post inby@inby.no

Foretaksnr. NO 858261082 MVA
Bankgiro 8200 01 28372

Oslo, 28. november 2025

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID – DETALJREGULERING FOR AHUS FELT I, AHUS, NORDBYHAGEN, LØRENSKOG KOMMUNE (PlanID 2025002)

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det med dette oppstart av arbeid med ny detaljreguleringsplan for felt I på Akershus universitetssykehus- (Ahus) på Nordbyhagen i Lørenskog.

Planområdet utgjør i hovedsak *felt I* i gjeldende reguleringsplan 35-2-01 *Sentralsykehuset i Akershus*, vedtatt 07.03.2001.



Figur 1 Skråfoto av «Ahus/ Nordbyhagen» sett fra sør, forslag til avgrensning for planarbeid for ny reguleringsplan for felt I påtegnet med hvit stiplet strek. Illustrasjon: IN'BY.

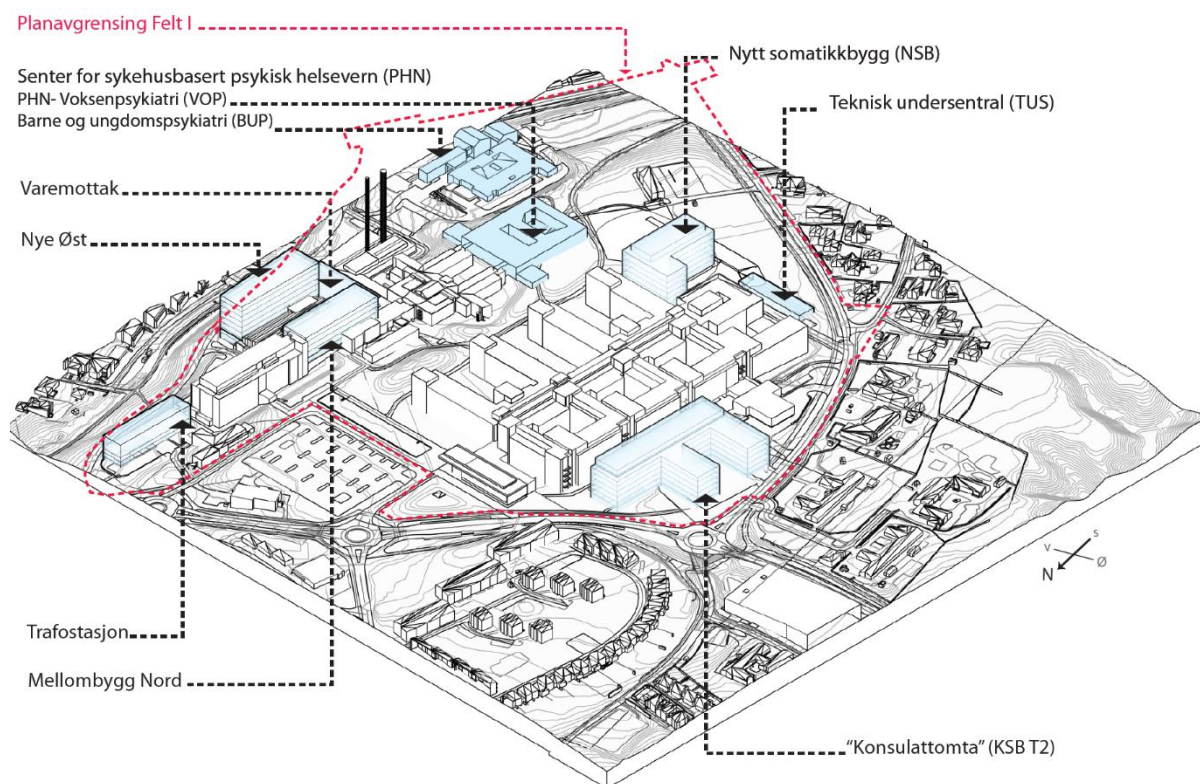
I 2021 ble det varslet oppstart av en *planendring* for *felt I*, det vil si en *endring av gjeldende plan (35-2-01) fra 2001*. Dette arbeidet ble senere satt på vent, og

det varsles nå oppstart av planarbeid for en *ny detaljregulering for felt I*, dette varselet erstatter tidligere varsel om planendring for samme område. Innholdet i denne planen har flere likhetstrekk med planarbeidet fra 2021 men det er noen endringer i innholdet. I dialog med Lørenskog kommune er det besluttet at det skal utarbeides en ny reguleringsplan for felt I.

Hensikten med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å oppdatere og tilpasse plangrunnlaget for Ahus innenfor felt I, slik at det legges til rette for:

- *nytt somatikkbygg (NSB)* som skal bidra til å dekke framtidig kapasitetsbehov for senger, poliklinikk, dagbehandling og bildediagnostikk
- å innarbeide *Senter for sykehusbasert psykisk helsevern (PHN)* – med byggene for voksenpsykiatri (VOP) og barne- og ungdomspsykiatri (BUP) – i et oppdatert reguleringsgrunnlag
- fremtidige sykehusutvidelser som oppføring av nødvendige ny- og tilbygg samt ombygginger på eksisterende sykehusbebyggelse
- å vurdere plassering og rammer for ny teknisk infrastruktur
- å legge til rette for bil- og sykkelparkering innen felt I, samt sikre gode løsninger for intern logistikk; gang- og sykkelforbindelser
- videreføre og oppdatere planmessige rammer knyttet til mulig helikopterlandingsplass ved akuttmottaket, i tråd med gjeldende reguleringsplan



Figur 2. Aksonometrisk tegning med oversikt over utbyggingsprosjektene som omtales i planinitiativet. Perspektiv fra nordvest. Illustrasjon: Nordic Office of Architecture.

Det legges vekt på å videreutvikle Ahus som et samlet sykehusområde med god funksjonalitet, robuste driftsløsninger og høy kvalitet på uteområder og grønnstruktur, samtidig som planarbeidet legger til rette for nødvendige utvidelser over tid.

Planområdet er i gjeldende reguleringsplan hovedsakelig regulert til offentlig bebyggelse – institusjon (sykehusformål) og tilhørende samferdselsanlegg. Det overordnede plangrepet med et grøntdrag gjennom området skal videreføres og utvikles.

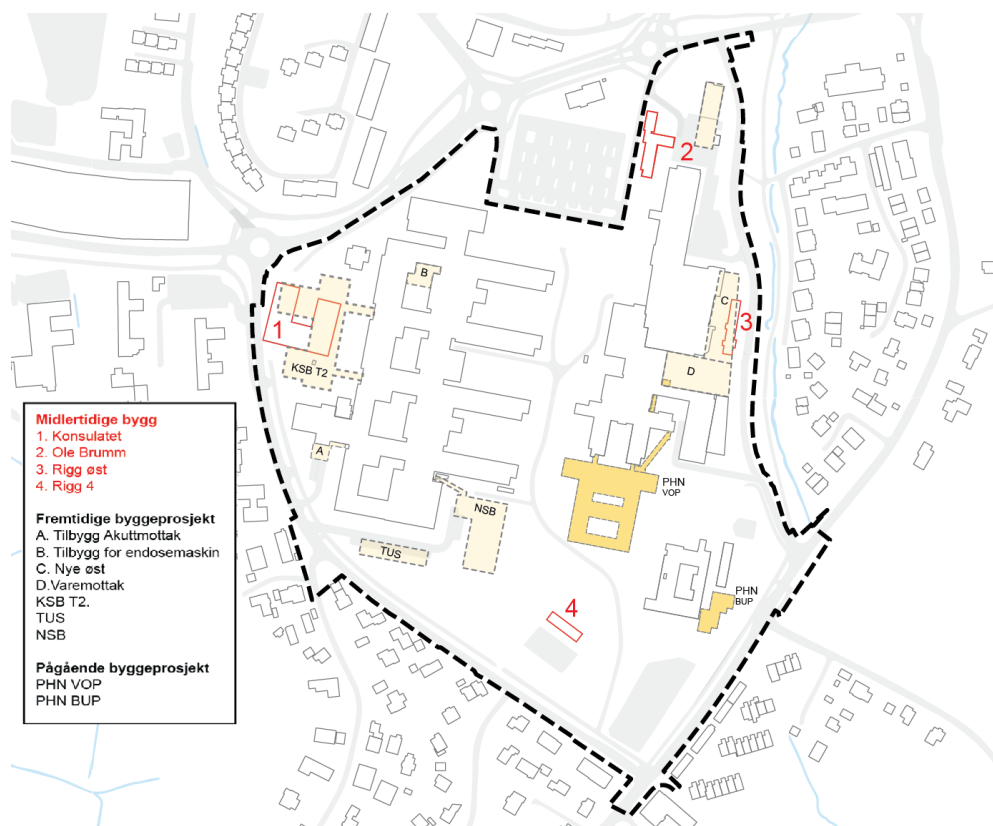


Figur 3. Planområdet med foreslått planavgrensning for planarbeidet utgjør et utvidet felt I i gjeldende regulering samt omliggende veiarealer i Nordbyhageveien, Täbyvei og Gamleleien.

Planavgrensning

Foreslått planavgrensning omfatter felt I på Ahus-området med tilhørende adkomstveier og tilgrensende arealer (se figur 3). Planområdet omfatter hovedsakelig eiendommen gnr/bnr 113/1 med flere, samt mindre deler av tilgrensende eiendommer. Nøyaktig avgrensning framgår av figur 3.

Planforslaget vil videreføre hovedstrukturen i dagens plan, men med justerte formålsgrenser, byggegrenser og høyder for å tilpasse ny og planlagt bebyggelse.



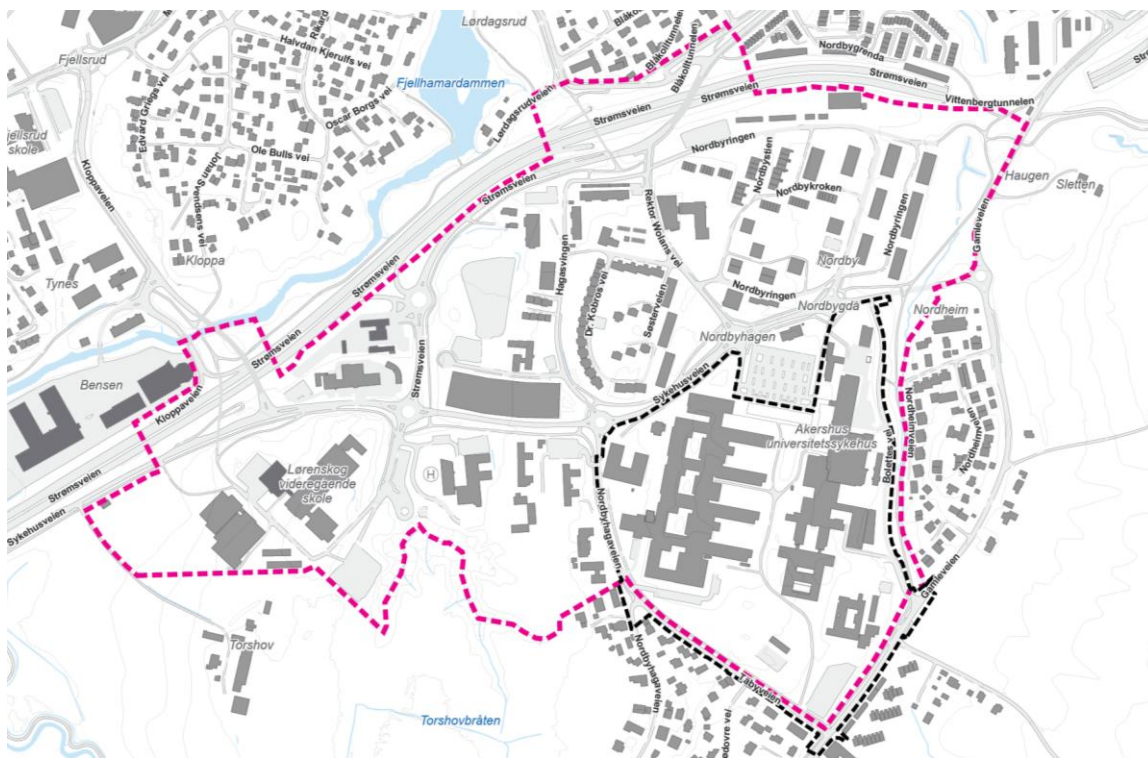
Figur 4. Midlertidige bygg 1-4 (rødstiplet) innenfor felt I som skal fases ut/rives etter hvert som ny bebyggelse oppføres. Psykiatribyggene (PHN) herunder.; voksenpsykiatri (VOP) og Barne- og ungdomspsykiatri (BUP) er under oppføring og er angitt med sterk gul farge. Nytt somatikkbygg (NSB), Kreft- og somatikkbygg trinn 2 (KSB T2), «Nye øst» mv. byggene er fremdeles på planleggingsstadiet og vist med svak gul farge.. Illustrasjon: IN'BY

Forholdet til kommende områderegulering

Kommuneplanens arealdel stiller krav om at det skal utarbeides en helhetlig plan for utviklingsområdet Ahus/Nordbyhagen. Lørenskog kommune og Ahus har derfor lagt opp til at det i tillegg til denne detaljreguleringen for felt I skal utarbeides en egen områderegulering for Ahus/Nordbyhagen, som får en egen planprosess og eget varsel om oppstart på et senere tidspunkt.

Detaljreguleringen for felt I skal sikre fremdrift for tidskritiske sykehusprosjekter (blant annet nytt somatikkbygg), mens områdereguleringen skal gi de mer overordnede rammene for struktur, mobilitet, grønnstruktur og langsiktig utvikling for hele Ahus-området.

Planarbeidene vil koordineres slik at detaljreguleringen for felt I kan innpasses i den kommende områdereguleringen.



Figur 5. Lørenskog kommuneplans utviklingsområde «Ahus/ Nordbyhagen» er vist med lilla stiplet strek. Planavgrensingen for felt I overlapper med utviklingsområdet og er vist med sort stiplet strek. Områdereguleringsplanens endelige planavgrensing er foreløpig ikke fastsatt men vil forholde seg til utviklingsområdet. Illustrasjon: IN'BY.

Vurdering om arbeidet utløser konsekvensutredning (KU)

Det er vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning i henhold til forskrift om konsekvensutredninger. Planen innebærer ikke endring av arealformål i forhold til gjeldende reguleringsplan, og er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Forhold som isolert sett kunne ha utløst KU-plikt er at det planlegges for ny bebyggelse med samlet omfang over terskelverdien på 15 000 m² BRA, og planlegging av helikopterlandingsplass ved akuttmottaket.

Felt I er imidlertid ikke fullt utbygd i henhold til maksimal tillatt utnyttelse i gjeldende plan, og foreslått utnyttelse vurderes ikke å innebære en reell økning utover det allerede konsekvensutredede utviklingspotensialet. Disse forholdene er dermed vurdert og avklart gjennom tidligere konsekvensutredning for gjeldende plan.

Helikopterlandingsplass for akuttmottaket ble også konsekvensutredet i forbindelse med gjeldende reguleringsplan. I denne planprosessen vil landingsplass inngå på et overordnet plannivå, ved at det settes av areal, mens eventuell konkret etablering vil kreve egne, omfattende utredninger på prosjektnivå, herunder i forbindelse med byggesak og konsesjonsbehandling etter luftfartslovgivningen.

Utbyggingsavtale

I henhold til pbl. kapittel 17 varsles det samtidig at det vil bli forhandlet utbyggingsavtale mellom Lørenskog kommune og tiltakshaver.

Forslagstiller og fagkyndige

Forslagstiller er Akershus universitetssykehus HF (Ahus).

- Fagkyndig for reguleringsplan er IN'BY AS.
- Arkitekt for reguleringsplan er Nordic Office of Architecture AS.

Fullstendig varsel ligger på kommunens hjemmeside:
www.lorenskog.kommune.no under linken plankunngjøringar.

Innspill til planarbeidet

Innspill og spørsmål til planarbeidet kan sendes til:

IN'BY AS v/ Jakob Hedegaard

E-post: jakob.hedegaard@inby.no

Postadresse: Industrigata 59, 0357 Oslo

Telefon: 41 56 75 05

Send gjerne kopi til:

E-post: postmottak@lorenskog.kommune.no

eller

Lørenskog kommune

Reguleringsavdelingen

Pb. 304, 1471 Lørenskog

Angi saksnummer 24/4293 på merknaden.

Merknadsfrist: 22. jan 2026

Bemerkninger som kommer inn vil inngå i det videre planarbeidet og følge saken fram til politisk behandling.

Med vennlig hilsen



Jakob Hedegaard

Plankonsulent

IN'BY AS

Industrigata 59

0357 OSLO

Vedlegg

- Planinitiativ for detaljregulering av Ahus felt I
- Forslag til planavgrensning (kart)
- Referat fra oppstartsmøte med Lørenskog kommune